

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : Poslovni prostor u prizemlju

NARUČITELJ : SAM PRIJEVOZ d.o.o.

LOKACIJA : Sisak, A. G. Matoša 23

VLASNIK: : SAM PRIJEVOZ d.o.o., Sisak, A. G.
Matoša 23

Zadar , 04.05.2012.

SAŽETAK:

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	SAM PRIJEVOZ d.o.o.
Adresa nekretnine	Sisak, A. G. Matoša 23
Tip nekretnine, namjena	Poslovni prostor u prizemlju
zemljišno knjižni uložak	2500
poduložak	3
zemljišno knjižna čestica	1426/1
katastarska općina	Novi Sisak
površina zemljišta (m ²)	-
Neto korisna površina (m ²)	62,83
Pristup javnoj površini	DA
Usklađenost katastra i zemljišnika	DA
Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)	54.000
Nova građevinska vrijednost (Eur)	43.981
Legalitet	Građevinska dozvola
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	-
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Tihomir Orečić, dipl.ing.građ. 4 Su-1427/08 / 4-Su-682/08

1 UVOD

Postupajući po zahtjevu:

SAM PRIJEVOZ d.o.o.

iz: **Sisak, Ante Starčevića 29**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor u prizemlju

na adresi: **Sisak, A. G. Matoša 23**

na dan očevida: **04.05.2012.**

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijevali smo da će se naša procjena koristiti u svrhu osiguranja tražbine OTP banke d.d. zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika,
- podložnosti oporezivanju.

Naše izvješće sadrži :

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti.
- izjavu o pretpostavkama i ograničenjima
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fodokumentaciju nekretnine
- dokumentaciju propisanu Naputkom za postupanje (izrađen od strane Banke)
- ostalu dokumentaciju potrebnu sukladno važećim zakonima i propisima

