

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin)

VLASNIK: HYPO ALPE-ADRIA- BANK D.D. ZAGREB-PODRUŽNICA VARAŽDIN

NARUČITELJ: Akos d.o.o., Dragutina Rakovca 3, Varaždin

SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost	3.430.000,00 kn	ili	462.887,99 € (1 € = 7,41 kn)
--------------------	------------------------	-----	-------------------------------------

Varaždin, 21.10.2018. godine

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- NASLOVNA STRANA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. TEHNIČKI OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINE I DRUGIH PODATAKA
- 4. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 5. PROCJENA GRAĐEVINA - PRIHODOVNA METODA
- 6. ZAKLJUČAK
- 7. REZIME
- 8. ZK IZVADAK

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA

Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj:

Varaždin,

4 Su-383/14-4
22. listopada 2014. g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-294/09-5 od 18. listopada 2010. godine,

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom
za područje građevinarstva i procjene nekretnina**

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.

PREDSJEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 4
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. u spis

1. UVOD I OPĆI PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od strane Naručitelja tvrtke Akos d.o.o., Dragutina Rakovca 3, Varaždin, izvršen je uviđaj i pregled predmetne nekretnine POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE, na lokaciji Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin).

Ovaj elaborat izrađen je u dobroj vjeri, koristeći sve dostavljene i dostupne dokumente od strane Naručitelja elaborata i sve ostale dostupne informacije.

Dana 19.10.2018. godine izvršio sam uviđaj na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled, izvršena izmjera, te utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta (vidljivih iz aktualnog ZK izvotka, odnosno drugog dokumenta koji dokazuje vlasništvo) niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacija trenutnog stanja.

1.2. PODACI O LOKACIJI I ZEMLJIŠTU:

Predmetna nekretnina je poslovno-proizvodni kompleks, POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II.

Zemljišta na kojima je izgrađena predmetna građevina su u naravi građevinske parcele, upisane u zemljišnim knjigama pod oznakom :

1. z.k.ul. br. 3613 k.o. Biškupec - II:

1. čkbr. 221/1	2933 m2
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	1139 m2
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	218 m2
	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE	1576 m2
2. čkbr. 221/11	834 m2
	ZGRADA	282 m2
	GOSPODARSKO DVORIŠTE	552 m2
	UKUPNO:	3767 m2

Prema Geoportal pregledniku čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II su oznake čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin. Čkbr. 221/13 upisana u z.k.ul. 3613 k.o. Biškupec nije predmet ove procjene (vidljivo u prethodnoj procjeni u Posjedovnom listu br. 16369).

Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: plinska mreža, vododvodna mreža, kanalizacijska mreža, elektropriključak industrijske struje i telefon.

1.3. PODACI O VLASNIŠTVU

Podaci o vlasništvu dokumentirani su izvodima iz zemljišnih knjiga i kopijom katastarskog plana (u t.8. u prilogu ovog elaborata) iz čega je vidljivo da je prema z.k.ul. broj 3613 k.o. Biškupec - II vlasnik:

Pod B Vlastovnica:

2. Vlasnički dio: 1/1 HYPO ALPE-ADRIA- BANK D.D. ZAGREB-PODRUŽNICA VARAŽDIN

Nad nekretninama su upisani tereti vidljivi iz ZK uložka pod „C“.

U ovom elaboratu korišteni su ulazni podaci iz procjembenog elaborata od 21.10.2005. godine, koja je izrađena od strane tvrtke Ing ekspert d.o.o. (Hypo Alpe Adria Bank nekretnine), a koji odgovaraju sadašnjem stanju građevine.

