

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

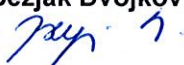
**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

---

**cca 50.000,00 EUR ILI 382.450,00 kn**

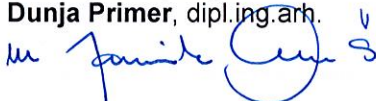
ZAGREB, 25.11.2013. godine

IZRADA:  
ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb  
Viša specijalistica za procjene  
**Vlasta Bezjak Dvojković**, ing.arh.



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

# ○ SAŽETAK

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

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

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

PREDMET PROCJENE	kat	NKP	NGP	ZANE procjena
etažni dijelovi				
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 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;



### 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 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.	GRAĐENJE	NV SV 31.281,59 27.214,97	33,51	933,50 812,14
4.	OSTALO	NV SV 2.493,51 0,00	33,51	74,41 0,00
UKUPNO neto		NV SV 44.083,40 37.523,28	33,51	1.315,53 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
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 <sup>2</sup>
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 ODJEL JAK

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

**B**

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>14. ETAŽA 0/0</b>		
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, DRŽIĆEVA 82 1/4	

**C**

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 14.</b> 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: 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		



- **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 Vencića 32., ovlaštene predstavnice suvlasnika zgrade trgovačkog centra – TRŽNICE ZAPREŠIĆ, za izdavanje potvrde izvedenog stanja radova rekonstrukcije na postojećoj zgradi trgovačkog centra - TRŽNICA ZAPREŠIĆ na k.č.br.4926/7 k.o. Zaprešić, dijelu građevne čestice građevine trgovačkog centra TRŽNICA ZAPREŠIĆ u Zaprešiću, Tržna 1., na temelju čl. 244. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 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: 350-01/08-02/122 od 14. ožujka 2008. god., izdaje

#### **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 wc-a i zelene tržnice sa pratećim tehničkim i sanitarnim prostorima, na k.č.br.4926/7 k.o. Zaprešić, dijelu građevne 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, presjeka 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.D. 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 cjevovoda sanitarno fekalnih otpadnih voda oznake:JI-11-VDP-037 od 08.11.2011. god. izrađen u JURICIC INVEST d.o.o. iz Zagreba, Gruška 8.,
  - 2.3. Izvješće o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu – instalacije vodovoda i odvodnje br.proj.40/09VO od prosinca 2010. god., ovi.ing.građ. Dragica Pašalić, ing.građ.,
  - 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 – strojarke instalacije plina, grijanja i ventilacije oznake 48-08-11 od kolovoz 2011. god. izrađen u ABC – ING d.o.o. iz Zagreb, Konjčićinska 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, 4928/17, 4928/4, 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 ZAPREŠČU**

20.9.2011.

ODNAK LOKALA U LOKALIZACIJI	VLASNIK	STATUS	DOKUMENTACIJA ZA FAZU 1 -POTVRDA UVEDENOG STANJA- (ODMAH)	POSLOVAZA	DOKUMENTACIJA ZA FAZU 2 FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE I EVAJUANJE (PO POTVU)
L-1/NP	KADJI ČERIM	UKNUŽEN	1. OIB 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		
L-2/NP	SUADA HADŽEUMOVIĆ DUBAB	UKNUŽENA	1. OIB 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		
L-3/NP	MILJENKA I DRAGO PLEČKO	NISU UKNUŽENI	1. DONJETI NA UVID ORIGINALNI UGOVOR S PRVIM KUPCEM 2. PRESJKE OSOBNIH ISKAZNICA 3. OIB-e	UKNUŽITI SE U ZEMLJIŠNU KNJIGU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUJED) I TABULARNOM (IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-4/NP	MRKIĆ MIRJANA	UKNUŽENA	1. OIB 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-5/NP	MARIJA BARTUK	UKNUŽENA	PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		
L-5a/NP	STJEPAN JAKUŠ	NJE UKNUŽEN	1. DONJETI NA UVID ORIGINALNE UGOVOR (PRAVNI SLUJED) 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE 3. OIB	UKNUŽITI SE U ZEMLJIŠNU KNJIGU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUJED) I TABULARNOM (IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-5b/NP	STJEPAN JAKUŠ	NJE UKNUŽEN	1. DONJETI NA UVID ORIGINALNE UGOVOR (PRAVNI SLUJED) 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE 3. OIB	UKNUŽITI SE U ZEMLJIŠNU KNJIGU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUJED) I TABULARNOM (IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-6/NP	CVITANOVIĆ ANA	UKNUŽENA	PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		
L-7/NP	KOVAČ ĐURĐA	UKNUŽENA	1. OIB 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-8/NP	ŠTREL MARA	NJE UKNUŽENA	1) DONJETI NA UVID ORIGINALNI UGOVOR (PRAVNI SLUJED) 2) PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE 3) OIB	UKNUŽITI SE U ZEMLJIŠNU KNJIGU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUJED) I TABULARNOM (IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-9/NP	JEŽ VESNA JEŽ ŽELJKO	UKNUŽENI	1) PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE 2) KOODNI LIST ZA JEŽ ŽELJKO		OSOBNE OČINTE ZA SOCIJALNU SREB ZA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-10/NP	VIDAKOVIĆ VESNA	NJE UKNUŽENA (KOVIA UKNUŽENA NA L-11/NP)	1. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE 2. OIB	UKNUŽITI SE U ZEMLJIŠNU KNJIGU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUJED) I TABULARNOM (IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-11/NP	KOKA d.d. predsjednik uprave DRK DRAGUTIN	UKNUŽENO KRVIO NA VESNU VIDAKOVIĆ	1) RJEŠENJE O UPISU DRUŠTVA U SUDSKI REGISTAR NADLEŽNOG SUDA I OSOBI OVLAŠTENOSTI ZA ZASTUPANJE 2) POTVRDA O PRAVNOM SLUJEDU 3) OČINAZ DA JE PROSTOR U TEN KAPITALU DRUŠTVA	UKNUŽITI SE U ZEMLJIŠNU KNJIGU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUJED) I TABULARNOM (IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-12/NP	RR&BS d.o.o. (dir. BERKA SEDIĆ) SEDIĆ ZIJAD	UKNUŽENI	1) PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE (za SEDIĆ ZIJAD) 2) RJEŠENJE O UPISU DRUŠTVA U SUDSKI REGISTAR NADLEŽNOG SUDA I OSOBI OVLAŠTENOSTI ZA ZASTUPANJE (za RR&BS) 3) OIB ZA SEDIĆ ZIJAD		
L-13/NP	LEONARDA ŠOKC MIRNA MARTINKO (rod. JARDAS)	UKNUŽENE	1. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE 2. OIB-e		
L-14/NP	MRKIĆ MIRJANA	UKNUŽENA	1. OIB 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-15/NP	ZAJKOVIĆ BISERKA	UKNUŽENA	1. OIB 2. PRESJKA OSOBNE ISKAZNICE		

GRAD ZAPREŠČU