

AQUARIUS GRUPA doo  
u stečaju, Nerežišća  
OIB 06603696924

Ref 11

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

12.11.2015

Broj posla

05 -11- 2015

Predmet: ...  
Izjava: ...  
Broj: ...  
Datum: ...

Br. St-6/2015  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split  
Stečajnoj sutkinji

B


PREDMET : Dostava materijala za Ispitno i Izvještajno ročište – 20.11.2015.g.

U privitku dostavljam :

- Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika (2 X)
- Tablica prijavljenih tražbina (2X)
- Tablica ispitanih tražbina I viši isplatni red (2 X)
- Tablica ispitanih tražbina II viši isplatni red (2X)
- Tablica o razlučnim pravima (2X)
- Popis imovine
- Prijave potraživanja sa priložima (19 X)
- Preslik revizije vještva od 10.mjeseca 2012.g.

Ostajem sa štovanjem,

U Splitu, 04.11.2015.g.

  
Ivan Eterović, stečajni upravitelj

**AQUARIUS GRUPA d.o.o.**  
- u stečaju -  
Nerežišća

AQUARIUS GRUPA doo  
u stečaju, Nerežišća  
OIB 06603696924

Br. St-6/2015  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
S p l i t  
Stečajnoj sutkinji

Na osnovi čl. 155. Stečajnog zakona, kao i Rješenja Trgovačkog suda u Splitu br. St-6/2015 od 24.09.2015.g. stečajni upravitelj društva Aquarius grupa doo u stečaju, Nerežišća, podnosi

## I Z V J E Š Ć E O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA

### I UVODNE NAPOMENE

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom je podnijela Financijska agencija nakon što je obustavljen postupak predstečajne nagodbe i pošto je utvrđeno da društvo ne može ispunjavati svoje financijske obveze u razdoblju dužem od 60 dana.

Sud je u prethodnom postupku utvrdio da su ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

### II OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Stečajni dužnik je registriran kao društvo sa ograničenom odgovornošću kod Trgovačkog suda u Splitu, MBS 080138618, OIB 06603696924.

Tvrtka : AQUARIUS GRUPA društvo sa ograničenom odgovornošću  
za trgovinu

Sjedište : Nerežišća, Nerežišća bb

Temeljni kapital: 19.000,00 kn

Pretežita djelatnost stečajnog dužnika bila je proizvodnja bombona i slatkiša za djecu te trgovina.

Osnivači/članovi društva : Društvo sa ograničenom odgovornošću „ AG Trgovina“ Laktaši, Bosna i  
Hercegovina

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka u tvrtki nije bilo radnika.

### III AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA OD PREUZIMANJA DUŽNOSTI

Stečajni upravitelj je preuzeo dužnost dana 28.09.2015.g. kada mu je od strane Suda uručeno rješenje o otvaranju stečajnog postupka te potvrda o imenovanju za stečajnog upravitelja.

Nakon preuzimanja dužnosti obavljeno je slijedeće:

1. Otvoren račun stečajnog dužnika u Podravskoj banci,
2. Napravljen štambilj sa dodatkom „u stečaju“,

3. Obaviješten Državni zavod za statistiku radi razvrstavanja poslovnog subjekta,
4. Upućen je poziv bivšem zakonskom zastupniku društva radi primopredaje poslovne dokumentacije i štambilja,
5. Poslane opomene svim dužnicima stečajnog dužnika radi plaćanja dugova,
6. U prisutnosti bivšeg knjigovođe društva običen je prostor u kojem je društvo obavljalo djelatnost,
7. Konzultiranje sa stečajnom upraviteljicom društva Favorit doo u stečaju, koje je obavljalo djelatnost u istom prostoru u kojem i stečajni dužnik, u cilju ishođenja dokumentacije koja se odnosi na imovinu stečajnog dužnika.

#### IV IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Prilikom zaprimanja Rješenja o otvaranju stečajnog postupka odnosno Potvrde o imenovanju za stečajnog upravitelja, preuzeo sam i Zaključak Suda kojim se naznačuju dužnosti i ovlasti stečajnog upravitelja u predmetnom postupku, kojima ću u ovom izvješću pokušati udovoljiti.

Nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja, putem telefonskog kontakta sa bivšim z.z. Aquarius Igorom Hlevnjakom zatražio sam da mi imenovani osigura preuzimanje poslovne dokumentacije i štambilja društva. Nakon neodaziva imenovanog isto sam zatražio preporučenom pošiljkom na adresu prebivališta, međutim poziv se vratio neotvoren sa napomenom „Obaviještenije podigao pošiljku“. Smatram da nema svrhe mjeri dovođenja imenovanog, jer je isti ionako dao svoj iskaz na ročištu od dana 21.09.2015.g. zakazanog povodom odlučivanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka, a iz kojeg iskaza proizlazi da on nema posebno relevantnih saznanja o poslovanju jer je imenovan u mjesecu svibnju 2015.g., a što proizlazi i iz povijesnog izvotka iz sudskog registra. Zapisnikom sa ročišta od 21.09.2015.g. utvrđeno je da je Sud dana 01.07.2015.g. zaprimio javnobilježnički ovjerovljen prokazni popis imovine stečajnog dužnika.