Legalitet:

U zk.ul. 3163 k.o. Biškupec - II je zabilježba:

"zabilježuje se da je za građevine sagrađene na čkbr.221/1 i čkbr.221/11 upisane u A priložen akt za uporabu (Uvjerenje o vremenu građenja građevine od 18.prosinca 2012.godine broj Klasa:361-01/12-01/64 Ur.broj:2186/01-12-12-3 - BB izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Varaždina i Uvjerenje Područnog ureda za katastar Varaždin od 29. studeni 2012. godine broj:Klasa:935-08/12-02/00001 Urbroj:541-14-2-5/2-12-591)", **što dokazuje legalitet predmetne građevine - POSLOVNO-PROIZVODNE ZGRADE.**

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važeće Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (na snazi od 26.06.2014. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina. Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su :

- za zemljište **POREDBENA METODA,**
- za građevine poslovne namjene **PRIHODOVNA METODA,**

Procjenitelj je je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **ALEKSANDAR SAMAC dipl.ing.građ., Arsing d.o.o., Fabijanska 23, Varaždin.**

2. TEHNIČKI OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE: 19.10.2018. god.

2.1. POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA

Nekretnina je u naravi poslovno-proizvodni kompleks - industrijska zgrada i zemljište. Zgrade su se do nedavno koristile kao jedna cjelina i to kao pogon za proizvodnju i skladište metalne galanterije, te kao uredski prostori. Trenutno se ne obavlja poslovna djelatnost.

Zgrada koja je upisana u zemljišniku na zk.č. 221/11 (k.č. 10997/3) i zgrade koje su upisane na zk.č. 221/1 (k.č. 10997/2) u naravi se koriste kao jedna cjelina i to kao pogon za proizvodnju i skladište metalne galanterije, te kao uredski prostori.

GRAĐEVINSKE KARAKTERISTIKE ZGRADE :

KONSTRUKCIJA

Temelji objekta su armiranobetonski trakasti. Zidovi su zidana konstrukcija, ojačana ab serklažima. Stropna konstrukcija je u uredskom dijelu drveni grednik sa ispunom, a na proizvodno dijelu nema stropne konstrukcije. Krovna konstrukcija je na dijelu uredskog prostora drvena, a na dijelu proizvodnog prostora metalna. Pokrov je lim. Horizontalna izolacija zidova i podova : izvedena u uredskom dijelu. Pregradni zidovi: NF i pregradna blok opeka, d = 20-30 cm Vanjska limarija : žljebovi i oluci od pocinčanog lima

PODOVI

Podovi u proizvodnom prostoru su djelomično drveni pod a djelomično betonska podloga. U uredskom dijelu je keramika i parket. Na hodnicima, sanitarnom čvoru i pomoćnim prostorima su keramičke pločice. Stubište je drveno, obloženo drvom.

OBRADA UNUTRAŠNJIH I VANJSKIH POVRŠINA

Unutrašnje površine zidanih zidova su ožbukane i obojane poludisperzivnim bojama, a sanitarni čvor i pomoćni prostori su opločeni keramikom. Djelomično lamperija u uredskom dijelu. Vanjske površine - ožbukane sa završnom obradom, dio proizvodnog dijela se limene obloge.

OTVORI - PROZORI I VRATA

Ulazna vrata u prizemlju drvena puna ostakljena, na radioni metalna puna, prozori na uredskom dijelu drveni ostakljeni običnim staklom, na radioni i proizvodnom pogonu staklene stijene - kopilit. Unutarnja vrata u kancelarijskom dijelu i pomoćnim prostorima je drvena obložena furnirom ili obojana uljanom bojom.

INSTALACIJE

Instalacija vodovoda : izvedena
Priključak vodovoda na mjesnu mrežu : izveden
Instalacija kanalizacije : izvedena
Priključak kanalizacije na mjesnu mrežu : izveden
Električne instalacije trofazne struje : izvedene
Priključak elektroinstalacije na mjesnu mrežu : izveden, industrijski priključak
Instalacija grijanja : izvedena - centralno - radijatorsko, prirodni plin
Priključak plina na mjesnu mrežu : izveden
Telefonska instalacija i priključak : izvedeni

Ostali elementi tehničkog opisa:

Poslovno-proizvodna hala je prosječno održavana i srednjeg je stupnja opremljenosti. Zgrada je građena materijalima dobre kvalitete, održavanje je dobro. 2004/2005. godine u zgradi su renovirani sanitarni čvorovi, garderoba, djelomično su renovirane prostorije u uredskom dijelu zgrade, izvedeno je novo centralno radijatorsko grijanje, te su na radioni i proizvodnom pogonu promijenjeni prozori i pokrov, fasada je obojana.

