

F979=J98

6 ma UHjbUHYUF'Uh%(%) ('DAŽ%#&\$&&

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.

**Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora
Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska**

Izrada: Marko Marković d.i.g.

Datum izrade: 28.07.2011.

Stranica 1



HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

2558/11

Procjena vrijednosti nekretnine

Poslovni prostor

Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska

Z. k. uložak 3476, poduložak 2

Općinski sud u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica, Katastarska općina Oroslavje



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

200.000,00 €

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.
Slatkovačka cesta 6, HR-10000 Zagreb 952

Zagreb, 28.07.2011.

Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska

Z. k. uložak 3476, poduložak 2, Općinski sud u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica, Katastarska općina Oroslavje

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.

Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora
Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska

Izrada: Marko Marković d.i.g.

Datum izrade: 28.07.2011.

Stranica 2



HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

Kratak pregled

Korisnik XENOS d.o.o.
Zagrebačka avenija 5, Zagreb, Hrvatska

Nekretnina Poslovni prostor
Oroslavje
HR
Broj ZK uložka 3476, ZK Odjel Zlatar, Općinski sud Donja
Stubica, Katastarska općina Oroslavje

Datum procjene 28.07.2011

Procjenitelj Marko Marković d.i.g.

**Vlasnik sa
udjelom u
posjedu** 2. ETAŽA 3341/100000
Naumovski Patrik, 1 / 1

Sažetak

Stvarna vrijednost	199.279,69 €
Fer tržišna vrijednost zaokruženo	200.000,00 €

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.

**Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora
Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska**

Izrada: Marko Marković d.i.g.

Datum izrade: 28.07.2011.

Stranica 3



HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

SADRŽAJ:

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	4
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE	9
3 PROCJENA	15
4 ZAKLJUČAK	17
5 DOKUMENTACIJA	19



ZAHTJEV ZA PROCJENU

Naručitelj: XENOS d.o.o., Zagrebačka avenija 5, Zagreb

Datum: 28.07.2011

Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za *interne potrebe banke*

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: 27.07.2011

Datum utvrđivanja činjenica: 28.07.2011

Sudionici: Marko Marković d.i.g.

Vrsta nekretnine: Poslovni prostor
na adresi: Oroslavje

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.		 HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.
Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska		
Izrada: Marko Marković d.i.g.	Datum izrade: 28.07.2011.	
		Stranica 5

Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz z.k.		Građevinska dozvola	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor		Troškovnik		Postojeći ugovori o najmu
x	Izvadak iz katastra		Glavni projekt		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja		Tehnički opis		Izloženost
	Postojeće procjene		Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja		Atesti		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, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2002
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV 5/07
- HGAA Real Estate Valuation Standard

Analiza tržišnih cijena :

