

Naručitelj:

TEMPO D.D. u stečaju
Ulica Josipa Lončara 2, Zagreb
OIB: 16001962270

Predmet procjene:

Šljunčara Rakitje



Lokacija: **Zagrebačka ulica, 10437**
Sveta Nedelja

k.č. 4357/1
k.o. Rakitje

z.k.č. 4357/1, 4357/6, 4357/7,
4357/8, 4357/9
k.o. Rakitje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Dopuna nalaza i mišljenja

Tržišna vrijednost nekretnine:

88.840.000,00 kn
11.639.257,94 EUR

Datum:

rujan, 2016.

JADRANOVO d.o.o.

SADRŽAJ:

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 1.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
- 1.4. REKAPITULACIJA

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige (službena kopija)
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- rješenje firme
- rješenje vještaka

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev stečajne upraviteljice gospođe Mirjane Zuzije potrebno je izraditi Dopunu nalaza i mišljenja od prosinca 2015. godine - procjene tržišne vrijednosti Šljunčare Rakitje u Zagrebačkoj ulici, 10437 Sveta Nedelja, izgrađenoj na k.č. 4357/1, k.o. Rakitje, što odgovara z.k.č. 4357/1, 4357/6, 4357/7, 4357/8 i 4357/9 od prosinca 2015. godine.

1.2. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetnim Nalazom i mišljenjem dana je procjena nekretnina temeljem **neslužbenih kopija ZK uložaka** za procijenjivane ZK čestice preuzetih sa Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave u prosincu 2015. godine.

Analizom **neslužbenih kopija ZK uložaka** utvrđeno je kako slijedi:

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. 2805, k.o. Rakitje nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
4357/1	35 ZGRADA	12.703
4357/1	2 TRAFOSTANICE	158
4357/1	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE	267.893
	UKUPNO:	280.754

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 2574, k.o. Rakitje nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
4357/9	ŠLJUNČARA PRI KAŠTRI	3.095
	UKUPNO:	3.095

te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

1. **TEMPO D.D., Josipa Lončara 2, Zagreb, u dijelu 82939/181113**
2. **REPUBLIKA HRVATSKA, u dijelu 98174/181113**

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 3212, k.o. Rakitje nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
4357/1	ŠLJUNČARA PRI KAŠTRI	169.680
	UKUPNO:	169.680

te su kao vlasnici predmetne nekretnine upisani:

3. **TEMPO D.D., Josipa Lončara 2, Zagreb, u dijelu 82939/181113**
4. **REPUBLIKA HRVATSKA, u dijelu 98174/181113**

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 3399, k.o. Rakitje nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
4357/6	ŠLJUNČARA PRI KAŠTRI	486
4357/7	ŠLJUNČARA PRI KAŠTRI	30
4357/8	ŠLJUNČARA PRI KAŠTRI	17
	UKUPNO:	533

te su kao vlasnici predmetne nekretnine upisani:

- 5. TEMPO D.D., Josipa Lončara 2, Zagreb, u dijelu 82939/181113**
- 6. REPUBLIKA HRVATSKA, u dijelu 98174/181113**

Analizom **službenih kopija ZK uložaka** izdanih od Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor (ZK referent Igor Đunđek) na dan 12.09.2016. godine utvrđeno je kako slijedi:

Predmetne nekretnine smještene su na k.č. 4357/1, k.o. Rakitje, što odgovara z.k.č. 4357/1, 4357/6, 4357/7, 4357/8, 4357/9, k.o. Rakitje, upisane u z.k. uložak br. 2574, 3212, 3399.

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. 2805, k.o. Rakitje nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
4357/1	35 ZGRADA	12.703
4357/1	2 TRAFOSTANICE	158
4357/1	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE	267.893
	UKUPNO:	280.754

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 2574, k.o. Rakitje nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
4357/9	GOSPODARSKO DVORIŠTE KAŠTRA	2.987
	UKUPNO:	2.987

te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

- 7. TEMPO D.D., Josipa Lončara 2, Zagreb, u dijelu 82939/181113**
- 8. REPUBLIKA HRVATSKA, u dijelu 98174/181113**

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 3212, k.o. Rakitje nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
4357/1	GOSPODARSKO DVORIŠTE	169.374
	UKUPNO:	169.374

te su kao vlasnici predmetne nekretnine upisani:

- 9. TEMPO D.D., Josipa Lončara 2, Zagreb, u dijelu 82939/181113**
- 10. REPUBLIKA HRVATSKA, u dijelu 98174/181113**

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 3399, k.o. Rakitje nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
4357/6	GOSPODARSKO DVORIŠTE KAŠTRA	411
4357/7	GOSPODARSKO DVORIŠTE	7
4357/8	ŠLJUNČARA PRI KAŠTRI	17 (pripis iz uložka 2574)
UKUPNO:		435

te su kao vlasnici predmetne nekretnine upisani:

11. TEMPO D.D., Josipa Lončara 2, Zagreb, u dijelu 82939/181113

12. REPUBLIKA HRVATSKA, u dijelu 98174/181113

Iz navedenog vidljivo je da stanje u neslužbenim kopijama ZK uložaka preuzetih u prosincu 2015. godine i stanje u službenim kopijama predmetnih ZK uložaka izdanih u rujnu 2016. godine nije usklađeno, odnosno opisi i površine čestica su različiti.

