

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

0728/16

IFRS 13: Level 3

ID COL: 12652

Revizija procjene tržišne vrijednosti

2 Stana

Gumanca II 11, 21400 Mirca, Hrvatska

Z.k.ul.br. 780, podul.br. 24 i 25.

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

NKP STAN 1: 84,04 m²

NKP STAN 2: 81,24 m²



Tržišna vrijednost

175.000,00 €

Cijena je izražena u eurima, bruto

Zagreb, 22.8.2016.

Gumanca II 11, 21400 Mirca, Hrvatska

Z.k.ul.br.780, suvlasnički udio 24 i 25, Općinski sud Supetar, Zemljišno knjižni odjel Supetar, Katastarska općina Mirca

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Sažetak

Korisnik	[REDACTED]
Vlasnik nekretnine	GROMELA-ING d.o.o.
Nekretnina	2 stana
Adresa	Gumanca II 11
Općinski sud/ZK odjel	Splitu
k.o.	Mirca
zk.ul.br.	780
poduložak:	24,25
zk.č.br.	175/13
k.o.	Mirce
kč.br.	175/13
NKP nekretnine (m2)	84,04 + 81,24
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) 175.000,00 €

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	16
4 ZAKLJUČAK	19
5 FOTODOKUMENTACIJA	21

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: 2 stana, na adresi Gumanca II 11, 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:

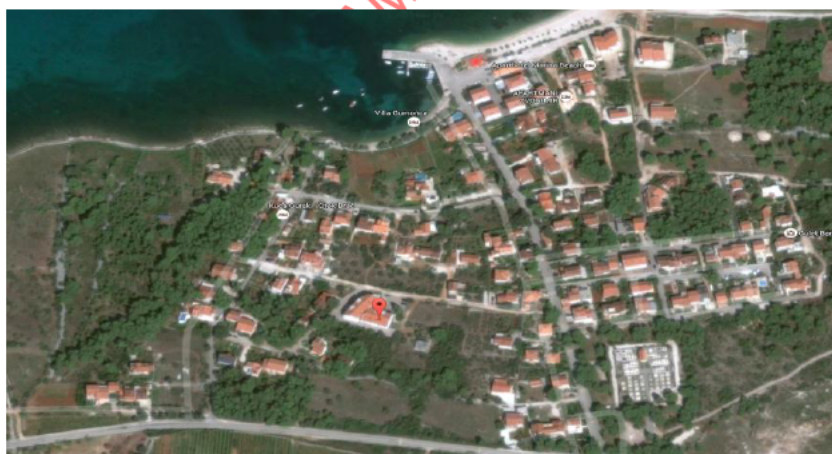
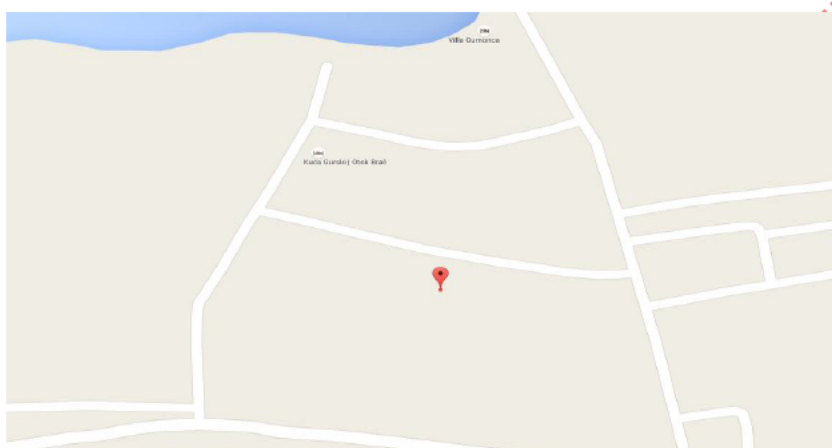
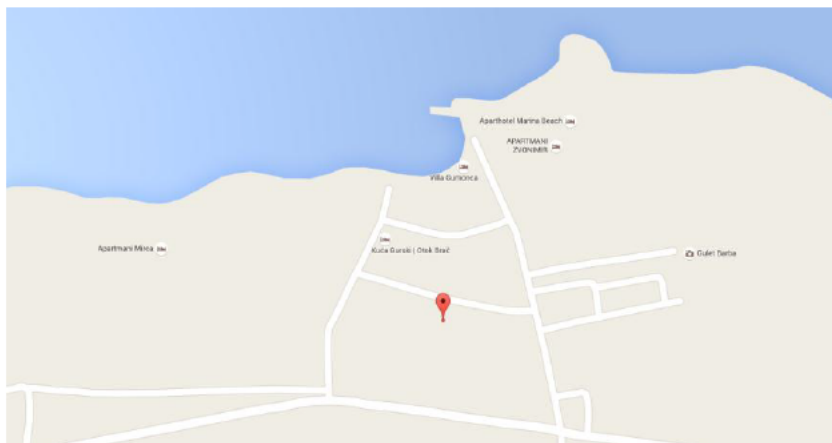
Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