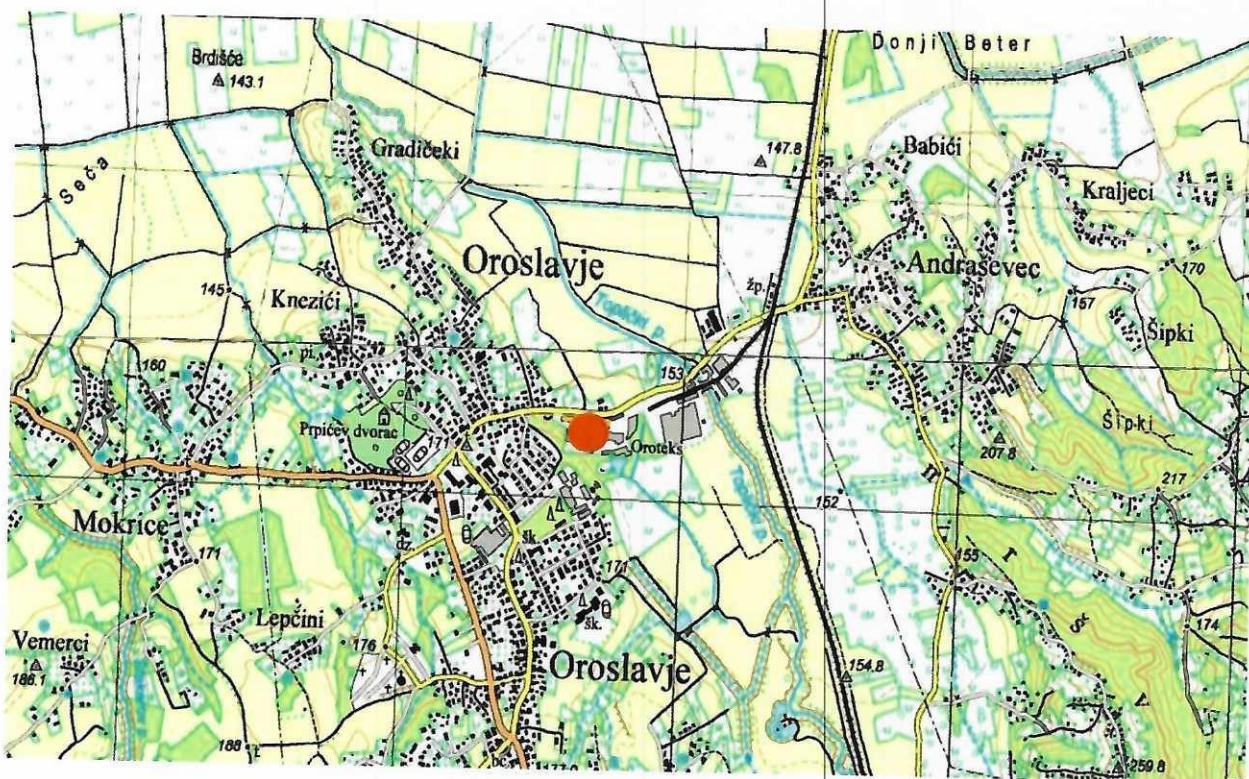
Telefonske informacije općinskih ureda i lokalnih agenata za nekretnine.
 Vlastita arhiva referentnih cijena i empirijske vrijednosti relevantnog profesionalnog iskustva.



NALAZ

Položaj i lokacija

Kartografski prikaz



**Lokacija i opis nekretnine****Makro lokacija****Opis države: Republika Hrvatska**

Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,49 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 45 mlrd € BDP-po stanovniku: 15.271 € Rast: 2,9 % (Prosjek 2000 - 2010)
Inflacija:	3,0 % (Prosjek 2000 - 2010)
Stopa nezaposlenosti:	12,3 % (Prosjek 2000 - 2010)
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Opis grada:	Grad Oroslavlje		
Stanovništvo:	6.570 stanovnika		
Površina grada:	32 km ²		
Gustoća populacije:	205 stanovnika / km ²		
BDP po stanovniku:	EUR	BDP:	EUR

Opis prometa i prometna povezanost:*Cesta, autocesta, željeznica***Udaljenost od većih regionalnih centara:**

Zagreb 25 km J
Krapina 20 km S
Varaždin 60 km SI
Zlatar 20 km SI

**Mikro lokacija****Opis lokacije**

Predmetna nekretnina se nalazi u Oroslavju.

Opis pristupačnosti:

Javnim prijevozom i osobnim automobilom.

Opis infrastrukture:

Sva potrebna infrastruktura se nalazi na parceli, a javni sadržaji se nalaze u neposrednom okruženju.

Opis mogućnosti za parkiranje

Mogućnost parkiranja ispred objekta na uređenom parkiralištu.

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje					
Trgovina		x			
Uredi					

Karakteristike nekretnine

Oblik: *pravokutan, pravilan,*

Pozicija: *Teren je ravan*

Komunalna infrastruktura

vodovod, kanalizacija, struja, telefon, plin,

Emitiranje

Nema buke od prometa.

