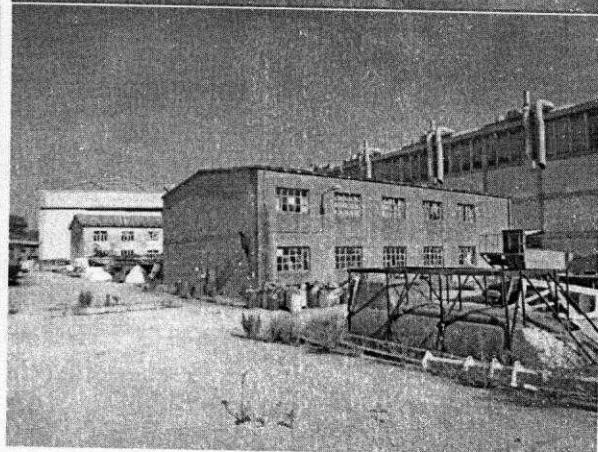
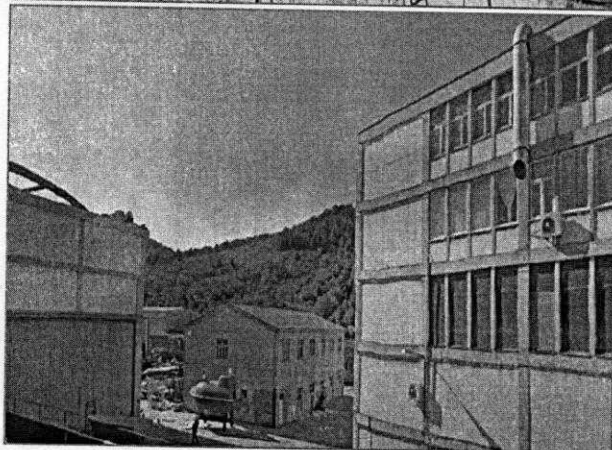
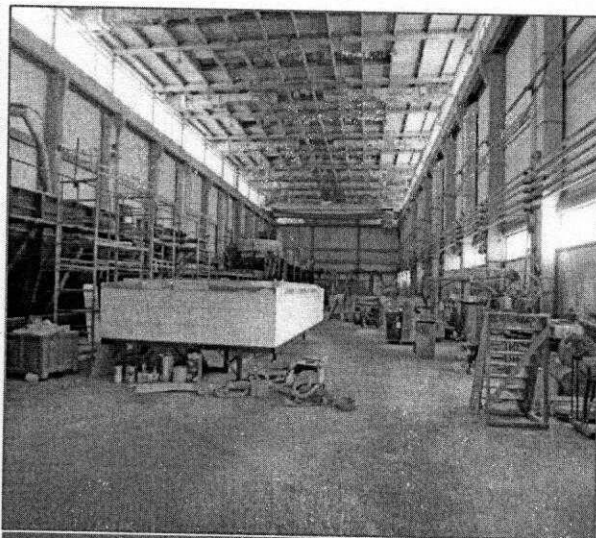
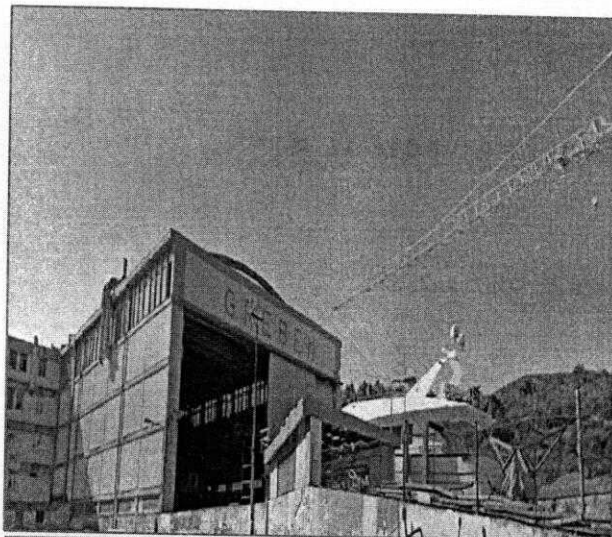


PROCJEMBENI ELABORAT – PR. IX-15/2016



Nekretnina: Nekretnine Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju

Lokacija: Obala 4 -50, Vela Luka

Naručitelj: Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju, Obala 4 50, Vela Luka

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenitelj:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak
Dubrovnik, Dračasta 5

Sastavio:

Zlatko Bender dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak



Dubrovnik, rujan 2016. godine

NARUČITELJ:

Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju, Obala 4 50, Vela Luka

VLASNIK:

Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju, Obala 4 50, Vela Luka

IZVRŠITELJ:

Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak
Dubrovnik, Dračasta 5

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

Nekretnine Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju

Adresa:

Obala 4 -50, Vela Luka

Zemljišnoknjižni uložak:

**1629,2349,3119,2721,2496,3737,1084,1479,2976,3873,3874,
3875,4702,3871,4701,3872**

Zemljišnoknjižna čestica:

**zgr.28,30,31,33,34,35,4736,4737,4738,4739,4740,4741,4742,
4743,4744,4745,4746,4747,4748,4749,4750,4751,4756,4757,
4925,4658/3 ...zem.**

Katastarska čestica:

**9225/1,438,439,448/2,557/2,631,654/2,9285/3,9305/2,9307/4,
9282/29285/2,9293,9294/1,9295/1,9295/3,9438/21**

Katastarska općina:

Vela Luka

Namjena:

Poslovna

Datum pregleda građevine:

20.08.2016.

Svrha procjenjivanja:

Određivanje tržišne vrijednosti

Pretpostavka procjenjivanja:

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretnine :

Nekretnine Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju

na adresi:

Obala 4 -50, Vela Luka

iznosi :

53.513.737,91 kn

ili po tečaju

1 € = 7,503644 kn

primjenjuje se od 21.09.2016. godine

7.131.700,00 €

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.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-981/15
Zagreb, 07. rujna 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe HPB-NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba HPB-NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Amruševa 8, OIB: 08198142572 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u HPB- NEKRETNINE d.o.o.

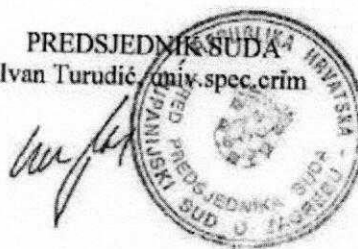
Obrazloženje

Pravna osoba HPB-Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 26. kolovoza 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu HPB-Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost građevinskog vještačenja i procjene nekretnina, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, iniy.spec.crim



SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Iskaz površina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 - 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine**
 - 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
 - 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 8. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. Zadatak

Na zahtjev **Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju,** izrađena je procjene tržišne vrijednosti
Obala 4 50, Vela Luka
nekretnine, koja je u naravi **Nekretnine Montmontaža - GREBEN** u svrhu upisa ovrhe, radi
d.o.o. u stečaju
ostvarivanja prava na kredit, odnosno osiguranja povrata kredita, odnosno u vlastite svrhe.
Predmetne nekretnine su pregledane i fotografirane od strane procjenitelja **20.08.2016.**

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: 1629,2349,3119,2721,2496,3737,1084,1479,2976,3873,3874,
3875,4702,3871,4701,3872
IX/2016/ZK.ODJEL DUBROVNIK, e izvadak sa WEB-a, neslužbena kopija
Vela Luka
Katastarska općina:
Zemljišnoknjižni uložak: 1629,2349,3119,2721,2496,3737,1084,1479,2976,3873,3874, 3875,4702,3871,4701,3872
Zemljišnoknjižna čestica: zgr.28,30,31,33,34,35,4736,4737,4738,4739,4740,4741,4742,
4743,4744,4745,4746,4747,4748,4749,4750,4751,4756,4757, 4925,4658/3 ...zem.
9225/1,438,439,448/2,557/2,631,654/2,9285/3,9305/2,9307/4,
9282/29285/2,9293,9294/1,9295/1,9295/3,9438/21
Katastarska čestica: zgr.28,30,31,33,34,35,4736,4737,4738,4739,4740,4741,4742,
4743,4744,4745,4746,4747,4748,4749,4750,4751,4756,4757, 4925,4658/3 ...zem.
9225/1,438,439,448/2,557/2,631,654/2,9285/3,9305/2,9307/4,
9282/29285/2,9293,9294/1,9295/1,9295/3,9438/21
Opis nekretnine: Poslovne građevine u funkciji ex brodogradilišta GREBEN u VELOJ LUCI
Površina zemljišta po z.k.: 32.680,59 m²
Površina zemljišta po kat: 36.523,59 m²
Vlasnik: Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju, Obala 4 50, Vela Luka
Teret: Prema priloženom z.k.izvatku

LEGALITET

Za predmetne građevine nije dostavljena građevinska dozvola niti rješenje o izvedenom stanju u smislu eventualne legalizacije objekata. Geometrijske veličine pojedinih objekata uzete su na terenu izmjerom. Stanje u katastarskom operatu i zemljišniku za pojedine čestice nije usklađeno, a u svemu prema površinama u specifikaciji, u prilogu elaborata. Procjena vrijednosti nekretnina izrađena je sa aspekta pune legalnosti objekata sukladno odrednicama zakona o građenju. Dimenzije objekata kontrolno provjerene na licu mjesta.

LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se u Veloj luci na jugozapadnoj mikrolokaciji na ulazu u Velu Luku