NALAZ

Položaj i lokacija



www.google.com

Gumanca II 11, 21400 Mirca, Hrvatska

Z.k.ul.br.780, suvlasnički udio 24 i 25, Općinski sud Supetar, Zemljišno knjižni odjel Supetar, Katastarska općina Mirca

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

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 21,4 km SZ

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Mikro lokacija

Opis lokacije

Stambeni objekt, u neposrednoj blizini mora (cca 100 m) u mjestu Mirca, udaljenom 3 km od Supetra i 5 km od Sutivana. Izrazito mirna mikrolokacija. Prevladavaju objekti stambene i turističke namjene. Nekretnine koje su predmetom ove procjene koriste se kao stambeni prostori.

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: blagi nagib prema moru - sjever, blizina 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:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

NESLUŽBENA KOPIJA**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR

Stanje na dan: 21.08.2016. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 780

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1746/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-1748/2015 (E-24), Z-1748/2015 (E-25), Z-15311/2016 (E-24), Z-15311/2016 (E-25)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 24, 25 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	175/13	DVOR, KUĆA			1577	
		DVOR			983	
		KUĆA			594	
		UKUPNO:			1577	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24. Suvlasnički dio: 49/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)		
1. - posebni dio zgrade označen T1 i crvenom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 84,08 m2. PODULOŽAK 31		
GROMELA-ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA13		
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.		
25. Suvlasnički dio: 48/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)		
1. -posebni dio zgrade označen T2 i plavom bojom- u naravi samostalni prostor- tavan ukupne netto korisne površine 81,24m2. PODULOŽAK 32		
GROMELA-ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA13		
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.		

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 24 (49/1000)			
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, uknjižuje 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) 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: 24 (49/1000)			
2.1	Pred. 12. veljače 2009. Z-417/09 Na temelju 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 br. OV-1664/09, uknjižuje se pravo zalog na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u A I ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o. Zagreb u iznosu od 750.000,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	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 i 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: 24 (49/1000)			
3.1	Pred. 21. studenoga 2002. Z-1964/02 Zabilježba da je uvrštenje novonastale kuće, nastale na čest. zem. 175/13, izvršeno bez priložene uporabne dozvole (čl.51.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju NN 33/95).		
4. Na suvlasnički dio: 24 (49/1000)			
4.1	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: 25 (48/1000)			

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

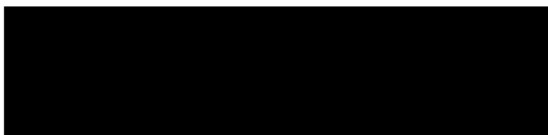
Izradio:

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, uknjižuje se pravo zaloga 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. OIB:14036333877, 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: 25 (48/1000)			
2.1	Pred. 12. veljače 2009. 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 br. OV-1664/09, uknjiženo je pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u A I ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o. Zagreb, 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 uz zabilježbu ovršivosti tražbine HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	uz zabilježbu da je kao glavni uložak označenj 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 i P.U. 33) i Z.U. 895 (P.U. 88. P.U. 89, P.U. 90, P.U. 91, P.U. 92) k.o. Mirca.		
3. Na suvlasnički dio: 25 (48/1000)			
3.1	Pred. 21. studenoga 2002. Z-1964/02 Zabilježba da je uvrštenje novonastale kuće, nastale na čest. zem. 175/13, izvršeno bez priložene uporabne dozvole (čl.51.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju NN 33/95).		
4. Na suvlasnički dio: 25 (48/1000)			
4.1	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).		

