

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

0727/16

IFRS 13: Level 3

ID COL: 406697

Revizija procjene tržišne vrijednosti

5 apartmana

Put mora 22, 21400 Mirca, Hrvatska

Z.k.ul.br.895, suvlasnički udio 1, 2, 3, 4 i 5,

Općinski sud Supetar, Zemljišno knjižni odjel Supetar, Katastarska općina Mirca

NKP 270,67 m²



Tržišna vrijednost

376.000,00 €

Cijena je izražena u eurima, bruto

Zagreb, 22.8.2016.

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Sažetak

Korisnik	[REDACTED]
Vlasnik nekretnine	GROMELA-ING d.o.o.
Nekretnina	5 apartmana
Adresa	Put mora 22, 21400 Mirca
Općinski sud/ZK odjel	Splitu
k.o.	Mirca
zk.ul.br.	895
poduložak:	1, 2, 3, 4 i 5
zk.č.br.	161/4
k.o.	Mirce
kč.br.	161/4
NKP nekretnine (m2)	270,67
Legalitet	DA, nije upisana negativna zabilježba - stanje u naravi usklađeno s upisom u zk i katastar
Korištenje nekretnine - pretpostavka	korišteno više od 2 god.
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata	usklađeno u smislu površine i nomenklature
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	usklađeno
Neposredan pristup javnoj prometnoj površini	DA, neposredan
Godina izgradnje	2008 godina
Godina obnove	-
Očevid na nekretnini	NE
Datum izrade	22.8.2016.
Procjenitelj	[REDACTED]

Sve cijene su u eurima, bruto

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 376.000,00 €

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

SADRŽAJ:

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	4
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA	9
3 PROCJENA	19
4 ZAKLJUČAK	22
5 FOTODOKUMENTACIJA	24

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

ZAHTJEV ZA PROCJENU

Naručitelj: [REDACTED]

Datum: 7.7.2016

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti samo za interne potrebe

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućene, razborito, i bez prisile"

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji. Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa **međunarodnim standardima vrednovanja**.

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine: bez obilaska

Datum izrade procjene: 22.8.2016.

Sudionici: [REDACTED]

Vrsta nekretnine: 5 apartmana, na adresi Put mora 22, 21400 Mirca, Supetar (otok Brač)

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz z.k.		Građevinska / Uporabna dozvola		Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor		Troškovnik		Postojeći ugovori o prodaji
x	Izvadak iz katastra		Glavni projekt		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja	x	Tehnički opis		Izloženost
x	Postojeće procjene		Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja		Atesti	x	Situacija – šire područje

Reference:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Indeksi
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- [REDACTED]

Analiza tržišnih cijena:

Telefonske informacije općinskih ureda i lokalnih agenata za nekretnine.

Vlastita arhiva referentnih cijena i empirijske vrijednosti relevantnog profesionalnog iskustva.

Informacije nekretninskih portala (oglašene/trazene cijene)