Pristup

Putem javne površine

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

srednja

Naslijeđeno onečišćenje

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

**IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA****Zemljišne knjige**

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija				
<p align="center">REPUBLIKA HRVATSKA OPĆINSKI SUD U ZLATARU ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA Stanje na dan: 28.07.2011.</p>				
Katastarska općina: OROSLAVJE		Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE		Broj uložka: 3476
Aktivne plombe:				ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA Poduložak 2
ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)				
A Posjedovnica PRVI ODJELJAK				
Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u m ² jutra čhv	Primjedbe
1.	733/3	ZGRADA, KONFEKCIJA, PREDIONA, TKAONA I UPRAVA U PLITVICI	1295	
DRUGI ODJELJAK				
Redni broj	Upisi			Primjedbe
1.1.	Primlj. 08. siječnja 2007. Z - 48 Dn - 1013/1936 Uknjižba prava služnosti uporabe podzemnog vodovodnog kanala i vršenja popravka istog na kč. br. 1339/3 za korist kč. br. 733/3.			
B Vlastovnica				
Redni broj	Upisi			Primjedbe
2. ETAŽA 3341/100000				
1. Poslovni prostor oznake PP 2, dio građevine "C" - prizemlje, korisne površine 412,74 m ² , povezan sa vlasništvom 3319/100000 dijela zajedničkih dijelova zgrade i zemljišta označenog kao k.č.br. 733/3, u etažnom elaboratu obojen plavom bojom.				
1. NAUMOVSKI PATRIK ZLATAR, TRG SLOBODE 16 1/1				
1.1.	Primljeno: 8. studena 2007. Z-2121 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 18.10. 2007.g. uknjižuje se pravo služnosti prolaza i prijevoza pješice, te osobnim i teretnim vozilima preko kč.br. 733/19 i 733/20 (upisanim u zk.ul.br. 1474 k.o. iste) za korist vlasnika površnog dobra i to poslovnog prostora PP 2 sa pripadajućim zemljištem, na neodređeno vremensko razdoblje.			SLUŽNOST
C Teretovnica				
Redni broj	Upisi		Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 2. Primljeno: 08. studena 2007. Z-2121 Na temelju ugovora o kreditu broj 011-437/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 30. listopada 2007.g. uknjižuje se pravo zalogu na teret nekretnina Naumovski Patrika u A radi osiguranja kredita u iznosu od 114.000,00 EUR (stočetrnaeststilaćura) uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove, za korist:		114.000,00 EUR	
1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6				



Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.
Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Legalni status

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

Izmjerena površina nekretnine (508,31 m²) veća je od površine upisane u zk. izvatku. Procjenitelju nije dostavljen glavni projekt arhitekture tako da se ne može očitovati o razlici izmjerene i upisane površine.

Uknjiženo je pravo služnosti uporabe podzemnog vodovodnog kanala i vršenja popravka istog na kč. br. 1339/3 za korist kč. br. 733/3.

U zemljišnoknjižnom izvatku nema zabilježbi.

Tehnički opis objekta

Generalni opis objekta:	Poslovni prostor u prizemlju zgrade
Tlocrti / koncepcija:	Poslovni prostor je u obliku slova L, nalazi se u prizemlju zgrade i NKP =412,73 čm
Katovi:	Pr+Kat
Godina izgradnje:	Gradnja: 1922. obnavljanje: 2007.
Konstrukcija:	Zidana od opeke sa AB stupovima
Opremanje, obnavljanje/izmjene	Opis (izvedeno / planirano) obnove / izmjene: * Pokrivanje krovova uklj. odvodnja, * obnova fasade, obnova betonske glazure, spuštene stropovi * Obnova dovodnih / odvodnih cijevi sanitarne / plinske opreme, * Obnova električne instalacije (osigurači, brojilo, razdjela), * Zamjena kupaonskog namještaja (sanitarni elementi, podne / zidne pločice) * Zamjena vanjske stolarije
Temelji i podne ploče	Armirani beton
Nosivi zidovi i stropovi	Skeletna konstrukcija sa ispunom od opeke
Krovnna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešno krovništvo
Pročelje, balkoni:	Ožbukana fasada
Unutarnji zidovi:	Zidani opekom (sanitarni čvor)
Prozori:	PVC sa izo ostakljenjem