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

2. OSNOVNI PODACI

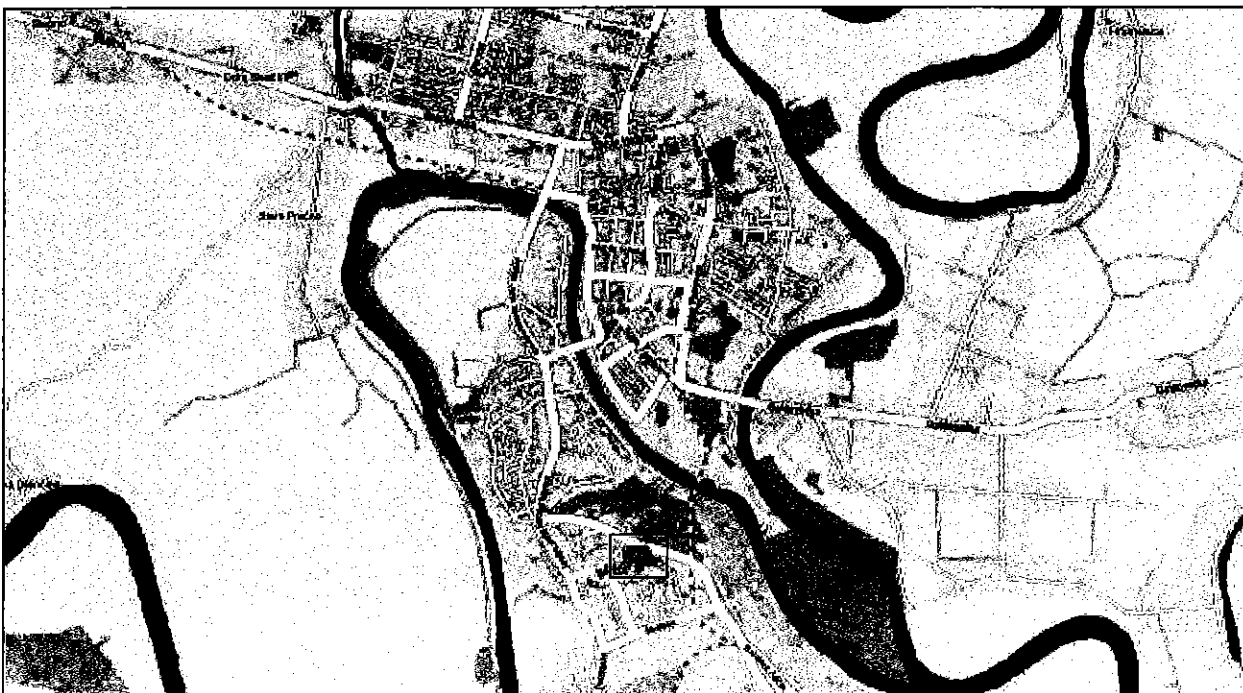
2.1. Opis lokacije

Predmet ove procjene čini poslovni prostor u prizemlju zgrade, smještene u Sisku, A. G. Matoša 23. Poslovni prostor se sastoji od prizemlja i podruma.

U okolini su pretežito stambene zgrade, sa poslovnim prostorima u prizemlju, ali i obiteljske kuće (samostalno, ili u nizu).

Prometna povezanost je dobra, i sa centrom grada, i sa industrijskim dijelom grada u bližoj okolini. U blizini je škola, fakultet, ambulanta, trgovački centri.

Parkiranje je omogućeno na parkiralištu, na javnoj površini.



2.2. Identifikacija nekretnine

Izvadak iz zemljišne knjige

z.k.ul. 2500
podul. 3
z.k.č. 1426/1
k.o. Novi Sisak
od 02.04.2012.

U popisnom listu AI (jedan) upisano je:

Stambena zgrada (298 m²)

U popisnom listu AII (dva) u opisu nekretnine upisano je:

Na temelju Građevinske dozvole Općine Sisak, Općinskog komiteta za građevinarstvo, urbanizam, stambene i komunalne poslove od 21. siječnja 1983. godine, broj: UP/I-12-1594-1983, i Potvrde Uprave za inspekcije poslove od 28. rujna 2011. godine, klasa: 362-01/11-11/4265, urbroj: 531-07-1-5-11-2, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu stambene zgrade na čest.br. 1426/1 u A.

U vlasničkom listu B upisano je:

3. ETAŽA: 1/16

1/16 dijela čest.br. 1426/1 stambena zgrada od 298 m², s kojom je povezan posebni dio POSLOVNI PROSTOR III - od 62,83 m² s jugozapadne strane zgrade, koji se sastoji od 2 poslovne prostorije, sanitarnog čvora i spremišta u podrumu s ulazom iz poslovnog prostora

SAM PRIJEVOZ D.O.O. SISAK, A. G. MATOŠA 23

u 1/1 dijela

U teretnom listu C upisano je :

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Sisku i Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine uknjižuje se pravo zalogu na Poslovni prostor broj III u A, za iznos od 139.000,00 EUR, za korist:

HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA SISAK

Na temelju Aneksa broj I uz Ugovor o kreditu broj 405-1/2010 uknjižuje se pravo zalogu na Poslovni prostor III u A, za iznos od 100.000,00 kn, za korist:

HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6

Na temelju Aneksa broj I uz Ugovor o kreditu broj 405-1/2010 od 31. siječnja 2011. godine, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane radi osiguranja tražbine u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb pod Z-1935/06, kada prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana te da vlasnik nekretnine ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.

NAPOMENE - LEGALITET:

1. **Pristup građevine (nekretnine) javnoj površini**
 - Nekretnina ima neposredni pristup javnoj površini
5. **U zemljišnoj knjizi je upisana pozitivna zabilježba**

3. OPIS NEKRETNINE

Stambena građevina katnosti Pr.+ 3 + Pot. , izgrađena je 1983. godine. Građevini se pristupa direktno sa javne površine (prometnice).