Pravna osoba: [REDACTED]
Zemlja: Hrvatska
Izradio: [REDACTED]

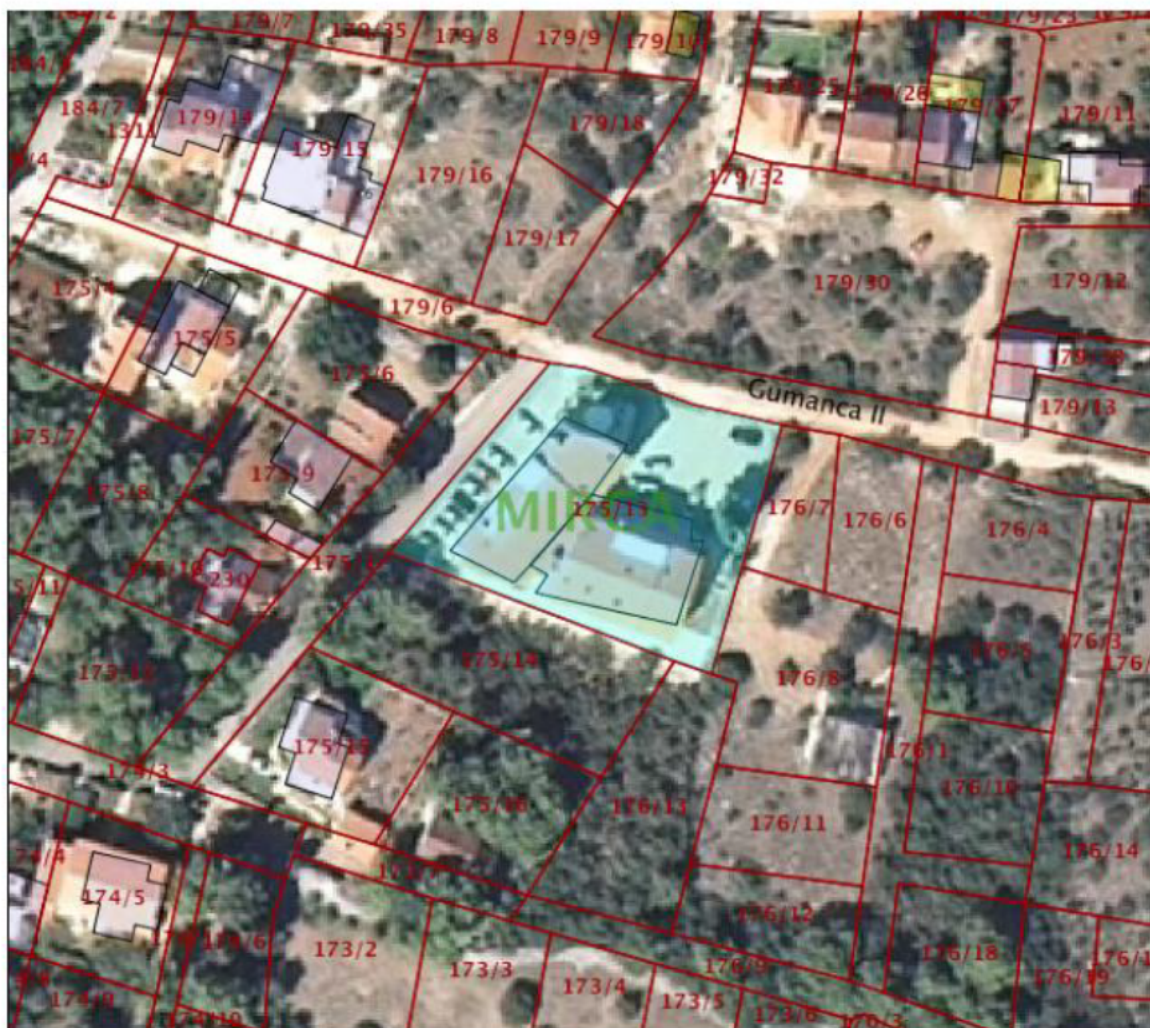


Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



NESLUŽBENA VERZIJA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Gumanca II 11, 21400 Mirca, Hrvatska
Z.k.u.br.780, suvlasnički udio 24 i 25, Općinski sud Supetar, Zemljišno knjižni odjel Supetar, Katastarska općina Mirca

Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Opis zatečenog stanja

Stambeni objekt, u neposrednoj blizini mora (cca 100 m) u mjestu Mirca, udaljenom 3 km od Supetra i 5 km od Sutivana. Izrazito mirna mikrolokacija. Prevladavaju objekti stambene i turističke namjene. Nekretnine koje su predmetom ove procjene koriste se kao stambeni prostori.