Opći dojam: prosječno, u skladu sa namjenom (proizvodno-poslovna).

FOTODOKUMENTACIJA:

Vanjski izgled: uredski dio



Unutarnji izgled: uredski dio





Vanjski izgled: proizvodni dio



**Unutarnji izgled: proizvodni dio
- poluzatvorena nadstrešnica**



- proizvodni dio



- pomoćni prostori



- sanitarije



- proizvodni dio



2.2. OKOLIŠ - VANJSKO UREĐENJE

Zemljište je manjim dijelom zatravljeno a prilazni putevi i manipulativne površine su asfaltirane. Oko zemljišta je industrijska ograda. Pred ulazom su klizna ulazna vrata izrađena od metalne

Okoliš



2.3. ZEMLJIŠTE

Predmetna nekretnina je POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II.

Zemljišta na kojima su izgrađene predmetne građevine su u naravi građevinske parcele, upisane u zemljišnim knjigama pod oznakom :

1. z.k.ul. br. 3613 k.o. Biškupec - II:

1. čkbr. 221/1	2933 m2
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	1139 m2
	INDUSTRIJSKA ZGRADA	218 m2
	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE	1576 m2
2. čkbr. 221/11	834 m2
	ZGRADA	282 m2
	GOSPODARSKO DVORIŠTE	552 m2
	UKUPNO:	3767 m2

Prema Geoportal pregledniku čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II su oznake čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin.

Sveukupna površina predmetnog zemljišta iznosi 3.767 m2.

Na Slici 1. je prikazana je lokacija, a na Slici 2. i 3. položaj i oblik predmetnih zemljišta - uokvireno crveno.

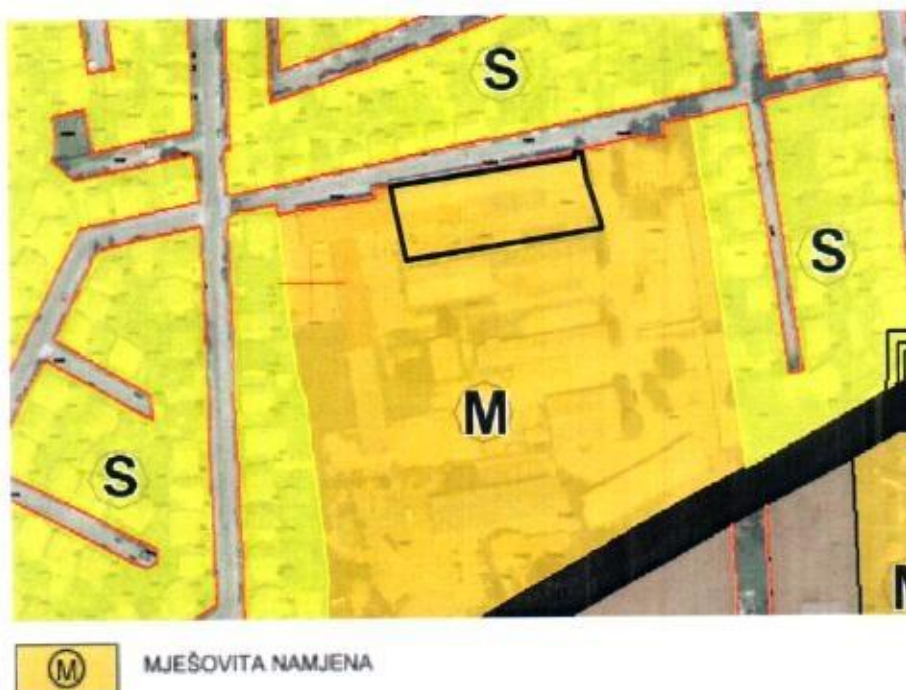


Slika 1. - prikaz iz Geoportal preglednika



Slika 2. - položaj i oblik čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin)- prikaz iz Geoportal preglednika

Iz podataka u GIS Varaždin (GUP grada Varaždina, izvor gis.varazdin.hr) - NAMJENA POVRŠINA, vidljivo je da se zemljišta čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin) nalaze unutar zone građevinskog područja i to u zoni MJESOVITE NAMJENE (M) (Slika 4. - predmetna zemljišta su okvirena crno).