Vrata:	PVC ulazna vrata, metalna vrata na skladištu
Podne obloge:	Estrih s pločicama Laminat u uredu
Stubište:	Čelične stepenice za galeriju
Grijanje / ventilacija:	Djelomična klimatizacija
Sanitarije / kupaonica:	Srednjeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda Srednjeg standarda Višeg standarda
IT:	
Posebni elementi:	Priprema za videonadzor Alarmni sustav
Standard opreme:	Potpuno obnovljen objekt / dobar
Vanjski sadržaji:	U skladu sa srednjim standardima
Parkirališta:	Vanjska parkirališta:
Kategorija nekretnine	D (izgrađeno prije 1960)
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: Dobro Stanje u odnosu na starost objekta (dobro, vrlo dobro, prosjek...) održavanje
Nedostaci gradnje/građevine	Nema vidljivih nedostataka
Izvješća nadzora	Osobno dizalo: ne postoji Sustav za dojavu požara: ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE					
prodajni prostor	134,66	1,00	134,66		
skladišni prostor	351,98	1,00	351,98		
UKUPNO:	486,65		486,65	535,31	2.355,37
GALERIJA					
uredski prostor	21,66	1,00	21,66		
UKUPNO:	21,66		21,66	23,83	52,42
SVEUKUPNO:	508,31		508,31	535,31	2.407,78

Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska

Z. k. uložak 3476, poduložak 2, Općinski sud u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica, Katastarska općina Oroslavje

**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***Dohodovna metoda***

Kod dohodovne metode, tržišna vrijednost mora biti određena kapitalizacijom neto prihoda koji se očekuje nakon vrednovanja ili koja je postignuta u prethodnom razdoblju uz odgovarajuću kamatnu stopu i prema potencijalu preostalog ekonomskog vijeka trajanja.

Načelno, dohodovna metoda mora se primijeniti ako se nekretnina koristi u svrhu prihodovanja. Metoda se koristi uglavnom za stambene zgrade, poslovne i uredske prostore koji se iznajmljuju i objekte mješovite namjene (hotele, turističke sadržaje, itd.). Nadalje, dohodovna metoda može se koristiti kod nekretnina u vlasništvu, ali gdje bi iznajmljivanje također bilo moguće.

Temelj za dohodovnu metodu je osigurana trajna zarada u okviru ekonomski preostalog vijeka trajanja objekta, određenog na datum vrednovanja.

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.

$$Ng = NKP \times Cj$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI**IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI**

Netto komercijalna površina - m ²	Jed. cij. ekv. obj. kn/m ²	Nova gr. vrijednost - kn
508,31	4.000,00	2.033.224,40

**Dohodovna situacija****Korištenje**

poslovni prostor se koristi kao trgovina, u korištenju najmoprimca

Najmoprimci:

korištenje za vlastite potrebe

Ugovori o najmu

Nisu dostupni – prema navodu mjesečni najam iznosi 12300,00 kn bruto

Preostali vijek trajanja:

50 godina

Slobodni prostori:

trenutno se koristi cijeli poslovni prostor

Održivost prihoda od najma:usporedni najam na sličnim lokacijama: od 6-11,43 eura /m²

USPOREDBA TRAŽENIH CIJENA NAJMA	najniža €/m ²	najviša €/m ²	srednja vrijednost €/m ²
oglašeni iznosi najma adekvatnih nekretnina	6,00	11,43	8,72 €
Zabok 1000 m ² - 6000 €			6,00 €
Zabok 180 m ² - 2000 €			11,11 €
Zabok 27 m ² - 250 €			9,26 €
Zabok 35 m ² - 400 €			11,43 €
Zlatar 80 m ² - 600 €			7,50 €

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.		 HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.
Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska		
Izrada: Marko Marković d.i.g.	Datum izrade: 28.07.2011.	