Legalni status / Posebna napomena procjene

Procjenitelj napominje da je prema zahtjevu naručitelja procjena izvršena bez obilasaka nekretnine te se ova procjena radi na temelju prethodne procjene br. 0137/15 izrađene od strane [REDACTED] od 15.7.2015. godine pod pretpostavkom nepromijenjenog (održavanog fizičkog) stanja nekretnine u odnosu na prethodnu procjenu.

U prethodnoj procjeni br. 0137/15 izrađene od strane [REDACTED] od 15.7.2015. godine navedeno je sljedeće:

„Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar. Građevine su upisane u zemljišnu knjigu bez zabiljezbe 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/projektnu 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. 0137/15 izrađene od strane [REDACTED]
[REDACTED] od 15.7.2015. godine*

Generalni opis objekta:	Stambena višekatna zgrada
Tlocrti / koncepcija:	Objekt koji se sastoji od više jedinica
Katovi:	Pr + 2 + Pk
Godina izgradnje:	Gradnja: 2001. Obnavljanje:
Konstrukcija:	Armiranobetonski serklaži + opeka
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji i podne ploče	Armirani beton
Nosivi zidovi i stropovi	Armirani beton
Krovna konstrukcija i pokrov:	AB, kosi, crijep
Pročelje, balkoni:	Žbuka, boja
Unutarnji zidovi:	Žbuka, boja, keramika
Prozori:	Drvo, izo staklo, grilje
Vrata:	Drvo, furnir, ulazna protuprovalna
Podne obloge:	Keramika, PVC obloge
Stubište:	AB, kamene obloge
Grijanje / ventilacija:	El. energija, klima
Sanitarije / kupaonica:	U skladu sa srednjim standardima
Rasvjeta / el.oprema:	U skladu sa srednjim standardima
IT:	-
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	U skladu sa srednjim standardima
Vanjski sadržaji:	U skladu sa srednjim standardima
Parkirališta:	Na parkiralištu ispred objekta
Kategorija nekretnine	B (izgrađeno poslije 1980.)
Izgradnja i održavanje	
Nedostaci gradnje/građevine	-
Izvjешća 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. 0137/15 izrađene od strane [REDACTED]
[REDACTED] od 15.7.2015. godine

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
Stan u potkrovlju - 24. etaža 49/1000					
Dn. boravak	82,21	1,00	82,21		
Kuhinja / dn. boravak					
Soba					
Soba					
Soba					
Kupaonica					
Hodnik					
Sprema					
Nenatkrivena terasa	7,48	0,25	1,87		
UKUPNO:	89,69	1,25	84,08	100,90	262,33
NKP IZVATKA:			84,04		

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
Stan u potkrovlju - 25. etaža 48/1000					
Dn. boravak	79,37	1,00	79,37		
Kuhinja / dn. boravak					
Soba					
Soba					
Soba					
Kupaonica					
Hodnik					
Sprema					
Lođa	7,48	0,25	1,87		
UKUPNO:	86,85		81,24	97,49	253,47
NKP IZVATKA:			81,24		

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.

$$Ng = NKP \times Cj$$

2 stana	NKP	jedinična cijena €/m ²	nova građevinska vrijednost - €
Nova građevinska vrijednost	165,32	740,00	122.336,80

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 oglašenoj cijeni	njuskalo.hr	njuskalo.hr	njuskalo.hr	njuskalo.hr	njuskalo.hr
Veličina / oglašena 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	-5 %	-5 %	0 %	0 %	-5 %
lokacija	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
zona (pogled, uređenje)	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %
nemogućnost uvida u interijer	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
ukupna korekcija	-30 %	-30 %	-25 %	-25 %	-30 %
ukupna korigirana vrijednost (€)	43.649,2	44.923,2	56.250,0	66.000,0	49.700,0
ukupna korigirana vrijednost (€/m ²)	980,0	980,0	1.022,7	1.200,0	1.104,4
Ukupna prosječna cijena (EUR / m ² korisna površina)	1.057,4		1.060,00		1.060,00

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 - €
24. suvlasnički udio - STAN T1 - potkrovlje	84,08	1060,00	89.100,00 €
25. suvlasnički udio - STAN T2 - potkrovlje	81,24	1060,00	86.100,00 €
SVEUKUPNO:	165,32		175.000,00 €

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)

175.000,00 €

1.307.000,00 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. 0137/15 izrađene od strane [REDACTED]
[REDACTED] od 15.7.2015. godine