Zgrada je građena kvalitetno, uredno je održavana. Poslovni prostor je uređen (sada u funkciji kladionice). Trenutno se koristi samo prizemlje.

a) Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr + 3 + Pot
- godina izgradnje:	1983
- temelji:	armirani beton
- nosiva konstrukcija:	AB, opeka
- međukatna konstrukcija:	armirani beton
- pregradni zidovi	opeka
- krov i pokrov:	drveni, kosi, pokrov salonit
- pročelje:	fasada
- svijetla visina prostorija:	3,00 m
- obrada podova:	keramika, beton
- obrada unutrašnjih zidova:	žbukano i soboslikano, keramika
- fasadni otvori	drvena, izo
- unutarnja stolarija	drvena
- grijanje	centralno, toplana
- ventilacija	klima uređaji
- sanitarna oprema	standardna
- lift	ne
- održavanje:	dobro
- dodatne napomene:	-

b) Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave

- gradski vodovod	da
- gradska odvodnja	da
- niskonaponsku mreža	da
- telefonska mreža	da
- plin	ne
- toplovod	da

4. POREZI I DAVANJA

4.1. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Siska, sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

4.2. Vodni doprinos

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 14/2006 i 35/2006).
Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni B.

5. DVA PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Kod procjene vrijednosti troškovnom metodom koristimo se Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (N.N. br. 52/84), a osnova proračuna je netto korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m².
U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² netto površine utvrđuje se :
Kod procjene zemljišta troškovnom metodom pretpostavljamo da se sukladno odredbama plana ili ishodišne dokumentacije – u ovom slučaju građevne dozvole može izgraditi određeni BRP.

5.1.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ng)

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu prosincu 2011. godine čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² netto korisne površine tretirane po uvjetima izračunavanja površina prema propisu HRN.U.C2.100 (preuzeto N.N 53/91 iz Sl. list br. 3/66.).

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. **vrijednost građevinskog zemljišta** – određuje se najčešće prema podacima iz natječaja koji raspisuju jedinice lokalne samopurave, odnosno temeljem procjenitelju poznatih
2. **troškovi komunalnog doprinosa** – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine
3. **troškovi vodnog doprinosa** – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 78/10)
4. **troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora** - određuju se prema CJENIKU HRVATSKE KOMORA ARHITEKATA - PRAVILNIK O CIJENAMA USLUGA (Objavljeno u "Narodnim novinama" br. 85 od 18. kolovoza 1999.),
5. **troškovi ishodađenja građevinske dozvole, troškovi ishodađenja dozvole za uporabu, te sva ostala administrativna davanja i takse** – upravne pristojbe ,

6. troškovi izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske

7. troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

5.1.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Sg)

Umanjenje nove građevinske vrijednosti određenim postotkom amortizacije odnosno umanjena vrijednosti troškova građenja (građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova) koji ovisi o starosti i stanju održavanja izgrađenih objekata, a iznosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta., dobiva se sadašnja građevinska vrijednost.

Postotak umanjena vrijednosti određuje se u skladu sa spomenutim

Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (N.N. br. 52/84), te ostalim priručnicima i pokazateljima koje vještaci i procjenitelji koriste u sudskoj praksi.

5.1.3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM (Tv)

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishodu dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali uz obaveznu primjenu ostalih metoda procjenjivanja.

Kod troškovnog načela procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta (bez nekretnine) koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (primjerice industrijski objekti).

5.2. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

6. PROCES PROCJENE

6.1. Procjena vrijednosti nekretnine temeljem troškova gradnje

Kod troškovnog načela procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. Troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta (bez nekretnine) koje pripada nekretnini.