Slika 4. prikaz položaja predmetnih čestica - GIS Varaždin (GUP Varaždin)

3. ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA I DRUGIH PODATAKA

- Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata (KVP) prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (čl. 7).
- za poslovne prostore u poslovnim građevinama SKLADIŠNO / SERVISNO / PROIZVODNE NAMJENE za visinu $\geq 8,0\text{m}$ koeficijent za obračun KVP iznosi 1,00, a za visine $\geq 2,6\text{m}$ i $< 5,00\text{m}$ koeficijent za obračun KVP iznosi 0,50. Za uredske i ostale prostore koeficijent iznosi 1,00.
- U ovom elaboratu korišteni su ulazni tehnički podaci iz iz procjemenog elaborata od 21.10.2005. godine, koja je izrađena od strane tvrtke Ing ekspert d.o.o. (Hypo Alpe Adria Bank nekretnine), a koji odgovaraju sadašnjem stanju građevine.

3.1. POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II

građevina / dio građevine:	Visina (m)	NKP (m ²)	koef. (prema dodatku A)	ukupno KVP (m ²)	% povr. NKP
PRIZEMLJE					
Radionica	3,78	103,45	0,50	51,73	9%
Skladište	3,78	127,92	0,50	63,96	11%
Proizvodni pogon	3,78	431,00	0,50	215,50	37%
Skladište	3,50	48,43	0,50	24,22	4%
Skladište	3,50	129,73	0,50	64,87	11%
Radionica	3,77	48,15	0,50	24,08	4%
Garderoba	3,51	40,99	1,00	40,99	4%
Sanitarni čvor	3,50	19,82	1,00	19,82	2%
Prostorija	3,10	27,93	1,00	27,93	2%
Hodnik i predprostor	3,11	27,27	1,00	27,27	2%
Ured	3,15	19,87	1,00	19,87	2%
Ured direktora	3,15	25,99	1,00	25,99	2%
Arhiva	3,15	7,76	1,00	7,76	1%
Čajna kuhinja	3,20	7,41	1,00	7,41	1%
Sala za sastanke	3,20	26,00	1,00	26,00	2%
Prostorija	3,95	27,08	1,00	27,08	2%
Prostorija	2,95	16,88	1,00	16,88	1%
Wc	2,95	2,36	1,00	2,36	0%
Garderoba	2,95	5,30	1,00	5,30	0%
Wc	2,95	6,04	1,00	6,04	1%
Stubište za potkrovlje	3,00	11,53	1,00	11,53	1%
UKUPNO PRIZEMLJE:		1.160,91		716,57	
POTKROVLJE					
Uredski prostor	2,50	20,95	0,75	15,71	
UKUPNO POTKROVLJE:		20,95		15,71	
ukupno netto građevinska površina i KVP:		1.181,86		732,28	m²
brutto građevinska površina:		1.359,14			m²
brutto volumen:		4.252,18			m³

3.2. NADSTREŠNICA, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II

građevina / dio građevine:	Visina (m)	NKP (m2)	koef. (prema dodatku A)	ukupno KVP (m2)
PRIZEMLJE				
Nadstrešnica	3,70	299,30	0,50	149,65
ukupno netto građevinska površina i KVP:		299,30		149,65 m2
brutto građevinska površina:		314,27		m2
brutto volumen:		1.107,41		m3

3.3. ZEMLJIŠTE, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin)

zemljište	k.o.	ukupno površina (m2)
čkbr. 211/1	Biškupec - II	2.933,00 m2
čkbr. 211/11	Biškupec - II	834,00 m2
Ukupno:		3.767,00

4. PROCJENA ZEMLJIŠTA čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin) - POREDBENA METODA

4.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpi.gov.hr)).

4.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: građevinsko zemljište na lokaciji udaljenoj 150 m.

Podaci o nekretnosti

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	921656
Datum pregleda	21.10.2018.
Vrsta nekretnosti	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3823588
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m ²)	431,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnosti (KN)	248.000,00
Datum ugovora	28.05.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

Primjer 2: građevinsko zemljište na lokaciji udaljenoj 550 m.