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

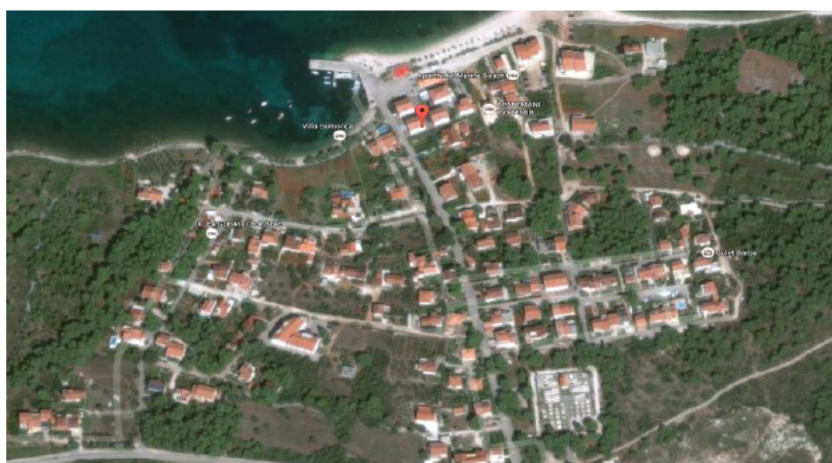
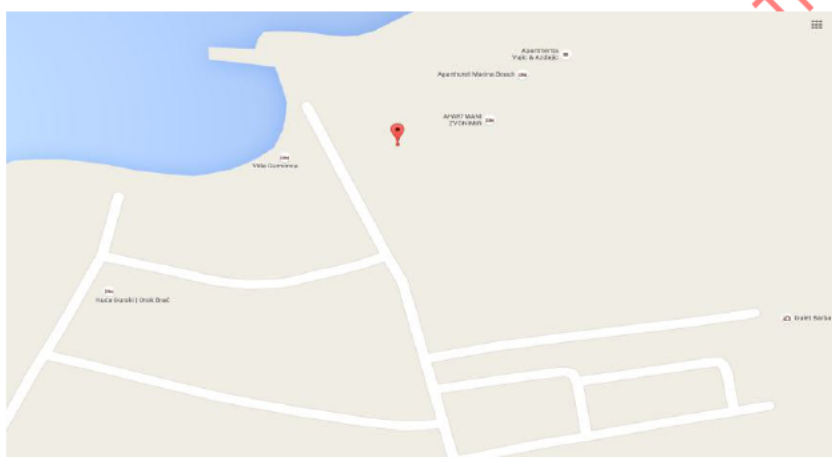
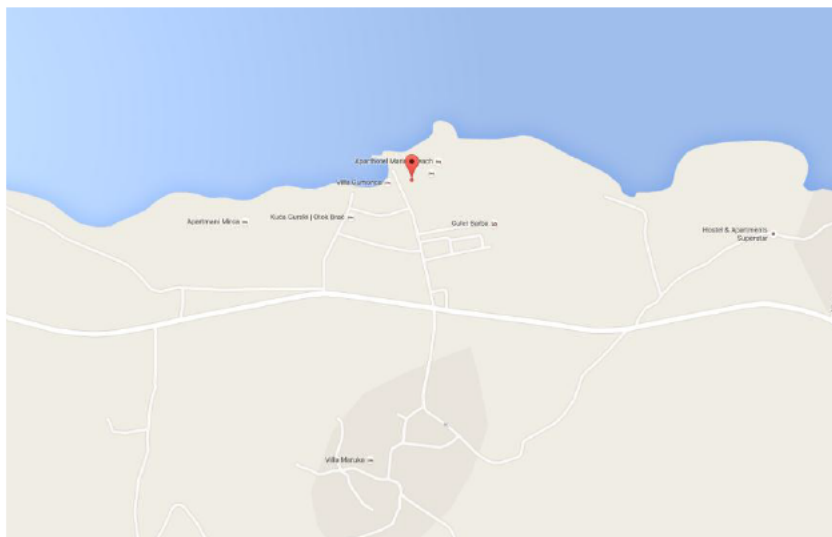
Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

NALAZ

Položaj i lokacija



www.google.com

Put mora 22, 21400 Mirca, Hrvatska

Z.k.ul.br.895, podul.br. 1, 2, 3, 4 i 5, Općinski sud Supetar, Zemljišno knjižni odjel Supetar, Katastarska općina Mirca

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države: Republika Hrvatska

Površina: 56.542 km²
Oblik vladanja: Republika
Populacija: 4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 790.000
Poslovni jezik: Hrvatski
Ekonomski rast: BDP: -0,5 %

Inflacija: -0,5 %
Stopa nezaposlenosti: 19,6 %
Valuta: Kuna (100 Lipa)

Podaci o naselju

Opis naselja: Mirca
Stanovništvo: 306 stanovnika
Površina naselja: 6,28 km²
Gustoća populacije: 48,72 stanovnika / km²

Opis prometa i prometna povezanost:

Mreža cesta na otoku Braču, trajektna luka, manja zračna luka na Braču

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Supetar 4 km I
Split 21 km SZ

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Mikro lokacija

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se u mjestu Mirca na otoku Braču, u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Administrativno pripada Supetru, od kojeg je udaljena oko 3 km. Nalazi se u apartmanskom naselju te je u neposrednoj blizini mora. Izrazito mirna mikrolokacija.

Opis pristupačnosti

Pristup je omogućen asfaltiranom prometnicom. Do nekretnine je moguće doći osobnim automobilom.

Opis mogućnosti za parkiranje

Parkiranje je moguće na parkiralištu ispred objekta na označenim parking mjestima.

Karakteristike nekretnine

Pozicija: ravan teren, prvi red do mora

Komunalna infrastruktura

Vodovod, kanalizacija, struja, telefon.

Emitiranje

-

Pristup

Putem javne prometne površine.

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Srednja, velika u Supetru.

Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR

Stanje na dan: 21.08.2016. 23:05

Katastarska općina: 301639, MIRCA

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 895

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1746/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-1748/2015, Z-15311/2016 (E-1), Z-15311/2016 (E-2), Z-15311/2016 (E-3), Z-15311/2016 (E-4), Z-15311/2016 (E-5)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 3, 4, 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	161/4	ZGRADA, DVORIŠTE			400	
		DVORIŠTE			260	
		ZGRADA			140	
		UKUPNO:			400	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1313/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	PODULOŽAK 88
1.	- posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 1 i CRVENOM bojom, ukupne površine 51,03 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. "GROMELA- ING" D.O.O.	
2.1	Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15 Na temelju podneska ovrhovoditelja zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Supetru pod poslovnim brojem Ovr-5945/15 dana 29. svibnja 2015. godine zabilježuje se pokretanje postupka ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913.	
2.	Suvlasnički dio: 1399/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	PODULOŽAK 89
1.	- posebni dio nekretnine- stan u etaži prizemlja, označen brojem 2 i ŽUTOM bojom, ukupne površine 54,40 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. "GROMELA- ING" D.O.O.	
2.1	Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15 Na temelju podneska ovrhovoditelja zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Supetru pod poslovnim brojem Ovr-5945/15 dana 29. svibnja 2015. godine zabilježuje se pokretanje postupka ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913.	
3.	Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	PODULOŽAK 90
1.	- posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i ZELENOM bojom, ukupne površine 55,16 m2 koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. "GROMELA- ING" D.O.O.	

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15 Na temelju podneska ovrhovoditelja zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Supetru pod poslovnim brojem Ovr-5945/15 dana 29. svibnja 2015. godine zabilježuje se pokretanje postupka ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913.	
4. Suvlasnički dio: 1413/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		PODULOŽAK 91
1. - posebni dio nekretnine- stan u etaži I.kata, označen brojem 4 i SMEĐOM bojom, ukupne površine 54,92 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. "GROMELA- ING" D.O.O.		
2.1	Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15 Na temelju podneska ovrhovoditelja zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Supetru pod poslovnim brojem Ovr-5945/15 dana 29. svibnja 2015. godine zabilježuje se pokretanje postupka ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913.	
5. Suvlasnički dio: 1419/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		PODULOŽAK 92
1. - posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 5 i NARANČASTOM bojom, ukupne površine 55,16 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila i dnevnog boravka sa blagavaonicom i terasom. "GROMELA- ING" D.O.O.		
2.1	Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15 Na temelju podneska ovrhovoditelja zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Supetru pod poslovnim brojem Ovr-5945/15 dana 29. svibnja 2015. godine zabilježuje se pokretanje postupka ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913.	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1313/10000)			
1.1	Pred. 25. ožujka 2008. Z-689/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, zaključenog između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, kao vjerovnika-predlagatelja osiguranja i GROMELA- ING d.o.o. iz Zagreba, kao dužnika i založnog dužnika, dana 20.03.2008. god., javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, jav. bilj. u Zagrebu, dana 20.03.2008.g., br. OV-5662/2008, uknjižuj se pravo zaloge na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA- ING d.o.o. Zagreb, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR (sl. sedamstopeidesettisuća eura) uvečno za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	ZABILJEŽBA da je kao glavni uložak označen Z.U.2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni uložak Z.U.780 (P.U.31, P.U.32, P.U.33) i Z.U.895 (P.U.88, P.U.89, P.U.90, P.U.91 i P.U.92) k.o. Mirca.		
2. Na suvlasnički dio: 1 (1313/10000)			