U zapisniku sa ročišta od 21.09.2015.g. utvrđeno je da je istom prisustvovao Dean Rahan, odvjetnik iz Supetra, a koji je u svojstvu punomoćnika društva Centar Brač doo Zagreb, sadašnjeg vlasnika prostora u kojem je stečajni dužnik svjevremeno obavljao djelatnost. Imenovani je u telefonskom razgovoru obećao ulazak u prostor, a što je potrebno radi eventualnog preuzimanja poslovne dokumentacije stečajnog dužnika, te opreme, poluproizvoda i proizvoda koji se također nalaze u istom prostoru, a što je očevidno iz prokaznog popisa imovine.

Obilazak predmetnog prostora obavljen je 16.10.2015.g. u prisutnosti pomenutog odvjetnika te Deane Radić, iz Pučišća koja je obavljala posao knjigovotkinje Aquarius dok je poslovao. Poslovna dokumentacija u vidu isprava (fizički) nije pronađena, a do elektronske se nije moglo doći radi neispravnosti aparata odnosno nefunkcioniranja interneta.

U označenom prokaznom popisu imovine naznačeno je da se u poslovnom prostoru nalaze osnovna sredstva koja se sastoje od kompjutera i klišeja za proizvodnju bombona, keksa i drugih slatkiša, a čija je knjigovodstvena vrijednost 0,00. Prema viđenom isto je totalno neupotrebljivo. Također se u popisu imovine napominje da se u poslovnom prostoru nalaze proizvodi(keksi i bomboni) te poluproizvodi potrebni u proizvodnji, a kojima je istekao rok valjanosti. I na kraju treba iznijeti da se u prostoru nalazi i ambalaža koja, što je normalno ima oznake proizvođača, pa je opet neupotrebljiva. Ukupno, ono od opisane imovine što je pronađeno u poslovnom prostoru, predstavlja vrijednosno ne ništa, nego – obvezu zbrinjavanja iste. Inače treba napomenuti da je sam poslovni prostor u veoma lošem stanju, najviše zbog vlage, odnosno nekorištenja.

U istom popisu imovine postoji i lista dužnika stečajnog dužnika (pravne i fizičke osobe) kojima je poslata opomena za plaćanje dugovanja, bez obzira na eventualnu zastaru (neutuzivost). U prilogu ovog izvješća je posebna lista, sačinjena od sastavljača ovog izvješća, sa oznakama dužnika stečajnog dužnika (lista aktive).

Uz pomoć stečajne upraviteljice CREDO BANKE dd u stečaju, Split, došao sam u posjed zk uloška broj 2864, Općinskog suda u Puli, zk odjel Poreč, a prema kojem je stečajni dužnik vlasnik dijela nekretnine u Poreču na kat. čest. br. 3349/8 KO Poreč, a što u naravi predstavlja stan na prvom katu zgrade, površine 100,08 m<sup>2</sup>, sa drvarnicom i parking mjestom. Ista je nekretnina opterećana založnim pravom u korist pomenute Credo banke te Banke kovanica dd Varaždin. Credo banka je pokrenula ovrhu na predmetnoj nekretnini. Postoji vještvo vrijednosti označene nekretnine koje je u posjedu pomenutog razlučnog vjerovnika, a prema kojem je vrijednost opisane nekretnine 1.040.816,12 kn. U međuvremenu, dana 01.10.2015.g. Općinski sud u Puli, stalna služba u Poreču, je donio rješenje pod brojem Ovr-5748/15, kojim se ovršni postupak prekida i predmet dostavlja nadležnom sudu - Trgovačkom sudu u Splitu.

Na kraju ovog poglavlja treba izvijestiti da je došlo do preplate poreza na dobit Aquariususa za iznos od 88.192,07 kn, pa je od nadležne ispostave zatražen povrat sredstava u stečajnu masu.

#### V POSLOVANJE I UZROCI PRESTANKA RADA DUŽNIKA

Radi nezaprimanja knjigovodstvene ili bilo kakve dokumentacije koja bi prikazala poslovanje stečajnog dužnika nisam u stanju iznijeti bilo kakvo mišljenje vezano uz ovu točku. Ni iz dokumentacije koja je dostavljana (nedostavljana) Ministarstvu financija, Poreznoj upravi ne postoji mogućnost utvrđivanja razloga prestanka rada stečajnog dužnika.

#### VI SUDSKI POSTUPCI KOJI SU U TIJEKU

Iz iskaza odvjetnika Deana Rahana proizlazi da ne postoji ni jedan parnički postupak koji bi stečajni dužnik vodio kao tužitelj.

Osnovom zaprimljenih rješenja nadležnih sudova o prekidu postupka, radi otvaranja stečajnog postupka, postoji kakva-takva evidencija o parnicama koje se vode protiv stečajnog dužnika.