Na osnovi istraživanja i analize mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost, po troškovnoj metodi iznosi ukupno :

44.000,00 €

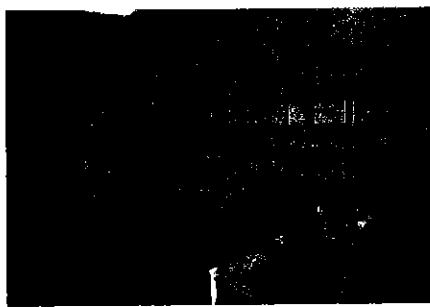
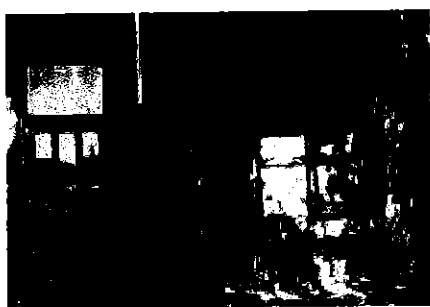
6.2. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Za ovu smo metodu odabrali sljedeće usporedne nekretnine:

USPOREDBA 1



Poslovni prostor na Brzaju u ulici A.B.Šimića od 56m² u prizemlju, pogodno za trgovinu, frizerski salon i sl. Sanitarni čvor, centralno grijanje. Cijena 800 € m².

Na tržištu se nudi po cijeni od 44.800,00 EUR-a

Na osnovi istraživanja i analize mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost, po usporednoj metodi iznosi ukupno :

54.000,00 €

PROCJENA VRIJEDNOSTI TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

NGP (m²) = 62,83 m²
 O (m³) = 205,83 m³
 n(godina) = 29
 N(godina) = 120

1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV

	cijena novog (€/m ²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjenje %	sadašnja cijena (€/m ²)
konstrukcija	385,00	0,55	0,1200	0,0660	338,7893
instalacije	140,00	0,20	0,2500	0,0500	105,0000
zanatski radovi	175,00	0,25	0,3000	0,0750	122,5000
UKUPNO	700,00	1,00			566,2893
umanjenje konstrukcije					
umanjenje konstrukcije					
$u=0,80 \times n / N \times (n+N) / 2N=$			0,12002778		
$U_1=uxPu=$			0,06601528		
umanjenje instalacija					
$U_2=uxPu=$			0,05000000		
umanjenje zanatskih radova					
$U_3=uxPu=$			0,07500000		
$Uuk=U_1+U_2+U_3=$			0,19101528		
$Fu=1,00-Uuk=$			0,80898472		
nova građevinska vrijednost	Nv		62,83	700	43.981,00
sadašnja građevinska vrijednost	Sv		43981	0,80898	35.579,96
kontrola			62,83	566,28931	35.579,96

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Pz= 18,63 m²
 Sukladno Odluci Općine / grada Siska zona II stanovanje
 V= 40,00 €/m² Pz korekcionni faktor 1,0 **745,00**

3. PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Obujam 205,83 m³
 Sukladno Odluci Općine / grada Siska II komunalna zona
 Jc = 120,00 kn/m³ 15,95 €/m³ **3.282,36**

4. PROCJENA VISINE VODNOG DOPRINOSA

Obujam 205,83 m³
 Sukladno Uredbi zona B stanovanje
 Jc = 10,5 kn/m³ 1,40 €/m³ **287,21**

5. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na : niskonaponsku mrežu, vodovodnu mrežu, mrežu fiksne telefonije,
 gradsku kanalizaciju. Troškovi izvedenih priključaka se procjenjuju na **4.000,00**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE € **43.894,52**
 srednji tečaj NBH na dan procjenjivanja 1€= 7,525 kn **44.000,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE kn zaokruženo **331.100,00**
331.000,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI METODOM USPOREDNIH TRANSAKCIJA

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
prodajna/tražena cijena		44.800		
Netto korisna površina	62,83	56,00		
Cijena po m ²		800,00		
EKONOMSKI ASPEKTI				
vrsta transakcije		ponuđeno		
Prilagodba		0,90		
Prilagođena prodajna cijena		40.320		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
datum transakcije		2012		
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	29	30		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Tehničko stanje	dobro	dobro		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Atraktivnost lokacije	dobra	dobra		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Veličina m ²	62,83	56,00		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Prilaz	asfalt	asfalt		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Parkiranje	na parceli	isto		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Dovršenost	dovršeno	dovršeno		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Okućnica m ²	-	-		
Prilagodba		1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m2		720,00		
Druge prilagodbe	uređeno	ne		
Prilagodba		1,20		
Prilagođena prodajna cijena po m2		864,00		
indikator vrijednosti po m2	864,00	864,00		