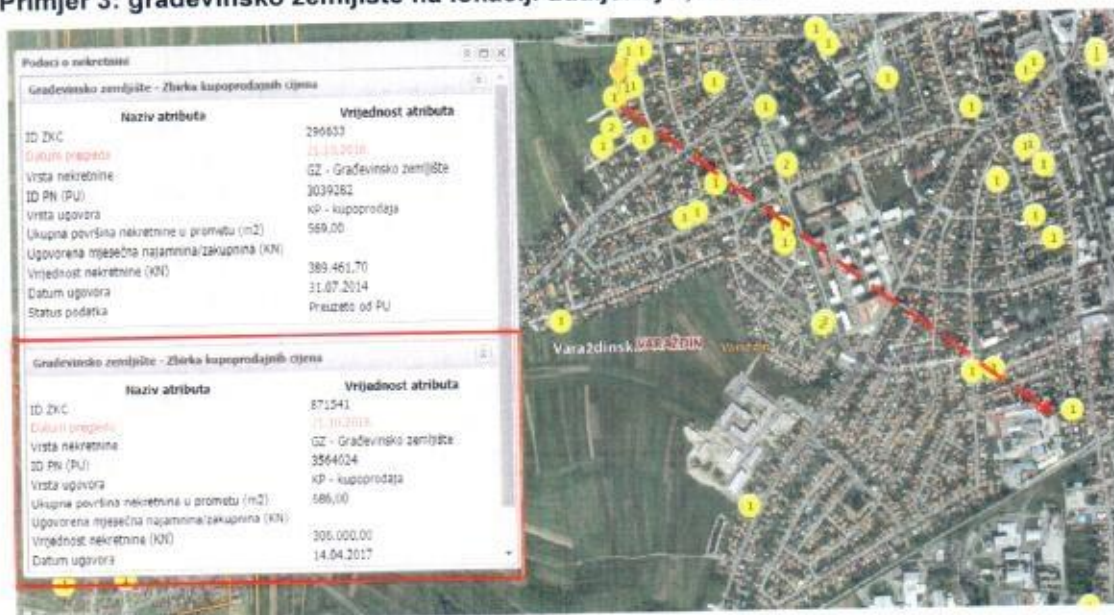
Podaci o nekretnosti

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	739215
Datum pregleda	21.10.2018.
Vrsta nekretnosti	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3614866
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m ²)	297,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnosti (KN)	125.000,00
Datum ugovora	31.07.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	735971
Datum pregleda	21.10.2018.
Vrsta nekretnosti	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3610992
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m ²)	594,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnosti (KN)	250.000,00
Datum ugovora	18.07.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Primjer 3: građevinsko zemljište na lokaciji udaljenoj 1,40 km.



4.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	3823588	3610992	3564024
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	28.05.2018.	18.07.2017.	14.04.2017.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnosti	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	248.000,00	250.000,00	306.000,00
	Površina nekretnosti (m ²)	431,00	504,00	686,00
	Kupopr. jedinična cijena (kn/m ²)	575,41	496,03	446,06

Bazni indeksi, 2015. = 100¹⁾

Godina Tromjesečje		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnosti jest 2015. = 100.)

4.4. Tablica - izračun jedinične cijene zemljišta:

Tablica 1 - IZRAČUN JEDINIČNE CIJENE ZEMLJIŠTA.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	99,57	100,20	100,93
	Indeks na dan vrednovanja	99,57	99,57	99,57
	Koeficijent korekcije	1,00	0,99	0,99
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (kn)	575,41	492,91	440,05
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,00
	Veličina	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (pogled, zona)	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		575,41	492,91	440,05
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%
Prosjek (medijan)		502,79		
STATISTIČKA OBRADA PODATAKA				
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	72,62	-9,88	-62,74
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	14,44%	-1,96%	-12,48%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	5.272,96	97,57	3.935,97
	Suma kvadrata aps. odstupanja	9.306,50		
	Standardno odstupanje (±):	68,21		13,57%
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	136,43		27,13%
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
	Odabrana jedinična cijena		502,79	

JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II
(prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin):

Usklađena vrijednost u kn/m2:	502,79
ili €/m2:	67,85

4.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin):

