

## Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja: Hrvatska

Izradio:

0732/16

IFRS 13: Level 3

ID COL: 699535

## Revizija procjene tržišne vrijednosti

### 3 apartmana

Put mora 28, 21400 Mirca, Hrvatska

Z.k.ul.br. 881, suvlasnički udio 2, 3 i 4,

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

NKP 167,95 m<sup>2</sup>



### Tržišna vrijednost

**238.000,00 €**

*Cijena je izražena u eurima, bruto*

Zagreb, 23.8.2016.

**Revizija procjene tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**Sažetak**

|                                                                       |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Korisnik                                                              | [REDACTED]                                                                                 |
| Vlasnik nekretnine                                                    | GROMELA-ING d.o.o.                                                                         |
| Nekretnina                                                            | 3 apartmana                                                                                |
| Adresa                                                                | Put mora 28                                                                                |
| Općinski sud/ZK odjel                                                 | Splitu                                                                                     |
| k.o.                                                                  | Mirca                                                                                      |
| zk.ul.br.                                                             | 881                                                                                        |
| poduložak:                                                            | 2,3,4                                                                                      |
| zk.č.br.                                                              | 161/11                                                                                     |
| k.o.                                                                  | Mirce                                                                                      |
| kč.br.                                                                | 161/11                                                                                     |
| NKP nekretnine (m <sup>2</sup> )                                      | 167,95                                                                                     |
| 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                                                          | 23.8.2016.                                                                                 |
| Procjenitelj                                                          | [REDACTED]                                                                                 |

Sve cijene su u eurima, bruto

**Tržišna vrijednost (zaokruženo)      238.000,00 €**

## 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: Revizija procjene 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: 23.8.2016.

Sudionici: [REDACTED]

Vrsta nekretnine: 3 apartmana, na adresi Put mora 28, 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:

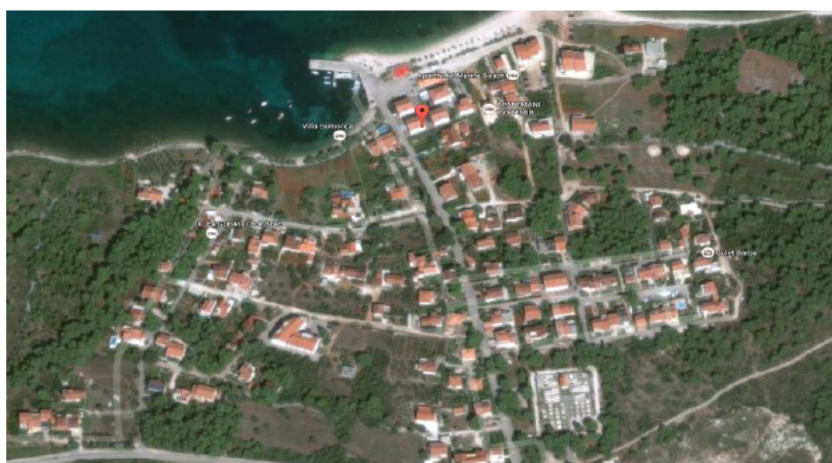
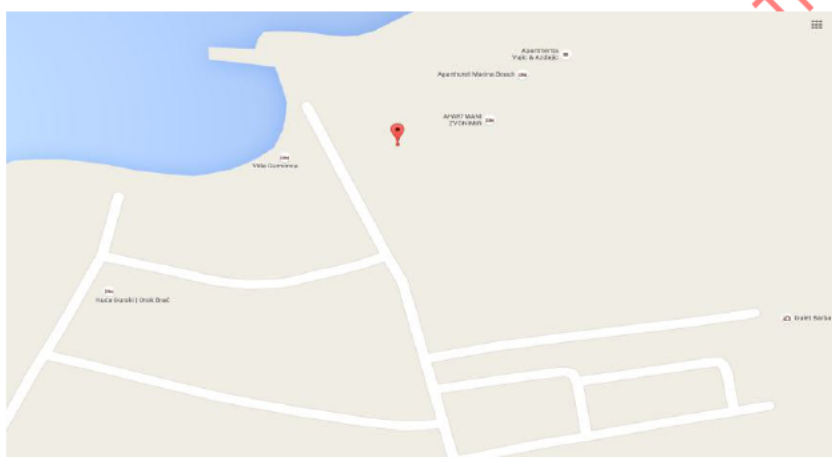
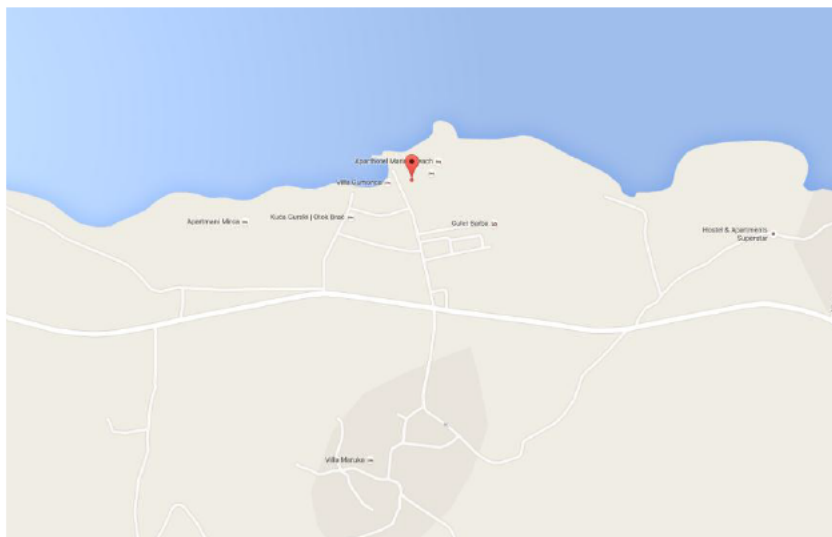
Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

## NALAZ

### Položaj i lokacija



[www.google.com](http://www.google.com)

Put mora 28, 21400 Mirca, Hrvatska

Z.k.ul.br.881, suvlasnički udio 2,3 i 4, 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 km<sup>2</sup>  
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 km<sup>2</sup>  
Gustoća populacije: 48,72 stanovnika / km<sup>2</sup>

#### 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

4 objekta sa apartmanima, neposredno prvi red uz more u mjestu Mirca, udaljenom 3 km od Supetra i 5 km od Sutivana. Izrazito mirna mikrolokacija. Prevladavaju objekti turističke namjene.

#### 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:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

**IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu

**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR**

Stanje na dan: 22.08.2016. 23:15

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 881

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1746/2015

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

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

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

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | 161/11                        | ZGRADA, DVORIŠTE |          |     | 600 |           |
|      |                               | ZGRADA           |          |     | 152 |           |
|      |                               | DVORIŠTE         |          |     | 448 |           |
|      |                               | <b>UKUPNO:</b>   |          |     | 600 |           |

**B****Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Primjedba    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2.   | <b>Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PODULOŽAK 96 |
| 1.   | - posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 2 i <b>NARANČASTOM</b> bojom, ukupne površine 54,85 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom.<br><b>GROMELA-ING D.O.O.</b>                                                                                                                                                                         |              |
| 2.1  | Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15<br><br>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, Slavenska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913. |              |
| 3.   | <b>Suvlasnički dio: 1703/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PODULOŽAK 97 |
| 1.   | - posebni dio nekretnine- stan u etaži I. kata, označen brojem 3 i <b>ZELENOM</b> bojom, ukupne površine 58,25 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom.<br><b>GROMELA-ING D.O.O.</b>                                                                                                                                                                             |              |
| 2.1  | Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15<br><br>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, Slavenska avenija 6 a, OIB: 13667298928 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. iz Sesveta, Kašinska 9, OIB: 30952816913. |              |
| 4.   | <b>Suvlasnički dio: 1603/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PODULOŽAK 98 |
| 1.   | -posebni dio nekretnine- stan u etaži II. kata, označen brojem 4 i <b>PLAVOM</b> bojom, ukupne površine 54,85 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupatila, kuhinje i dnevnog boravka sa hodnikom i terasom.<br><b>GROMELA-ING D.O.O.</b>                                                                                                                                                                              |              |