#### VII OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Iz očevidnika redoslijeda plaćanja koji se vodi pri FINI, utvrđeno je da na dan izdavanja potvrde nepodmirene obveze iznose 48.636.775,65 kn.

Do momenta završetka izrade ovog izvješća prijavljene su tražbine 19 vjerovnika. Ukupno je prijavljeno tražbina u iznosu od 37.161.602,23 kn, od čega je priznato 536.119,18 kn i višeg isplatnog reda i 36.625.483,05 na ime II višeg isplatnog reda.

#### VIII ZAKLJUČCI I PRIJEDLOZI

Temeljem iznesenog stečajni upravitelj predlaže da se na Izvještajnom ročištu usvoje slijedeći zaključci:

1. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika kao ni ponovno pokretanje već prestalog poslovanja,

AQUARIUS doo  
u stečaju Nerežišća  
OIB 0660369624

TABLICA PRIJAVLJENIH  
TRAŽBINA

Br. St-6/2015  
TRGOVAČKI SUD  
U SPLITU

Redni broj	Stečajni vjerovnik	Iznos tražbine u kn	Nadnev. zaprim.	Pristojbe
1.	HRVATSKI TELEKOM dd Zagreb	35.517,58	06.10.15.	plaćena
2.	CARGOPARTNER doo Zagreb	10.700,53	07.10.15.	plaćena
3.	FAVORIT dd u stečaju, Nerežišća	1.343.363,12	13.10.15.	nema dokaza
4.	HRVATSKE VODE doo Zagreb	5.063,07	15.10.15.	nema dokaza
5.	GRAD ZAGREB	358.120,52	15.10.15.	nema dokaza
6.	HRVATSKE ŠUME doo Zagreb	234.968,82	19.10.15.	nema dokaza
7.	AKRAS FLAVOURS Gmbh, Austrija	110.724,37	20.10.15.	plaćena
8.	WIENER OSIGURA. dd Zagreb	64.848,87	20.10.15.	plaćena
9.	INA dd Zagreb	121.762,99	20.10.15.	plaćena
10.	HRV. BANKA ZA OBNOVU I RAZV. Zg	6.645,35	21.10.15.	plaćena
11.	FINA Zagreb	1.362,91	21.10.15.	plaćena
12.	CENTAR BRAČ doo Zagreb, Ksaver 196a	12.002.641,62	23.10.15.	plaćena
13.	CROATIA OSIGUR. dd Zagreb	11.767,89	27.10.15.	plaćena
14.	ERSTE CARD CLUB doo Zagreb	139.406,52	27.10.15.	plaćena
15.	CREDO BANKA dd u stečaju, Split	20.466.621,46	27.10.15.	plaćena
16.	RedPoint doo Zagreb	19.520,77	28.10.15.	plaćena
17.	VEČERNJI LIST doo Zagreb	189.115,70	28.10.15.	plaćena
18.	RH, MINISTARSTVO FINACIJA	1.401.273,72	28.10.15.	nema dokaza
19.	SRĐAN OREB, Zg Gajdekova 38	638.176,42	02.11.15.	plaćena
U K U P N O		37.161.602,23		

U Splitu, 03.11.2015.g.

  
Ivan Eterović, stečajni upravitelj

**AQUARIUS GRUPA d.o.o.**  
- u stečaju -  
Nerežišća


AQUARIUS GRUPA doo  
u stečaju, Nerežišća  
018 0660368624

TABLICA ISPITANIH TRAŽBINA-I VIŠI ISPLATNI RED

Broj St-6/2015  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Red. Br.	Vjerovnik	Prijavljeno i osnova kn	Priznato kn	Osporeno kn	Razlog osporavanja
1.	RH, MINISTARSTVO FINACIJA rješ. o ovrsi	536.119,18	536.119,18		

U Splitu, 03.11.2015.g.




Ivan Eterović, steč. Upravitelj

AQUARIUS GRUPA d.o.o.  
- u stečaju -  
Nerežišća

Red. Br.	Vjerovnik	Prijavljeno i osnova kn	Priznato kn	Osporeno kn	Razlog osporavanja
1.	HRVATSKI TELEKOM dd, Zagreb	35.517,58 - ovrha	35.517,58		
2.	CARGO-PARTNER doo, Zagreb	10.700,53 - računi	10.700,53		
3.	FAVORIT dd, u stečaju, Nerežišća	1.343.363,12 - ovrha	1.343.363,12		
4.	HRVATSKE VODE	5.063,07 - ovrha	5.063,07		
5.	GRAD ZAGREB	358.120,52 - ovrha	358.120,52		
6.	HRVATSKE ŠUME doo Zagreb	234.968,82 - ovrha	234.968,82		
7.	AKRAS FLAVOURS Gmbh Austrija	110.724,37 - ovrha	110.724,37		
8.	WIENER OSIGURANJE dd, Zagreb	64.848,87 - ovrha	64.848,87		
9.	INA dd, Zagreb	121.762,99 - ovrha	121.762,99		
10.	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK	6.645,35 - ovrha	6.645,35		
11.	FINA, Zagreb	1.362,91 ovrha	1.362,91		
12.	CENTAR BRAČ doo, Zagreb	12.002.641,62 - računi	12.002.641,62		
13.	CROATIA OSIGURANJE dd Zagreb	11.767,89 - izvodi iz posl. knjiga	11.767,89		
14.	ERSTE CARD CLUB doo Zagreb	139.406,52 - knjig. Ev.	139.406,52		