1

Usklađena vrijednost po m ²	864,00
Vrijednost nekretnine	54.285,12
Zaokruženo	54.000,00

7. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
TROŠKOVNA PROCJENA	44.000,00	0%	0,00
USPOREDNA PROCJENA	54.000,00	100%	54.000,00
POŠTENA TRŽNA VRIJEDNOST		100%	54.000,00
ZAOBKRUŽENO			54.000,00

Prema svemu navedenom mišljenja smo da je poštena tržna vrijednost predmetne nekretnine na dan 04.05.2012. godine razumno predstavljena iznosom od

54.000,00 €

Mišljenje izneseno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

Procjenu izradio :

Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke

ČLAN UPRAVE:

Zoran Šupe

otp Nekretnosti d.o.o.

12.5.2012

8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama. Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata.
- U procjeni je navedena mogućnost provedbe pozitivne zabilješke, sukladno Naputku za postupanje. Navedenom izjavom se ne preudicira odluka suda o provedbi upisa zabilješke. Sukladno elementima Naputka, procjenitelj ne jamči da će zabilješka biti provedena, jer o tome odlučuje sud.
- Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost stranaka.

9. IZJAVA PROCJENITELJA:

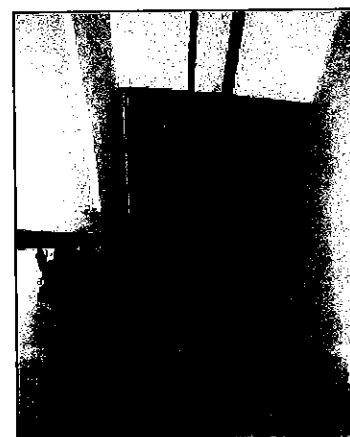
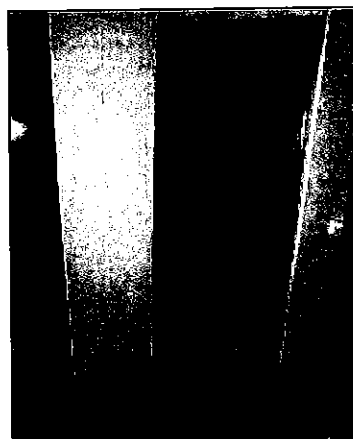
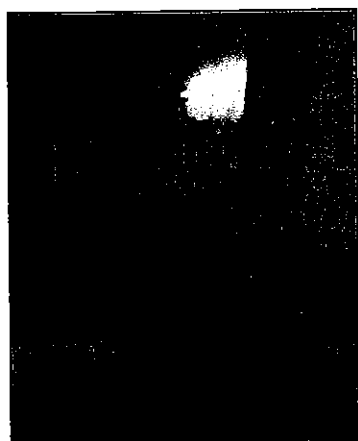
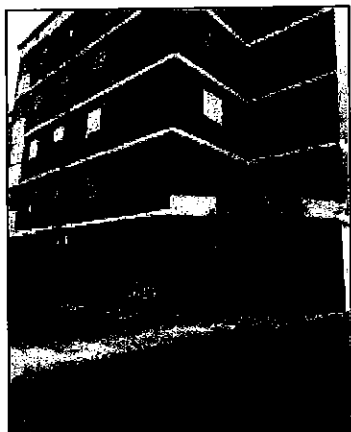
- Usluga pružena od strane OTP NEKRETNINE d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV).
- Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
- Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
- Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
- Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene

Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke

10. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige

FOTODOKUMENTACIJA



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: NOVI SISAK

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 2500

Broj poduloška: 3

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
Broj zadnjeg dnevnika: Z-4432/11