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena kn/m2	Ukupno:
Građevinsko zemljište - čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin)	3.767,00	502,79	1.894.009,93 kn

kn/m2 502,79
€/m2 67,85

5. PROCJENA GRAĐEVINA - PRIHODOVNA METODA

Vrijednost građevine - POSLOVNO-PROIZVODNE ZGRADE, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (prema Geoportal pregledniku čkbr. 10997/2 i 10997/3 k.o. Varaždin), procijeniti će se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prema čl. 30 Pravilnika o metodama procjene nekretnina poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 41 Pravilnika o metodama procjene nekretnina u pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n ;$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = čisti prihod građevine;

VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator;

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prilozi su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina: Faktori diskontiranja - Prilog 8, Održivi vijek korištenja građevina - Prilog 9, Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - Prilog 9, Orijentacijske stope kapitalizacije - Prilog 13, Multiplikator - Prilog 14

Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristile su se odredbe i smjernice sljedećih zakona, propisa i odluka:

01. Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/2015)

02. Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)

04. Zakon o građenju (NN RH 153/2013, NN 20/2017)

06. eNekretnine - baza kupoprodajnih cijena (Apis - Ministarstvo Graditeljstva

RH)

09. Uredba o visini vodnog doprinosa

10. Odluka o komunalnom doprinosu Grada / Općine

5.1. POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II
5.1.1. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP):

POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA	NKP =	1.181,86	m ²
NADSTREŠNICA	NKP =	299,30	m ²

5.1.2. IZRAČUN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):

GODINA PROCJENE:	2018 god.
GODINA IZGRADNJE:	1954 god.
GODINA UREĐENJA:	2005 god.
ZAMJENSKA GODINA STAROSTI / UREĐENJA:	1985 god.
ZAMJENSKA STAROST ZGRADE:	33 god.
(1954x0,40 + 2005x0,60 = 1984,60, zaokruženo 1985. godina)	

OVK:	60 god.
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:	27 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13.
3,5

OOVK (62% x OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):	38%
RELATIVNA STAROST:	55%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA:	22,8 god.
---	------------------

5.1.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:

Prikaz odabira stope kapitalizacije:

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za **proizvodne građevine** stopa kapitalizacije iznosi od 6,5-8%: (prosjeak 7,25%, korigirana stopa $7,25+0,50+0,00+0,00+1,00-1,00=7,75\%$)

odabrano 8%

U nastavku je prikazano prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

U nastavku je prikazano je

Jedinične cijene najma: prema trenutnoj ponudi na tržištu:

- PROIZVODNI PROSTORI: 3 €/m² = 22,23 kn/m²
- UREDSKI PROSTORI: 5 €/m² = 37,05 kn/m²
- NADSTREŠNICE: 1,5 €/m² = 11,12 kn/m²

Prosječna cijena najma za POSLOVNO-PROIZVODNU ZGRADU (obzirom na približne omjere površina):

$$22,23 \times 84\% + 37,05 \times 16\% = 24,60 \text{ kn/m}^2 \text{ ili cca } 3,32 \text{ €/m}^2$$

5.1.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE:

PRIHOD OD NEKRETNINE

GRAĐEVINA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM netto		
	KVP (m ²)	ugovorni (kn/m ²)	procijenjeni (kn/m ²)	kn ukupno/mjesec
POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA	1.181,86		24,60	29.073,76 kn
NADSTREŠNICA	299,30		11,12	3.328,22 kn
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				388.823,66 kn

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 388.823,66 kn

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 5% = -19.441,18 kn
 porez 18% = -69.988,26 kn

GODIŠNJI NETTO PRIHOD 299.394,22 kn

Stopa kapitalizacije (Strana 19.)

8,0%

Održivi ostatak vijeka korištenja

23 godina

Multiplikator (Prilog 14)

10,37

Diskontirana vrijednost zemljišta (Prilog 8.)