**Revizija procjene tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**B****Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Primjedba |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1  | <p>Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-1746/15</p> <p>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.</p> |           |

**C****Teretovnica**

| Rbr.                                         | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iznos          | Primjedba       |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>1. Na suvlasnički dio: 2 (1603/10000)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                 |
| 1.1                                          | <p>Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09</p> <p>Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod Inlike Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov. 10841/2009 uknjižuje za založno pravo na teret posebnog dijela opisanog na E-2. zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja tražibne u iznosu od 500.000 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b></p> | 500,000.00 EUR | SPOREDNI ULOŽAK |
| 1.2                                          | <p>Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09</p> <p>Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen Z.U. 894, E-5, E-6 k.o. Mirca.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |
| <b>2. Na suvlasnički dio: 2 (1603/10000)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                 |
| 2.1                                          | <p>Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14</p> <p>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).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                 |
| <b>1. Na suvlasnički dio: 3 (1703/10000)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                 |
| 1.1                                          | <p>Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09</p> <p>Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod Inlike Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov. 10841/2009 uknjižuje za založno pravo na teret posebnog dijela opisanog na E-3. zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja tražibne u iznosu od 500.000 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b></p> | 500,000.00 EUR | SPOREDNI ULOŽAK |
| 1.2                                          | <p>Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09</p> <p>Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen Z.U. 894, E-5, E6 k.o. Mirca.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                 |

**Revizija procjene tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**C****Teretovnica**

| Rbr.                                         | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Iznos          | Primjedba       |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 1.3                                          | Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14<br><br>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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                 |
| <b>1. Na suvlasnički dio: 4 (1603/10000)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |
| 1.1                                          | Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09<br><br>Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog dana 23. srpnja 2009. godine između HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, s jedne strane kao vjerovnika i GROMELA-ING d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, OIB: 30952816913, s druge strane kao založnog dužnika, javnobilježnički solemniziranog kod Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu, Trg Hrvatskih velikana 4, dana 24. srpnja 2009. godine pod br. Ov. 10841/2009 uknjižuje za založno pravo na teret posebnog dijela opisanog na E-4. zemljišnoknjižnog vlasništva GROMELA-ING d.o.o., za cijelo, a radi osiguranja tražibne u iznosu od 500.000 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b> | 500,000.00 EUR | SPOREDNI ULOŽAK |
| 1.2                                          | Zaprimljeno 27.07.2009. broj Z-2251/09<br><br>Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen Z.U. 894, E-5, E-6 k.o. Mirca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |
| <b>2. Na suvlasnički dio: 4 (1603/10000)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |
| 2.1                                          | Zaprimljeno 26.08.2014. broj Z-2061/14<br><br>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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |                 |

SAMO ZA INTE

## Revizija procjene tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

## 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      |
| 881        | 2             | 1.kat | 54,85  | GROMELA-ING | 161/11         | Mirca | 161/11  | Mirca | 423                 | GROMELA-ING |
|            | 3             | 1.kat | 58,25  | GROMELA-ING | 161/11         | Mirca | 161/11  | Mirca | 423                 | GROMELA-ING |
|            | 4             | 2.kat | 54,85  | GROMELA-ING | 161/11         | Mirca | 161/11  | Mirca | 423                 | GROMELA-ING |