15.	CREDO BANKA dd u stečaju, Split	20.466.621,46 knjig. Ev.	20.466.621,46	
16.	RedPoint doo, Zagreb	19.520,77 pravom. pres.	19.520,77	
17.	VEČERNJI LIST doo Zagreb	189.115,70	189.115,70	
18.	RH, MINISTARSTVO FINACIJA	865.154,54 rješ. Ovrši	865.154,54	
19.	SRĐAN OREB, Zagreb,Gajdekova38	638.176,42,pravom. pres.	638.176,42	
	U K U P N O	36.625.483,05	36.625.483,05	

U Splitu, 03.11.2015.g.



Ivan Eterović, stečajni upravitelj

AQUARIUS GRUPA d.o.o.  
- u stečaju -  
Nerežišća



AQUARIUS GRUPA doo  
u stečaju, Nerežišća  
OIB 0660369024

TABLICA O  
RAZLUČNIM PRAVIMA

11. St-6/2915  
TRGOVAČKI  
SUD U SPLITU

Redni broj	RAZLUČNI VJEROVNIK	PRAVNA OSNOVA I IZNOS U KN	DIO IMOVINE NA KOJU SE RAZLUČNO PRAVO ODNOSI
1.	CREDO BANKA dd u stečaju, Split, OIB 94141384086	Ugovor o zajmu 20.446.544,76	č.z. 3349/8, zku12864, KO Poreč u naravi stan 100,08 m2, prema i parking

U Splitu, 03.11.2015.g.

  
Ivan Eterović, steč. Upravitelj  
**AQUARIUS GRUPA d.o.o.**  
- u stečaju -  
Nerežišća

AQUARIUS GRUPA doo  
u stečaju, Nerežišća  
OIB 06603696924

11. St-6/2015  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split

Temeljem članka 150, 151. i 152. Stečajnog zakona, utvrđuje se slijedeći

#### POPIS AKTIVE (IMOVINE)

Pregledom javnobilježnički ovjerovljenog prokaznog popisa imovine koji je predan Trgovačkom sudu u Splitu dana 01.07.2015.g., naznačena je imovina stečajnog dužnika, koja bi trebala ući u stečajnu masu.

#### I POKRETNINE

- U privitku prokaznog popisa imovine je Popis osnovnih sredstava na dan 15.06.2015.g. sa 149 stavki, knjigovostvena vrijednost je 0,00 kn,
- U privitku predmetnog popisa je i „pregled trenutne zalihe“ označeno kao skladište – gotove robe- u vrijednosti od 364.451,26 kn i skladište – otpisa – u vrijednosti od 3.177.382,19 kn.

Izneseno ne predstavlja vrijednost već brigu zbrinjavanja neupotrebljivog.

#### II NEKRETNINE

- Četverosoban stan od 100,08 m2, drvarnica od 11 m2 i parking mjesto, na I katu stambene zgrade, Poreč, sagrađene na z k čest. 3349/8, KO Poreč

Označenoj nekretnini je utvrđena vrijednost revizijskom procjenom HPB nekretnine od mjeseca listopada 2012.g. u iznosu od 1.040.816,12 Kn (140.109,46 Eur), za potrebe naručitelja – Credo banke, a preslik koje procjene je u privitku izvještajnog materijala.

U privitku je i izvadak iz zemljišne knjige, a kojim je stečajni dužnik utvrđen kao vlasnik opterećene nekretnine.

#### III POTRAŽIVANJA

Također je u privitku popisa imovine Privitak – 2 Popis ostalih novčanih tražbina (14 listova), bez ikakvih daljnjih obrazloženja, a u istom je utvrđeno da su ukupna potraživanja 7.009.574,49 kn.

Prema kazivanju bivše knjigovotkinje stečajnog dužnika, potraživanja su neutuživa.