1.894.009,93 kn

0,1703

322.549,89 kn

(vrijednost zemljišta x diskontna stopa za kamatu
 8% na period od 23 godina)

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

**VRIJEDNOST POSLOVNO-PROIZVODNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA, Dragutina
 Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II:**

3.427.267,97 kn

ili

€/m² NKP

391,35

6. **ZAKLJUČAK - Tržišna vrijednost POSLOVNO-PROIZVODNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA,
 Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II, NA DAN
 VREDNOVANJA:**

zemljište / građevina	ukupno
VRIJEDNOST POSLOVNO-PROIZVODNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II (t.5.1.4. PRIHODOVNA METODA)	3.427.267,97 kn
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	3.427.267,97 kn

7. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: POSLOVNO-PROIZVODNE ZGRADE I
ZEMLJIŠTA, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II,
U TRENUTKU IZRADE PROCJENE IZNOSI:**

UKUPNO POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE, Dragutina Rakovca 3, Varaždin, čkbr. 221/1, 221/11 k.o. Biškupec - II:	3.427.267,97 kn ili	462.519,29 €
--	----------------------------	---------------------

ZAOKRUŽENO (na cijele desetisućice):	3.430.000,00 kn ili	462.887,99 €
---	----------------------------	---------------------

(Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,41 kn)

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 21.10.2018. godine

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



8. ZK IZVADAK

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOPOSJEDNIČKI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.10.2018. 22:26

Katastarska općina: 336653, BIŠKUPEC - II

Broj zadnjeg dnevnika: Z-419/2018
Aktivne plombe:

verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3613

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	221/1	INDUSTRIJSKA ZGRADA			2933	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA			1139	
		INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			218	
2.	221/11	ZGRADA			1576	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			834	
3.	221/13	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			282	
					552	
		UKUPNO:			809	
					4576	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Zaprimljeno 23.01.2013. broj Z-384/2013</p> <p>Temeljem čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevine zgrađene na čkr.221/1 i čkr.221/11 upisane u A priložen akt za uporabu (Uvjerjenje o vremenu građenja građevine od 18.prosinca 2012.godine broj Klasa:361-01/12-01/64 Ur.broj:2186/01-12-12-3 - BB izdano od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Varaždina i Uvjerjenje Područnog ureda za katastar Varaždin od 29. studeni 2012. godine brojKlasa:935-06/12-02/00001 Ur.broj:541-14-2-5/2-12-591)</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	HYPO ALPE-ADRIA- BANK D.D. ZAGREB-PODRUŽNICA VARAŽDIN	
2.1	<p>Primljeno:26.04.2002 Z.2063/02</p> <p>Temeljem ugovora o kreditu od 12.04.2002 zabilježuje se da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 120.000,00 EUR-a s kamatom od 7% godišnje, a se imena: AKOS D.O.O., SRAČINEC, MIROSLAVA KRLEŽE 27</p>	
3.1	<p>Primljeno:26.10.2005 Z.4042/05</p> <p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčanih tražbina dodatnom zabilježbom od 17.10.2005.g. zabilježuje se da je vlasništvo preneseno i radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 550.000,00 kuna sa kamatom od 9,5% godišnje s troškovima sukladno ugovoru koliko će iznositi i rokom trajanja do 30.04.2006.</p>	
4.1	<p>Primljeno: 29. studenoga 2006.g. Z. 7377/06</p> <p>Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 131-12/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. studenoga 2006.g. zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva pod Z. 2063/02, Z. 4042/05 obavljen i radi osiguranja novčane tražbine na iznos maksimalno 140.000,00 EUR, uvećano za kamatu obračunatu u skladu sa odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu sa Odlukom o visini naknade za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, sa rokom trajanja okvira do 01. studenoga 2008.g.</p>	
5.1	<p>Primlj. 19.06.2007 G. Z.4471/07</p> <p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčanih tražbina dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina od 19.06.2007 g. zabilježuje se da je vlasništvo preneseno i radi osiguranja novčane tražbine na iznos od 550.000,00 kn, uvećano za kamatu od 9,5%, dekurzivno god. i sve ostale troškove, rok trajanja do 10.01.2008 g.</p>	
5.2	Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 29. studenoga 2006.g. Z. 7377/06</p> <p>Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 131-12/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. studenoga 2006.g. zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina u A.</p>		
2.			
2.1	<p>Primljeno: 8.02.2008. Z. 1147/07.</p> <p>140.000,00 EUR</p> <p>Temeljem ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 4.02.2008 i aneksa uz ugovor o kreditu od 12.02.2008. uključuje se pravo zalogu u iznosu od 140.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuće kamate a visina kamatne stope vezane je za mjesečni EURIBOR sa dodatkom marže od 2%, dekurzivno godišnje, promjenjiva, interkalarnu i zateznu kamatu, sve ostale troškove, s rokom dospijeća do 1.03.2013 godina nekretnine u A i nositelj tog prava: HYPO ALPE ADRIA BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</p>		
2.2	<p>Primljeno: 8.02.2008. Z. 1147/08.</p> <p>Zabilježba da je ovaj uložak glavni, dok je ul.3614 k.o. iste sporadni.</p>		