Prema službenim kopijama ZK uložaka izdanih u rujnu 2016. godine tlocrtna površina z.k.č. 4357/1, 4357/6, 4357/7, 4357/8 i 4357/9, k.o. Rakitje iznosi **172.796 m2** te je navedena površina uzeta kao mjerodavna za izradu Nadopune nalaza i mišljenja. Udio predmetnih čestica u vlasništvu TEMPO d.d. iznosi **82939/181113**, odnosno **79.130,31 m2**.

Z.k.č. 4375/1, k.o. Rakitje nalazi se pod razlučnim pravom Republike Hrvatske, dok z.k.č. 4375/6, 4375/7, 4375/8 i 4375/9, k.o. Rakitje nisu pod razlučnim pravom. Iz navedenog razloga ovom Nadopunom nalaza i mišljenja ukupna tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu Tempo d.d. biti će izražena zasebno za z.k.č. 4375/1 (uključujući pripadajuće poslovne i proizvodne zgrade) i zajedno za ostale z.k.č. 4375/6, 4375/7, 4375/8 i 4375/9, sve k.o. Rakitje.

Nastavno svemu navedenome daje se iskaz površina i vlasničkih udjela ZK čestica kako slijedi:

ISKAZ POVRŠINA ZEMLJIŠTA I PRIPADAJUĆIH VLASNIČKIH UDJELA				
z.k.č.	ukupna površina čestice (m²)	vlasnik	vlasnički udio	površina vlasničkog udjela (m²)
4357/1, k.o. Rakitje	169.374	Tempo d.d.	82939 / 181113	77.563,24
		Republika Hrvatska	98174 / 181113	91.810,76
UKUPNO z.k.č. 4357/1 u vlasništvu TEMPO d.d.				77.563,24
4357/6, k.o. Rakitje	411	Tempo d.d.	82939 / 181113	188,21
		Republika Hrvatska	98174 / 181113	222,79
4357/7, k.o. Rakitje	7	Tempo d.d.	82939 / 181113	3,21
		Republika Hrvatska	98174 / 181113	3,79
4357/8, k.o. Rakitje	17	Tempo d.d.	82939 / 181113	7,78
		Republika Hrvatska	98174 / 181113	9,22
4357/9, k.o. Rakitje	2.987	Tempo d.d.	82939 / 181113	1.367,87
		Republika Hrvatska	98174 / 181113	1.619,13
UKUPNO z.k.č. 4357/6, 4357/7, 4357/8, 4357/9 u vlasništvu TEMPO d.d.				1.567,07

Troškovna vrijednost građevina izgrađenih na z.k.č. 4357/1, k.o. Rakitje izračunata u Nalazu i mišljenju od prosinca 2015. godine uzima se kao mjerodavna i iznosi ukupno:

27.659.554,65 kn

Jedinična tržišna vrijednost zemljišta izračunata u Nalazu i mišljenju od prosinca 2015. godine uzima se kao mjerodavna i iznosi:

773,10 kn/m²

1.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU TEMPO d.d.			
z.k.č.	površina zemljišta u vlasništvu Tempo d.d. (m ²)	Jedinična tržišna vrijednost zemljišta (kn/m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta (kn)
4357/1, k.o. Rakitje	77.563,24	773,10	59.964.074,32 kn
UKUPNO z.k.č. 4357/1 u vlasništvu TEMPO d.d.:			59.964.074,32 kn
4357/6, k.o. Rakitje	188,21	773,10	145.507,78 kn
4357/7, k.o. Rakitje	3,21	773,10	2.478,23 kn
4357/8, k.o. Rakitje	7,78	773,10	6.018,57 kn
4357/9, k.o. Rakitje	1.367,87	773,10	1.057.498,14 kn
UKUPNO z.k.č. 4357/6, 4357/7, 4357/8, 4357/9 u vlasništvu TEMPO d.d.:			1.211.502,72 kn

1.4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA		
4357/1, k.o. Rakitje	troškovna vrijednost građevina	27.659.554,65 kn
	tržišna vrijednost zemljišta (Tempo d.d.)	59.964.074,32 kn
UKUPNO z.k.č. 4357/1 u vlasništvu TEMPO d.d.:		87.623.628,98 kn
4357/6, k.o. Rakitje	tržišna vrijednost zemljišta (Tempo d.d.)	145.507,78 kn
4357/7, k.o. Rakitje	tržišna vrijednost zemljišta (Tempo d.d.)	2.478,23 kn
4357/8, k.o. Rakitje	tržišna vrijednost zemljišta (Tempo d.d.)	6.018,57 kn
4357/9, k.o. Rakitje	tržišna vrijednost zemljišta (Tempo d.d.)	1.057.498,14 kn
UKUPNO z.k.č. 4357/6, 4357/7, 4357/8, 4357/9 u vlasništvu TEMPO d.d.:		1.211.502,72 kn
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		88.835.131,70 kn
ILI OKRUGLO:		88.840.000,00 kn

2. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine: **proizvodnih pogona šljunčare smještenih na z.k.č. 4357/1, 4357/6, 4357/7, 4357/8, 4357/9, k.o. Rakitje s pripadajućim građevinskim zemljištem u dijelu 82939/181113 (u vlasništvu Tempo d.d.), sve upisano u z.k. uložak br. 2574, 3212, 3399**

iznosi

UKUPNO:

88.840.000,00 Kn

što na dan procjene (18.12.2015. godine) prema srednjem tečaju HNB od 7,632789 kn / 1 EUR iznosi:

11.639.257,94 EUR

Dopuna nalaza i mišljenja dovršena.

U Zagrebu, 29.09.2016.

Jadranovo d.o.o.

3. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige (službena kopija)
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- rješenje firme
- rješenje vještaka