Upućeni su pozivi za plaćanje slijedećim dužnicima stečajnog dužnika:

- Stjepan Kugler, Virivitica, za iznos od 56.000,00 kn

Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Amruševa 8, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 5553 920

Telefax: +385 1 4839 235

E-mail: [hpb.nekretnine@hpb.hr](mailto:hpb.nekretnine@hpb.hr)

Web: [www.hpb.hr](http://www.hpb.hr); [www.hpb-nekretnine.hr](http://www.hpb-nekretnine.hr)

**REVIZIJA PROCJENE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

PR 712/12



**Četverosobni stan na I katu stambene zgrade  
Poreč, 43. istarske divizije br. 3**

Zagreb, listopad 2012. godine

NARUČITELJ: CREDO BANKA d.d. u stečaju

VLASNIK: AQUARIUS GRUPA d.o.o. Nerežišća - udio 1/1 dijela

IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10 000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina</b>	<b>Četverosobni stan na I katu stambene zgrade</b>
Adresa:	Poreč, 43. istarske divizije br. 3
Zemljišnoknjižni uložak:	2864
Zemljišnoknjižni poduložak:	5
Zemljišnoknjižna čestica:	3349/8
Katastarska općina:	Poreč
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	01.10.2012.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

#### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	140.109,46	EUR
Zamjenska vrijednost:	96.627,21	EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost  
za nekretninu : Četverosobni stan na I katu stambene zgrade  
na adresi: Poreč, 43. istarske divizije br. 3

iznosi :

**1.040.816,12 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,428593 kn

**140.109,46 €**

#### Napomena:

Svi podaci korišteni u procjeni preuzeti su iz procjene predočene kao osnova za reviziju, te je pretpostavka procjene ispravnost i vjerodostojnost preuzetih i u procjeni primijenjenih podataka.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

## SADRŽAJ:

1. Uvod
2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji
3. Općenito o procjeni
4. Tehnički opis nekretnine
5. Rekapitulacija površina
6. Procjena vrijednosti nekretnine
7. Procjena sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine
8. Rekapitulacija-zaključak
9. Prilozi
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Uvod

CREDO BANKA d.d. u stečaju zatražila je reviziju procjene tržišne vrijednosti nekretnine, stana u građevini na k.č. 3349/8 k.o. Poreč.

Nije izvršen očevid unutrašnjosti stana ni izmjera stana.

Svi podaci korišteni u procjeni preuzeti su iz procjene predočene kao osnova za reviziju, te je pretpostavka procjene ispravnost i vjerodostojnost preuzetih i u procjeni primijenjenih podataka.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana (samo izvana) od strane procjenitelja, dana 01.10.2012.

Kao osnova za izradu revizije korišten je elaborat procjene vrijednosti nekretnine od prosinca 2009. godine, izrađen od VERIDON d.o.o. na iznos:

232.720,10 EUR ili prema tečaju 1EUR= 7,31 kn 1.701.703,61 kn

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

Z.K. izvadak: e-izvadak od 02.10.2012.

Katastarska općina: Poreč

Čestica: 3349/8

Uložak broj: 2864

Poduložak broj: 5

Opis nekretnine: Stan na I. katu površine 100,08 m<sup>2</sup>, drvarnica površine 11,00 m<sup>2</sup> i parkirališno mjesto "C"

Vlasnik: AQUARIUS GRUPA d.o.o. Nerežišća - udio 1/1 dijela

Teret: Prema priloženom z.k.izvatku

Predmetna nekretnina locirana je u 1. zoni grada Poreča, u okruženju građevina slične katnosti i namjene.



### 3. Općenito o reviziji

Ovom procjenom obuhvaćena je slijedeća nekretnina:

nekretnina: Četverosobni stan na I katu stambene zgrade

adresa: Poreč, 43. istarske divizije br. 3

Procjenjuje se **građevinska vrijednost\*** predmetne nekretnine na dan pregleda, od strane vještaka, u viđenom stanju, te se procjenjuje **tržišna-prometna vrijednost\*\*** predmetne nekretnine prema mogućnostima prodaje.

Pregledom predmetne nekretnine te dokumentacije dostavljene na uvid :

1. e-Izvadak iz zemljišna knjige od 02.10.2012., z.k.uložak 2864, poduložak 5

2. e-Posjedovni list br. 5096 k.o. Poreč

3. Procjena vrijednosti nekretnine načinjena od strane VERIDON d.o.o.

utvrđeno je slijedeće:

1. Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

2. Veličina predmetne nekretnine, njeno opće stanje i građevinska oprema utvrđeni su pregledom po očevidu.

3. Građevinska vrijednost nevedene nekretnine procijenjena je temeljem utvrđenog stanja primjenom aktualnih vrijednosti odgovarajućih prostora. Prometna vrijednost utvrđuje se ocjenom mogućnosti prodaje nevedene nekretnine u slučaju takve odluke, sukladno stanju ponude i potražnje na tržištu nekretnina.

4. Sve su procjene izražene u kunama te su konačno dobivene vrijednosti preračunate u EUR prema tečaju 1 EUR = 7,42859 kn na dan izračuna.

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata stanova i zgrade, ukupno za 1,00 m<sup>2</sup> neto građevinske površine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost. Tako dobivena vrijednost za 1,00 m<sup>2</sup> neto građevinske površine (NRP) množi se zbrojem površine svih prostorija u ovoj procjeni.

#### građevinska vrijednost\*

Građevinska vrijednost objekta je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se takav isti objekt ponovo gradio u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije odnosno stanja u kojem se zgrada nalazi u trenutku procjene.