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zalogu na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, na korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB OIB:14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
3. Na suvlasnički dio: 1 (1313/10000)			
3.1	Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14 Temeljem Rješenja ovog suda od dana 24. studenog 2015. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB 13667298928, radi prijenosa založnog prava, na nekretnini lista A).		
1. Na suvlasnički dio: 2 (1399/10000)			
1.1	Pred. 25. ožujka 2008. Z-689/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, zaključenog između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, kao vjerovnika-predlagatelja osiguranja i GROMELA- ING d.o.o. iz Zagreba, kao dužnika i založnog dužnika, dana 20.03.2008. god., javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, jav. bilj. u Zagrebu, dana 20.03.2008.g., br. OV-5662/2008, uknjižuj se pravo zalogu na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA- ING d.o.o. Zagreb, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR (sl. sedamstopeidesettisuća eura) uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	ZABILJEŽBA da je kao glavni uložak označen Z.U.2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni uložak Z.U.780 (P.U.31, P.U.32, P.U.33) i Z.U.895 (P.U.88, P.U. 89, P.U.90, P.U.91 i P.U.92) k.o. Mirca.		
2. Na suvlasnički dio: 2 (1399/10000)			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zalogu na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. OIB:14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
3. Na suvlasnički dio: 2 (1399/10000)			
3.1	Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14 Temeljem Rješenja ovog suda od dana 24. studenog 2015. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB 13667298928, radi prijenosa založnog prava, na nekretnini lista A).		
1. Na suvlasnički dio: 3 (1419/10000)			
1.1	Pred. 25. ožujka 2008. Z-689/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, zaključenog između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, kao vjerovnika-predlagatelja osiguranja i GROMELA- ING d.o.o. iz Zagreba, kao dužnika i založnog dužnika, dana 20.03.2008. god., javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, jav. bilj. u Zagrebu, dana 20.03.2008.g., br. OV-5662/2008, uknjižuj se pravo zalog na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA- ING d.o.o. Zagreb, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR (sl. sedamstopeidesettisuća eura) uvećno za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	ZABILJEŽBA da je kao glavni uložak označen Z.U.2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni uložak Z.U.780 (P.U.31, P.U.32, P.U.33) i Z.U.895 (P.U.88, P.U. 89, P.U.90, P.U.91 i P.U.92) k.o. Mirca.		
2. Na suvlasnički dio: 3 (1419/10000)			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zalog na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. OIB:14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
3. Na suvlasnički dio: 3 (1419/10000)			
3.1	Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14 Temeljem Rješenja ovog suda od dana 24. studenog 2015. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB 13667298928, radi prijenosa založnog prava, na nekretnini lista A).		
1. Na suvlasnički dio: 4 (1413/10000)			

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Pred. 25. ožujka 2008. Z-689/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, zaključenog između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, kao vjerovnika-predlagatelja osiguranja i GROMELA- ING d.o.o. iz Zagreba, kao dužnika i založnog dužnika, dana 20.03.2008. god., javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, jav. bilj. u Zagrebu, dana 20.03.2008.g., br. OV-5662/2008, uknjižuj se pravo zalog na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA- ING d.o.o. Zagreb, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR (sl. sedamstopenesettisuća eura) uvečno za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	ZABILJEŽBA da je kao glavni uložak označen Z.U.2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni uložak Z.U.780 (P.U.31, P.U.32, P.U.33) i Z.U.895 (P.U.88, P.U.89, P.U.90, P.U.91 i P.U.92) k.o. Mirca.		
2. Na suvlasnički dio: 4 (1413/10000)			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zalog na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. OIB:14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
3. Na suvlasnički dio: 4 (1413/10000)			
3.1	Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14 Temeljem Rješenja ovog suda od dana 24. studenog 2015. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB 13667298928, radi prijenosa založnog prava, na nekretnini lista A).		
1. Na suvlasnički dio: 5 (1419/10000)			
1.1	Pred. 25. ožujka 2008. Z-689/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, zaključenog između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, kao vjerovnika-predlagatelja osiguranja i GROMELA- ING d.o.o. iz Zagreba, kao dužnika i založnog dužnika, dana 20.03.2008. god., javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, jav. bilj. u Zagrebu, dana 20.03.2008.g., br. OV-5662/2008, uknjižuj se pravo zalog na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA- ING d.o.o. Zagreb, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR (sl. sedamstopenesettisuća eura) uvečno za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	ZABILJEŽBA da je kao glavni uložak označen Z.U.2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni uložak Z.U.780 (P.U.31, P.U.32, P.U.33) i Z.U.895 (P.U.88, P.U.89, P.U.90, P.U.91 i P.U.92) k.o. Mirca.		
2. Na suvlasnički dio: 5 (1419/10000)			
2.1	Zaprimljeno 12.02.2009. broj Z-417/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6. Podružnica Zagreb, s jedne strane kao vjerovnik i Gromela-ing. d.o.o. Zagreb s druge strane kao korisnik kredita i založni dužnik javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek javnog bilježnika u Zagrebu dana 09.02.2009. pod broj:OV-1664/09, uknjižuje se pravo zalog na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u AI ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o., u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. OIB:14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2.3	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označen Z.U. 2294 (P.U.4, P.U.5 i P.U.51) k.o. Sesvete, a kao sporedni Z.U. 780 (P.U. 31, P.U. 32, P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88, P.U. 89, P.U.90, P.U. 91 i P.U. 92) k.o. Mirca.		
3. Na suvlasnički dio: 5 (1419/10000)			
3.1	Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14 Temeljem Rješenja ovog suda od dana 24. studenog 2015. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB 13667298928, radi prijenosa založnog prava, na nekretnini lista A).		