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - DOHODOVNA METODA

PARAMETAR	NKP (m ²)	€/m ²	VRIJEDNOST
NAJAMNINA			
prodajni prostor	134,66	7,00	942,63 €
uredski prostor	21,66	4,00	86,64 €
skladište	351,98	1,80	633,57 €
UKUPNO:	508,31	3,27	1.662,84 €
GODIŠNJE UKUPNO:			19.954,11 €
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		49,89 €
održavanje i zaštita	5,00%		83,14 €
moгуćnost izostanka najma	6,00%		99,77 €
TROŠKOVI UKUPNO:	14,00%		232,80 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			2.793,58 €
oportunitetni trošak zemljišta	10.807,08 €	8,00%	864,57 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			16.295,97 €
kamatna stopa	8,50%		
preostali vijek trajanja	50	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	11,57		
VRIJEDNOST OBJEKTA			188.472,61 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			10.807,08 €
UKUPNA VRIJEDNOST			199.279,69 €

1.486.000,00 kn = 200.000,00 €

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.		 HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.
Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska		
Izrada: Marko Marković d.i.g.	Datum izrade: 28.07.2011. Stranica 15	

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.

Fer tržišna vrijednost na dan 28.07.2011 (zaokruženo) **200.000,00 €**
1.486.000,00 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D.
 28.07.2011 godine iznosi **7,43** kn/€ (srednji tečaj)

Alternativna namjena	<i>nema mogućnosti</i>	
Iznajmljivost	<i>dobra</i>	
Utrživost	<i>dobra</i>	
Pozitivna svojstva	...	
Negativna svojstva	...	

U Zagrebu, 28.07.2011

Procjenitelj:



Marko Marković d.i.g.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ovjera:

Iva Borović Milašinović d.i.g.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.			 HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.
Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska			
Izrada: Marko Marković d.i.g.	Datum izrade: 28.07.2011.	Stranica 16	

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, djelove 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 obezvrijeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. 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.

Procjenitelj jasno navodi da je ova procjena namijenjena samo za internu upotrebu unutar Hypo Group Alpe Adria, i ne može se koristiti u druge svrhe.

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

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.

**Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora
Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska**

Izrada: Marko Marković d.i.g.

Datum izrade: 28.07.2011.

Stranica 17



HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

Dokumentacija

Fotodokumentacija



Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska
Z. k. uložak 3476, poduložak 2, Općinski sud u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica, Katastarska općina Oroslavje



KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZLATARU
STALNA SLUŽBA U DONJOJ STUBICI
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
DONJA STUBICA, 14.07.2011

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: OROSLAVJE

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3476

Broj poduloška: 2

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Popisni list

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Opis	Površina	Priloga
1.	733/3 ZGRADA, KONFEKCIJA, PREDIONA, TKAONA I UPRAVA U PLITVICI	1295	
	UKUPNO:	1295	

DRUGI ODJELJAK

1.1	Primlj. 08. siječnja 2007. Z - 48 Dn - 1013/1936 Uknjižba prava služnosti uporabe podzemnog vodovodnog kanala i vršenja popravka istog na kč. br. 1339/3 za korist kč. br. 733/3.		
-----	---	--	--

B

Vlasnički list

2. ETAŽA: 3341/100000		
1. Poslovni prostor oznake PF 2, dio građevine "C" - prizemlje, korisne površine 412,74 m ² , povezan sa vlasništvom 3319/100000 dijela zajedničkih dijelova zgrade i zemljišta označenog kao k.č.br. 733/3, u etažnom elaboratu obojen plavom bojom.		
1. NAUMOVSKI PATRIK, ZLATAR, TRG SLOBODE 16	1/1	
1.1. Primljeno: 8. studena 2007. Z-2121 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 18.10. 2007.g. uknjižuje se pravo služnosti prolaza i prijevoza pješice, te osobnim i teretnim vozilima preko kč.br. 733/19 i 733/20 (upisanim u z.k.ul.br. 1474 k.o. iste) za korist vlasnika povlasnog dobra i to poslovnog prostora PF 2 sa pripadajućim zemljištem, na neodređeno vremensko razdoblje.		SLUŽNOST