#### prometna vrijednost\*\*

Različita od građevinske vrijednosti te predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost građevine. Mijenja se i ovisi o nizu faktora.

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

#### 4. Tehnički opis nekretnine

Podaci za procjenu preuzeti su iz procjene koja je predložena kao osnova za reviziju, izrađena od strane društva VERIDON d.o.o. od prosinca 2009. godine.

Predmetna nekretnina je u naravi stan na 1 katu, sagrađen u sklopu stamb. zgrade, koji se sastoji od tri sobe, dnevnog boravka, hodnika, kuhinje s blagovaonom, kupaoznice i tri balkona, spremišta i parkirališnog mjesta.

Nalazi se u Poreču, na adresi, 43. istarske divizije br. 3, u 1 zoni grada Poreče, u predijelu Finida.

Zgrada je izgrađena 1996. godine.

Katnost građevine je Po+P+2, a vertikalna komunikacija odvija se stubištem.

##### KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	blok opeka
Međukatna konstrukcija:	ab stropna konstrukcija
Pregradni zidovi:	opeka
Krovište i pokrov:	kosi, pokrov kanalice

##### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	termoizolirano i završno silikatna žbuka
Obrada podova:	parket i keramika
Obrada zidova:	žbukani, keramika u kuhinji (djelom) i sanitarnom prostoru
Obrada stropova:	žbukani, bojani
Unutarnja stolarija	drvena
Vanjska stolarija:	alu, izo staklo

##### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- vodovod:	izvedena je instalacija i priključak na gradsku mrežu
- kanalizacija:	izvedena je instalacija i priključak na kanalizacijsku mrežu
- struja:	izvedena je instalacija i priključak na elektroenergetsku mrežu
- telefon:	izvedena je instalacija i priključak na telekomunikacijsku mrežu
- plin:	nije priključen
- dodatne instalacije:	klima

##### STANJE - ODRŽAVANJE

Nije se moguće očitovati, obzirom nije izvršen očevid unutrašnjosti.

##### INFRASTRUKTURA

Lokacija je dobro prometno povezana i komunalno opremljena.

##### VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.



## 5. Rekapitulacija površina

Površina stana preuzeta je iz zk izvatka, odnosno procjene koja se revidira:

### 1. Netto razvijena površina (NRP)

	m <sup>2</sup>	koef.	ukupno
stan	100,08	1,00	100,08
drvarnica	11,00	1,00	11,00
parkiralište	15,00	0,25	3,75
	115,08		114,83
NRP = 114,83 m <sup>2</sup>			

### 2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NRP	x	k
BRP =	114,83	x	1,20
BRP = 137,80 m <sup>2</sup>			

### 3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h
BVO =	137,80	x	2,60
BVO = 358,27 m <sup>3</sup>			

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

NRP =	114,83	m <sup>2</sup>
BRP =	137,80	m <sup>2</sup>
BVO =	358,27	m <sup>3</sup>

## 6. Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena troškovnom metodom je vrijednost kojom se procjenjuje visina troškova izgradnje potpuno nove građevine u vrijeme izrade procjene, umanjene za iznos amortizacije. Ovako dobivenom iznosu dodaje se vrijednost zemljišta, troškovi projektiranja i nadzora, troškovi komunalne naknade i komunalnih priključaka, te amortizirana vrijednost ugrađene opreme.

Procjena građevinske vrijednosti temelji se na visini troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim troškovima radne snage). Tako dobivena cijena umanjuje se za iznos koji ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije, te stanja građevine u kojem se ista nalazi u trenutku procjene.

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

NKP=	114,83 m <sup>2</sup>	BRP/NGP	1,20
BRP=	137,80 m <sup>2</sup>	NGP/BRP	0,83
BVO =	358,27 m <sup>3</sup>		
n =	16 godina		
N =	120 godina		

### 1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	nova vrijednost EUR/m <sup>2</sup> NRP	postotak učešća Pu	umanjene vrijednosti u	pojedino umanjene %	sadašnja cijena EUR/m <sup>2</sup> NRP
Konstrukcija	336,00	48%	0,06044	2,90	315,69
Instalacije	154,00	22%	0,20000	4,40	123,20
Završni radovi i zatvaranja	210,00	30%	0,15000	4,50	178,50
<b>UKUPNO</b>	<b>700,00</b>	<b>100%</b>		<b>11,80</b>	<b>617,39</b>
umanjene konstrukcije	u	0,06			
U1=uxPu		2,90 %			
umanjene instalacije	u	20,00 %			
U2=uxPu		4,40 %			
umanjene zav. radova	u	15,00 %			
U3=uxPu		4,50 %			
Uuk=U1+U2+U3		11,80			
Fu=1,00-Uuk		0,882			
nova građevinska vrijednost		114,83		700,00	80.381,00
sadašnja građevinska vrijednost		80.381,00		0,882	70.894,97