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvatl	m2	
1.	1426/1	STAMBENA ZGRADA			298	
		UKUPNO:			298	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
------	-----------	-----------

1.1 Zaprmljeno 28.09.2011. broj Z-4432/11

Na temelju Građevinske dozvole Općine Sisak, Općinskog komiteta za građevinarstvo, urbanizam, stambene i komunalne poslove od 21. siječnja 1983. godine, broj: UP/I-12-1594-1983, i Potvrde Uprave za inspekcije poslove od 28. rujna 2011. godine, klasa: 362-01/11-11/4265, urbroj: 531-07-1-5-11-2, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu stambene zgrade na čest.br. 1426/1 u A.

B

Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
------	-----------	-----------

3. ETAŽA: 1/16

1. 1/16 dijela čest.br. 1426/1 stambena zgrada od 298 m2, s kojom je povezan posebni dio POSLOVNI PROSTOR III - od 62,83 m2 s jugozapadne strane zgrade, koji se sastoji od 2 poslovne prostorije, sanitarnog čvora i spremišta u podrumu s ulazom iz poslovnog prostora

1. SAM PRIJEVOZ D.O.O. ZA PRIJEVOZ, TRGOVINU I USLUGE, SISAK, 1/1
ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 23
OIB: 10393093507
MB: 80043236

C

Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
------	-----------	-------	-----------

1.1 NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 3

1.017.480,00 KN

Temeljem zapisnika broj Z-2024/2008/2500 prenosi se sljedeći upis:

Primljeno: 28.ožujka 2006. Z-1935/06

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Sisku od 13. ožujka 2006. godine broj: Tt-6/134-2 i Ugovora o kreditu broj: 401-33/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. ožujka 2006. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt i Potvrde od 28. ožujka 2006. godine, uknjižuje se pravo zalogu na Poslovni prostor broj III u A, za iznos od 139.000,00 EUR, što u kunsjoj protuvrijednosti na dan 28. ožujka 2006. godine iznosi 1.017.480,00 (milijunsedamnaestisućachetrstoosamdeset) kn, uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove, radi osiguranja novčane tražbine iz ovog ugovora, za korist:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: **NOVI SISAK**Broj zemljišnoknjižnog uložka: **2500****ETAŽNO VLASNIŠTVO**

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA, SISAK, SILVIJA STRAHIMIRA KRANJČEVIĆA 11		
2.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 3 Primljeno: 1. veljače 2011. Z-438/11 Na temelju Aneksa broj I uz Ugovor o kreditu broj 405-1/2010 od 31. siječnja 2011. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloge na Poslovni prostor III u A, za iznos od 100.000,00 (stotisuća) kn, sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, za korist: 1. HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 OIB: 14036333877	100.000,00 KN	
3.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 3 Primljeno: 1. veljače 2011. Z-438/11 Na temelju Aneksa broj I uz Ugovor o kreditu broj 405-1/2010 od 31. siječnja 2011. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane radi osiguranja tražbine u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb pod Z-1935/06, kada prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana te da vlasnik nekretnine ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2012.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem 276/112

ZK referent:

ELIZABETA ČUK ZUBOVIĆ

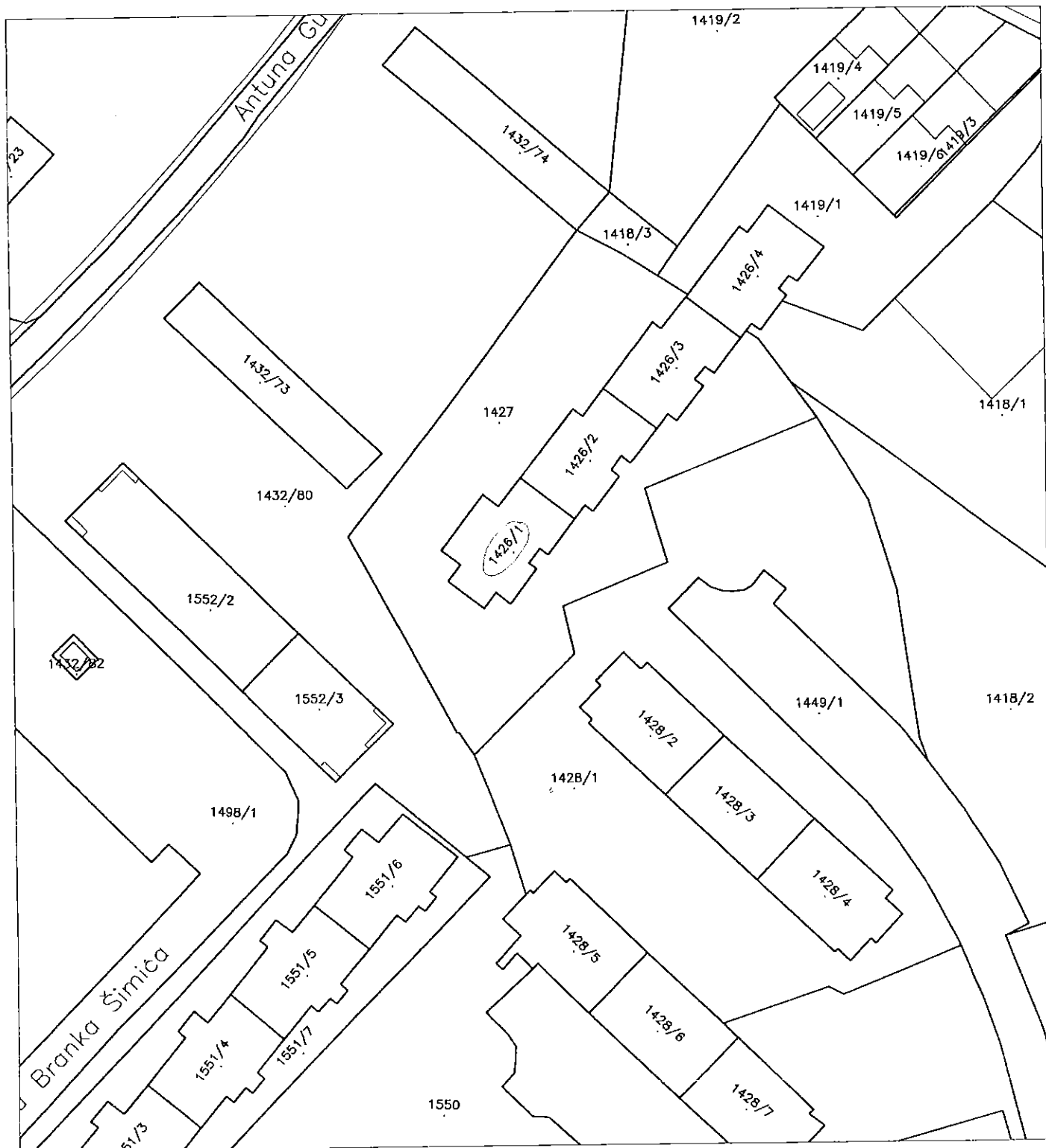
ELIZABETA ČUK ZUBOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
OIB: 84891127540
Klasa: 935-06/12-01/6
Ur. Broj: 541-09-02/11-12-50
Sisak, 03.07.2012.

PRESLIK KATASTARSKOG PLANA
Katastarska općina: NOVI SISAK
Broj lista katastarskog plana: 99
Katastarske čestice: 1426/1
Mjerilo: 1:1000
Izradio: Andrijana Petić

A. Petić



Preslik katastarskog plana izdaje se u svrhu: KREDITA

Upravna pristojba naplaćena po Tbr. 1. i 55. Zakona o upravnim pristojbama («NN» 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 154/99, 30/00, 116/00) u iznosu od 40,00kn.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnosti («NN» 148/08, 75/09) u iznosu od 60,00kn naplaćeno u gotovu.

Pročelnica:
mr. Marina Pešun, dipl. ing. geod.