SAMO ZA INTER.

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Izvadak iz katastra

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000



Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Opis zatečenog stanja

					Identifikacija					
z.k.ul.br.	poduložak br.	etaža	NKP m2	vlasništvo	z.k.č.br.	k.o.	k.č.br.	k.o.	posjedovni list br.	posjed
895	1	prizemlje	51,03	GROMELA-ING	161/4	Mirca	161/4	Mirca	423	GROMELA-ING
	2	prizemlje	54,40	GROMELA-ING	161/4	Mirca	161/4	Mirca	423	GROMELA-ING
	3	1.kat	55,16	GROMELA-ING	161/4	Mirca	161/4	Mirca	423	GROMELA-ING
	4	1.kat	54,92	GROMELA-ING	161/4	Mirca	161/4	Mirca	423	GROMELA-ING
	5	2.kat	55,16	GROMELA-ING	161/4	Mirca	161/4	Mirca	423	GROMELA-ING

Legalni status / Posebna napomena procjene

Procjenitelj napominje da je prema zahtjevu naručitelja procjena izvršena bez obilaska nekretnine te se ova procjena radi na temelju prethodne procjene br. 0128/15 izrađene od strane [REDACTED] od 14.7.2015. godine pod pretpostavkom nepromijenjenog (održavanog fizičkog) stanja nekretnine u odnosu na prethodnu procjenu.

U prethodnoj procjeni br. 0128/15 izrađene od strane [REDACTED] od 14.7.2015. godine navedeno je sljedeće:

„Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar.

Građevine su upisane u zemljišnu knjigu bez zabilježbe da je priložen akt za njenu uporabu.“

Procjenitelj se nije u mogućnosti očitovati o usklađenosti izvedenog stanja s građevinskom dozvolom budući da mu nije bio omogućen uvid u građevinsku/uporabnu dozvolu i pripadajuće projekte.

Za potrebe ove procjene, nekretnina se smatra legalnom.

Kada bude omogućen unutarnji uvid u nekretninu i dozvole za izgradnju ili legalizaciju objekta/projektu dokumentaciju, potrebno je izraditi reviziju ove procjene.

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Tehnički opis nekretnine preuzet je iz procjene br. 0128/15 izrađene od strane [REDACTED] od 14.7.2015. godine.

Generalni opis objekta:	5 apartmana u stambenom objektu.
Tlocrti / koncepcija:	Stambena zgrada, prizemlje, 2 kata i potkrovlje 5 apartmana ukupne korisne površine: 270,67 m ²
Katovi:	
Godina izgradnje:	Gradnja: 2008. obnavljanje: objekt se redovno održava
Konstrukcija:	Zidana od opeke, armirano betonska
Opremanje, obnavljanje/izmjene	Ukupno srednji standard opremanja.
Temelji i podne ploče	Armirani beton
Nosivi zidovi i stropovi	Zidani od opeke
Krovna konstrukcija i pokrov:	Kosii krov, pokrov crijep
Pročelje, balkoni:	Ožbukana fasada
Unutarnji zidovi:	Suhi zid
Prozori:	PVC sa izo ostakljenjem
Vrata:	Masivna vrata Vrata od iverice, pokrivena furnirom
Podne obloge:	Parket Estrih s pločicama
Stubište:	Armiranobetonsko stubište obloženo kamenom
Grijanje / ventilacija:	Centralno grijanje s vodom za grijanje (struja) Klima uređaj
Sanitarije / kupaonica:	Srednjeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
IT:	-
Posebni elementi:	
Standard opreme:	Adekvatno starosti zgrade / vrlo dobar
Vanjski sadržaji:	U skladu sa osnovnim standardima
Parkirališta:	parkirna mjesta u dvorištu objekta
Kategorija nekretnine	A (Noviji objekt)
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid: Procjena stanja: vrlo dobro stanje Stanje u odnosu na starost objekta (vrlo dobro) održavanje redovno
Nedostaci gradnje/građevine	-
Izvešća nadzora	Osobno dizalo: ne postoji Sustav za dojavu požara: ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

ISKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Površine nekretnine preuzete su iz procjene br. 0128/15 izrađene od strane [REDACTED]
[REDACTED] od 14.7.2015. godine.

z.k.ul.br.	poduložak br.	etaža	NKP m2
895	1	prizemlje	51,03
	2	prizemlje	54,40
	3	1.kat	55,16
	4	1.kat	54,92
	5	2.kat	55,16
Ukupno			270,67

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

PROCJENA

Cilj procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. To je određeno cijenom koju je moguće postići ukoliko je nekretnina prodana u fer transakciji. Pri tome sve aktualne, pravne i ekonomske okolnosti koje utječu na vrijednost moraju se uzeti u obzir.

Metode procjenjivanja

Usporedna metoda

Kod usporedne metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta. Ova metoda se koristi uglavnom za neizgrađena zemljišta, apartmane, obiteljske / kuće sa dvije obitelji / višeobiteljske kuće, kuće u nizu, dvojne i slične objekte u naselju.

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$Ng = NKP \times Cj$$

5 apartmana	NKP	jedinična cijena €/m ²	nova građevinska vrijednost - €
Nova građevinska vrijednost	270,67	740,00	200.295,80

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Usporedne vrijednosti, stan

Datum ponude	8/2016	8/2016	8/2016	8/2016	8/2016
Adresa nekretnine	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
Izvor podataka o oglasnoj cijeni	njuskalo.hr	njuskalo.hr	njuskalo.hr	njuskalo.hr	njuskalo.hr
Veličina / oglasna korisna površina m ²	44,54 m ²	45,84 m ²	55,00 m ²	55,00 m ²	45,00 m ²
Starost objekta	2007. godina	2007. godina	novogradnja	novogradnja	2000. godina
Bruto prodajna cijena	62.356,0	64.176,0	75.000,0	88.000,0	71.000,0
EUR / m ²	1.400,0	1.400,0	1.363,6	1.600,0	1.577,8
tražena cijena / korekcija potražnje	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %
veličina nekretnine	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
infrastruktura	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
lokacija	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
zona (pogled, uređenje)	5 %	10 %	10 %	10 %	15 %
nemogućnost uvida u interijer	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
ukupna korekcija	-10 %	-5 %	-5 %	-5 %	0 %
ukupna korigirana vrijednost (€)	56.120,4	60.967,2	71.250,0	83.600,0	71.000,0
ukupna korigirana vrijednost (€/m ²)	1.260,0	1.330,0	1.295,5	1.520,0	1.577,8
Ukupna prosječna cijena (EUR / m ² korisna površina)	1.396,6			Zaokruženo	1.400,00

Poredbena nekretnina br. 1

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/stan-supetar-44-52-m2-novogradnja-1450-m2-oglas-13760438>



Poredbena nekretnina br. 2

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/stan-supetar-44-44-m2-novogradnja-1450-m2-oglas-13760288>



Poredbena nekretnina br. 3

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/stan-supetar-55-m2-novogradnja-oglas-11458205>



Poredbena nekretnina br. 4

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/supetar-novogradnja-oglas-15844352>



Poredbena nekretnina br. 5

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/snizeno-moderno-opremljen-stan-supetar-centar-samo-1400-m2-oglas-18737633>



Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

REKAPITULACIJA

predmetna nekretnina	m ²	€/m ²	tržišna vrijednost nekretnine - €
1. suvlasnički udio - STAN 1 - prizemlje	51,03	1350,00	68.900,00 €
2. suvlasnički udio - STAN 2 - prizemlje	54,40	1350,00	73.400,00 €
3. suvlasnički udio - STAN 3 - I. kat	55,16	1400,00	77.200,00 €
4. suvlasnički udio - STAN 4 - I. kat	54,92	1400,00	76.900,00 €
5. suvlasnički udio - STAN 5 - II. Kat	55,16	1450,00	80.000,00 €
SVEUKUPNO:	270,67		376.000,00 €

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 22.8.2016. (zaokruženo)

376.000,00 €

2.809.000,00 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj list HNB (srednji za devize) te na dan 22.8.2016. i iznosi 7,475983 kn/€.

U Zagrebu, 22.8.2016.

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo za internu upotrebu, kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija nekretnine preuzeta je iz procjene br. 0128/15 izrađene od strane [REDACTED] od 14.7.2015. godine.