C

Teretni list

1.1 NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 2	114.000,00 EUR	
Primljeno: 08. studena 2007. Z-2121 Na temelju ugovora o kreditu broj 011-437/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 30. listopada 2007.g. uknjižuje se pravo zalogu na teret nekretnina Naumovski Patrika u A radi osiguranja kredita u iznosu od 114.000,00 EUR (stočetrnaestisućica eura) uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove, za korist: 1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6		



KOPIJA IZVATKA IZ KATASTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ISPOSTAVA DONJA STUBICA

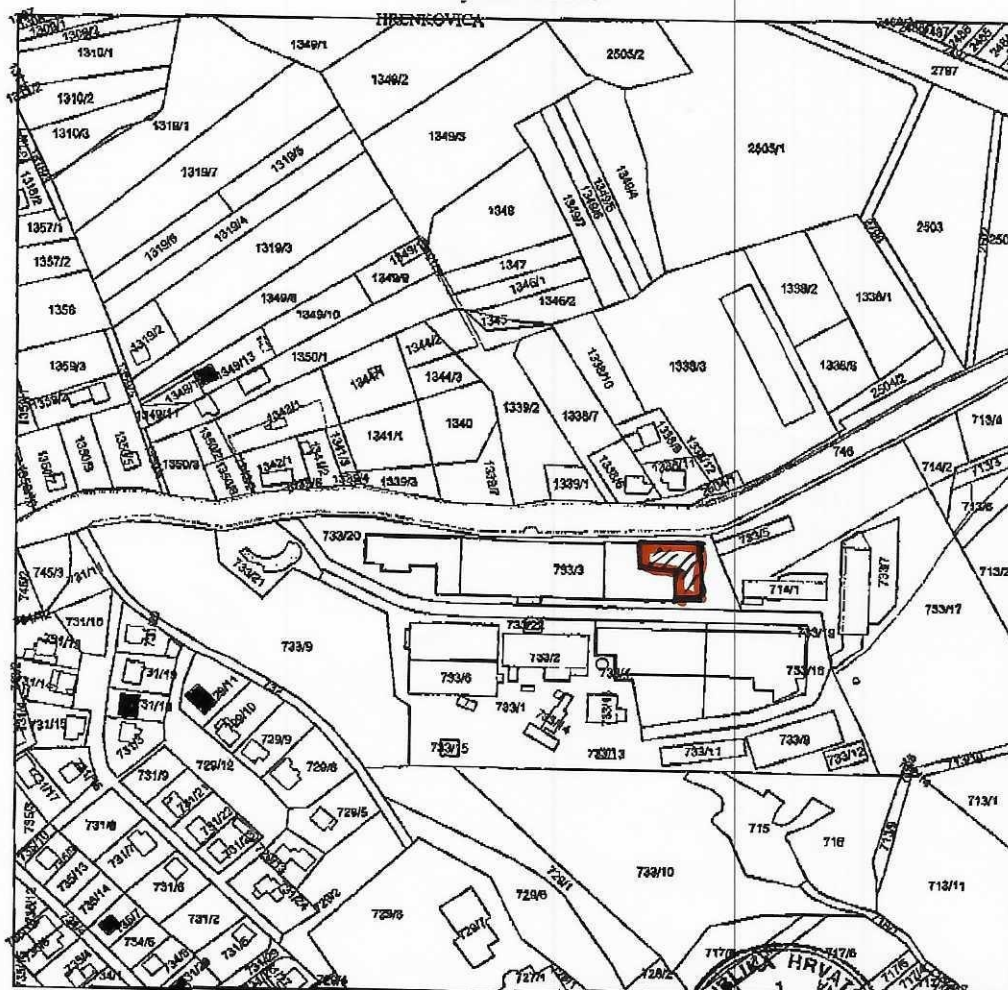
KLASA: 835-08/11-01/01
Urbroj: 541-08-3-01/9-11-637
Donja Stubica, 14.07.2011