### 2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (pripadajući dio zemljišta)

	Pz=	68,71 m <sup>2</sup>		
cijena zemljišta	1.485,72 kn	200,00 EUR/m <sup>2</sup>	68,71	13.742,86
vanjsko uređenje	u cijeni građenja			0,00
<b>UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>				<b>13.742,86</b>

### 3. PROCJENA OSTALIH TROŠKOVA

troškovi projektiranja i nadzora	100%	80.381,00	0,05	3.697,53
troškovi komunalnih priključaka i naknada				
priključci		18,00 €/m <sup>2</sup> BRP	137,80	2.480,33
komunalni doprinos	110,00 kn	14,81 €/m <sup>3</sup> BVO	358,27	5.305,13
vodni doprinos	10,50 kn	1,41 €/m <sup>3</sup> BVO	358,27	506,40
<b>UKUPNO OSTALI TROŠKOVI</b>				<b>11.989,38</b>

### ZAMJENSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE 1.+2.+3.

	KUNA	717.804,22
	EUR	96.627,21
VRIJEDNOST 1 m <sup>2</sup> NRP	841,48	EUR
Primjenjeni tečaj EUR - KUNA	1EUR =	7,428593 kn

## 7. Procjena sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine

Na prometnu-tržišnu vrijednost nekretnine utječe čitav niz čimbenika kao npr. lokacija, veličina, opće stanje, opremljenost, cijena sličnih nekretnina na sličnim lokacijama, posebni uvjeti, ponuda-potražnja i slično.

$$PV = SGV \times Fi (1 + L + St + Pov + Os + Pos) \times N$$

L =	Lokacija						0,50
St =	Starost						0,00
Pov =	Površina+infrastruktura						0,00
Os =	Opće stanje						0,05
Pos =	Posebni elementi - ponuda-potražnja						-0,10
							<b>0,45</b>
Fi =	Faktor izgrađenosti						1,00
N =	Useljivost						1,00
Pv=	96.627,21	x	1,00	x	1,45	x	1,00
Pv=	140.109,46						EUR

## 8. Rekapitulacija - Zaključak

Vrsta nekretnine	Vrijednost EUR	%
1. Zemljište	13.742,86	14,22
2. Priklučci na komunalnu infrastrukturu	2.480,33	2,57
3. Građevina	70.894,97	73,37
4. Komunalni i vodni doprinos	5.811,53	6,01
5. Projekti, nadzor i slično	3.697,53	3,83
		100,00
<b>ZAMJENSKA VRIJEDNOST</b>	<b>96.627,21</b>	<b>EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>140.109,46</b>	<b>EUR</b>

Zaključak :

Temeljem ove procjene prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1.040.816,12 kn	1€ = 7,428593 kn
140.109,46 €	
1.220,15 €/m2 NRP	

Vrijednost prema procjeni, osnovi ze reviziju, izrađena od strane VERIDON d.o.o. od prosinca 2009.godine iznosila je:

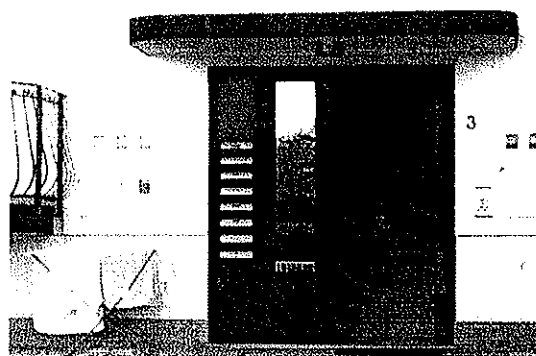
232.720,10 €
--------------

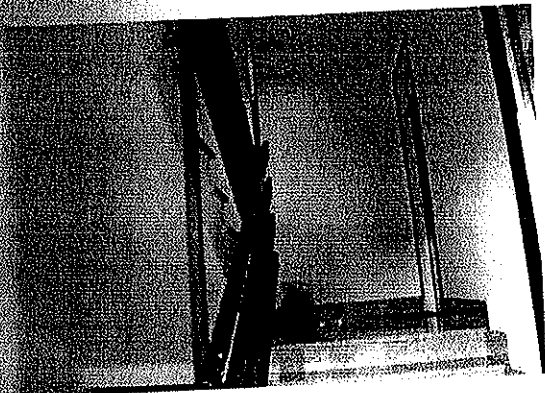
Temeljem navedenog utvrđuje se razlika procijenjenih vrijednosti u iznosu:

-92.610,64 €
--------------

odnosno: -40%

## 9. PRILOZI





PR 712/12 CREDO BANKA d.d. u stečaju  
Stan u Poreču, 43. istarske divizije br. 3



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U POREČU-PARENZO  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL POREČ  
Stanje na dan: 02.10.2012.