**Legalni status / Posebna napomena procjene**

Procjenitelj napominje da je prema zahtjevu naručitelja procjena izvršena bez obilaskâ nekretnine te se ova procjena radi na temelju prethodne procjene br. 0131/15 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. 0131/15 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 zabilješke 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:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

**TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

*Tehnički opis nekretnine preuzet je iz procjene br. 0131/15 izrađene od strane [REDACTED] od 14. 7.2015. godine.*

|                                     |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Generalni opis objekta:             | 3 apartmana u stambenom objektu.                                                                                                                       |
| Tlocrti / koncepcija:               | Stambena zgrada, prizemlje, 2 kata i potkrovlje<br>3 apartmana ukupne korisne površine: 167,95 m2                                                      |
| Katovi:                             |                                                                                                                                                        |
| Godina izgradnje:                   | Gradnja: 2008.<br>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<br>Vrata od iverice, pokrivena furnirom                                                                                                  |
| Podne obloge:                       | Parket<br>Estrih s pločicama                                                                                                                           |
| Stubište:                           | Armiranobetonsko stubište obloženo kamenom                                                                                                             |
| Grijanje / ventilacija:             | Centralno grijanje s vodom za grijanje (struja)<br>Klima uređaj                                                                                        |
| Sanitarije / kupaoonica:            | 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:<br>Unutarnji i vanjski uvid:<br>Procjena stanja: vrlo dobro stanje<br>Stanje u odnosu na starost objekta (vrlo dobro) održavanje redovno |
| Nedostaci gradnje/građevine         | -                                                                                                                                                      |
| Izvešća nadzora                     | Osobno dizalo: ne postoji<br>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. 0131/15 izrađene od strane [REDACTED]  
[REDACTED] od 14. 7.2015. godine.

| z.k.ul.br. | poduložak br. | etaža | NKP m2 |
|------------|---------------|-------|--------|
| 881        | 2             | 1.kat | 54,85  |
|            | 3             | 1.kat | 58,25  |
|            | 4             | 2.kat | 54,85  |
| Ukupno     |               |       | 167,95 |

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 m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipске 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.

$$Ng = NKP \times Cj$$

| 3 apartmana                 | NKP    | jedinična cijena €/m <sup>2</sup> | nova građevinska vrijednost - € |
|-----------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Nova građevinska vrijednost | 167,95 | 740,00                            | 124.283,00                      |

## 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 <sup>2</sup>             | 44,54 m <sup>2</sup> | 45,84 m <sup>2</sup> | 55,00 m <sup>2</sup> | 55,00 m <sup>2</sup> | 45,00 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup>                                            | 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 <sup>2</sup> )                | 1.260,0              | 1.330,0              | 1.295,5              | 1.520,0              | 1.577,8              |
| Ukupna prosječna cijena (EUR / m <sup>2</sup> 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: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**REKAPITULACIJA**

| predmetna nekretnina                   | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | tržišna vrijednost<br>nekretnine - € |
|----------------------------------------|----------------|------------------|--------------------------------------|
| 2. suvlasnički udio - STAN 2 - I. kat  | 54,85          | 1400,00          | 76.800,00 €                          |
| 3. suvlasnički udio - STAN 3 - I. kat  | 58,25          | 1400,00          | 81.600,00 €                          |
| 4. suvlasnički udio - STAN 4 - II. kat | 54,85          | 1450,00          | 79.500,00 €                          |
| <b>SVEUKUPNO:</b>                      | <b>167,95</b>  |                  | <b>238.000,00 €</b>                  |

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 23.8.2016. (zaokruženo)

**238.000,00 €**

**1.780.000,00 kn**

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj list HNB (srednji za devize) te na dan 23.8.2016. i iznosi 7,475983 kn/€.

U Zagrebu, 23.8.2016.

## 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 preuzet je iz procjene br. 0131/15 izrađene od strane [REDACTED] od 14. 7.2015. godine