K.o. Oroslavje

Broj katastarske čestice:
733/3
Mjerilo izvornika: 1: 2880

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 2880



a) Upravna prijava po urbičnom broju 1. i 55. u iznosu
od 40 kn naplaćena je i za podataka podizanja.

Materijalni troškovi iznosa pravilnik o određivanju stvarnih troškova podizanja
državne izvornice i katastra nekretnosti NN (148/08) u iznosu od 40 kn
naplaćena je u pokrovu.

Obradilo:
Nevanka Ražanj



Svjedoči:
Dražan Marković, dipl.ing.geod.

Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora
Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska

Izrada: Marko Marković d.i.g.

Datum izrade: 28.07.2011.

Stranica 20

HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

KOPIJA IZVATKA IZ POSJEDOVNOG LISTA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ISPOSTAVA DONJA STUBICAKLASA: 935-07/11-01/00001
URBROJ: 541-08-3-01/9-11-1331
DONJA STUBICA, 14.07.2011.

IZVOD IZ POPISA KATASTARSKIH ČESTICA

Katastarska općina: OROSLAVJE

Matični broj: 304883

Broj Zgr. Dio	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, alic, trga i sl.)	Broj Posjed. lista	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina h ar m2	Ukupna površina h ar m2	Posebni pravni režimi
	Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj						OIB
	733/3	5	OROŠLAVJE	2552	ZGRADE	46 58	46 58	
	3319/100000	NAUMOVSKI PATRIK, ZLATAR, TRG SLOBODE 16 (VLASNIK)					50938650163	
	2882/100000	TAFA IVA, ZAGREB, JAKOVINA 17 (VLASNIK)					84921797186	
	15708/100000	INDIA HOUSE, ZAGREB, D.O.O., ZAGREB, ŽIGROVIĆEVA 1 (VLASNIK)					92451214791	
	78091/100000	OROTERRA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OROSLAVJE, ULICA MILANA PRPIĆA 112 (VLASNIK)					57214718683	

UKUPNA POVRŠINA (M2): 4.658

Ovaj izvod se izdaje na zahtjev stranke u svrhu KUPOPRODAJE te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1 i 56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10) u iznosu od 65,00 kn naplaćena je podnositelju zahtjeva i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09) u iznosu od kn naplaćeni u gotovu.

NAPOMENA: Ova isprava nije dokaz o pravu vlasništva.

Ovaj izvod je izdan originalu, tvrdi i ovjerava:
VODENI ISPOSTAVE
DOKUMENTACIJE
DOKUMENTACIJE, dipl.ing. geod., v.r.

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.

Procjena vrijednosti nekretnine poslovnog prostora
Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska

Izrada: Marko Marković d.i.g.

Datum izrade: 28.07.2011.

Stranica 21



HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZLATARU-
STALNA SLUŽBA U DONJOJ STUBICI
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL**

Broj: K.i. *3948*/11

P O T V R D A

kojom se od strane ovog suda - z.k. odjela potvrđuje da: **k.č.br. 733/3 dolazi iz napisnika i upisuje u z.k.ul.br. 599 k.o. Oroslavje kao k.č.br. 733/3 Tvornička zgrada sa napravama služećim tekstilnoj tvornici u Plitvici sa 1190 čhv 1922 godine.**

U Donjoj Stubici, 27. srpnja 2011.

Z. k. referent:



Oroslavje, z.k.č. 733/3 k.o. Oroslavlje, Hrvatska

Z. k. uložak 3476, poduložak 2, Općinski sud u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica, Katastarska općina Oroslavje