Katastarska općina: POREČ  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2478/2012  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2864  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Poduložak 5

ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnika  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u m <sup>2</sup>	jutra	čhv	Primjedbe
1.	3349/B	KUĆA I DVORIŠTE	911			

B  
Vlastovnika

Redni broj	Upisi	Primjedbe
------------	-------	-----------

## 5. ETAŽA 22/154

1. Na temelju izvršenja izvršne pravomoćne presude o prisilnoj prodaji, izvršeno je otuđenje nepokretnosti, kat. čestice, površine 100,00 m<sup>2</sup>, brojčana oznaka 22/154, uložak 2864/2012, na ime kupca, podnositelja zahtjeva, u skladu s čl. 10. Z.

## 1. AQUARIUS GRUPA D.O.O. NEREŽIŠĆA, NEREŽIŠĆA BB 1/1

- 2.1 Zaprimljeno 08.12.2011. broj Z-6242/11

Zabilježuje se održani prijedlog predlagatelja CENTAR BRAC d.o.o. za utvrđivanje prava vlasništva.

C  
Teretovnika

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
------------	-------	--------------	-----------

## 1. Na udio pod rednim brojem 5

Zaprimljeno 12.03.2009. broj Z-1233/09

Zabilježuje se održana molba Credo Banka d.d. Split za ukupna prava zalogu.

## 4.1 Na udio pod rednim brojem 5.

9.500.000,00 KKn

Zaprimljeno 14.04.2009. broj Z-1853/09

Na temelju solemniziranog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnovanem založnog prava na nekretnostima od 22.01.2009. i Dodatka od 02.04.2009., okuplja se pravo zalogu na nekretnosti, uložak 2864/2012, na ime kupca, podnositelja zahtjeva, u skladu s čl. 10. Z.

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-etaze-tsak.htm?etazniId=3655480055&uloz...> 02.10.2012



[illegible]

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-etaze-usak.htm?etazni=choht-3655480055&uloz=> 2.10.2012



prema izjavi Banke Koperica d.d. za EUR važećom na dan konstitucije  
sredstva (stavak 10. Priloga 1.000.000,00 kuna) (stavak 10. Priloga 1.000.000,00 kuna).

1. BANKA KOPERICA d.d. (ZAVRŠNA) - PRIBITAKOVA A.D.  
OIB: 3303919000

2. Na udio pod rednim brojem 5.

Zatrpjeuje se da je z.k. 2864 - uložak 1.000.000,00 kuna GLAVNI ULOŽAK  
a da je z.k. 2347/2 - uložak 1.000.000,00 kuna SPORREDNI  
ULOŽAK.

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-entze-n-sak-hum-entzmi-doid-3685480055&ulaz...> 2.10.2012

IZJAVNO VEŠTAČKA IZJAVA  
 Poslužitelj: katastar.hr  
 Ured: Katastarski POREČ  
 Katastarska Općina Poreč: 88843224

NIJE JAVNA ISPRAVA

## Posjedovni list broj 5096

Stanje podataka na dan 26.08.2012.

## Upisane osobe

Osoba	Ime i prezime	Adresa	Stanje
44304	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44305	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44306	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44307	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44308	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44309	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44310	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44311	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44312	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44313	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44314	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44315	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44316	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44317	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44318	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44319	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44320	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44321	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44322	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44323	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44324	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44325	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44326	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44327	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44328	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44329	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik
44330	ADRIAN RUDOLFOVIĆ	43. istarske div. 3	posjednik

## Podaci o katastarskim česticama

Broj čestice	Adresa katastarske čestice	Stanje
44304	43. istarske div. 3	posjednik
44305	43. istarske div. 3	posjednik
44306	43. istarske div. 3	posjednik
44307	43. istarske div. 3	posjednik
44308	43. istarske div. 3	posjednik
44309	43. istarske div. 3	posjednik
44310	43. istarske div. 3	posjednik
44311	43. istarske div. 3	posjednik
44312	43. istarske div. 3	posjednik
44313	43. istarske div. 3	posjednik
44314	43. istarske div. 3	posjednik
44315	43. istarske div. 3	posjednik
44316	43. istarske div. 3	posjednik
44317	43. istarske div. 3	posjednik
44318	43. istarske div. 3	posjednik
44319	43. istarske div. 3	posjednik
44320	43. istarske div. 3	posjednik
44321	43. istarske div. 3	posjednik
44322	43. istarske div. 3	posjednik
44323	43. istarske div. 3	posjednik
44324	43. istarske div. 3	posjednik
44325	43. istarske div. 3	posjednik
44326	43. istarske div. 3	posjednik
44327	43. istarske div. 3	posjednik
44328	43. istarske div. 3	posjednik
44329	43. istarske div. 3	posjednik
44330	43. istarske div. 3	posjednik

<http://www.katastar.hr/algupoxi.php>

2.10.2012


HPB - nekretnine d.o.o.  
Zagreb, Amruševa 8

Izradio:  
Stručni suradnik za procjene  
Jelena Grubišić

Ovjerava:  
Voditelj odjela procjena  
Snježana Huzanić

Odobrio:

Direktor  
Nikola Anić

 **HPB – nekretnine d.o.o.**  
**Z A G R E B, Amruševa 8**

Zagreb, listopad 2012. godine