4.2. ČINJENICE VIDLJIVIM USTUP PRVENSTVENOG REDA NAMJERE ZA HIPOTEKU POD RED. BR. 9.1. TE OBEZE BRISANJA HIPOTEKE POD RED. BR. 9.1.	
3.	500.000,00 KN
3.1. Primljeno: 8.02.2008. Z. 1148/2008.	
Temeljem ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 4.02.2008. i aneksa uz ugovor o kreditu od 12.02.2008. uključuje se pravo zaloga u iznosu od 500.000,00 KN, uvećano za pripadajuće kamate u iznosu od 9,5%, dekurzivno godišnje, promjenjiva, interkalarnu i zateznu kamatu, sve ostale troškove, s rokom dospijeća do 15.02.2009. god. na nekretnosti u A i nositelj tog prava:	
HYPO ALPE ADRIA BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	
3.2. ČINJENICE VIDLJIVIM USTUP PRVENSTVENOG REDA NAMJERE ZA HIPOTEKU POD RED. BR. 7.1. I 8.1. TE OBEZE BRISANJA HIPOTEKE POD RED. BR. 9.1.	
4.	
4.1. Primljeno: 8.02.2008. Z. 1148/08.	
Zabilježba da je ovaj uložak glavni, dok je uložak 3614 k.o. iste sporedni.	
5.	63.000,00 EUR GLAVNI ULOŽAK
5.1. Zaprmičeno 16.07.2009. broj Z-4501/09	
Temeljem Ugovora o kreditu broj: 131-51004803 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13.07.2009. uključuje se pravo zaloga za iznos od 63.000,00 EUR u kunsjoj protivvrijednosti sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokom dospijeća u skladu s Ugovorom na nekretnostima u A kao glavnom uložku, za korist:	
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6, PODRUŽNICA VARAŽDIN, OIB: 14036333877, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA 61	
5.2. Zaprmičeno 16.07.2009. broj Z-4501/09	
Temeljem iste isprave zabilježuje se da je sporedni z.k.u.l. 3614 k.o. iste.	
5.3. ČINJENICE VIDLJIVIM USTUP PRVENSTVENOG REDA NAMJERE ZA HIPOTEKU POD RED. BR. 7.1. I 8.1. TE OBEZE BRISANJA HIPOTEKE POD RED. BR. 9.1.	
6.	1.500.000,00 KN GLAVNI ULOŽAK
6.1. Zaprmičeno 22.09.2010. broj Z-5327/10	
Na temelju Ugovora o kreditu broj: 135-51007914 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01.09.2010. godine uključuje se pravo zaloga na nekretnosti u A, u ukupnom iznosu od 1.500.000,00 kuna.	
6.2. od kojeg iznosa se dio od 900.000,00 kuna s kamatom po promjenljivoj kamatnoj stopi sukladno Ugovoru o kreditu broj: 135-51007914 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, te sporednim tražbinama i rokom dospijeća: 30.09.2013. ili ranije sukladno ugovornim odredbama uključuje u istom prvenstvenom redu sa C 6.3., za korist:	900.000,00 KN
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	
6.3. od kojeg iznosa se dio od 600.000,00 kuna s kamatom po promjenljivoj kamatnoj stopi sukladno Ugovoru o kreditu broj: 135-51007914 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, te sporednim tražbinama i rokom dospijeća: 30.09.2013. ili ranije sukladno ugovornim odredbama uključuje u istom prvenstvenom redu sa C 6.2., za korist:	600.000,00 KN
HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	
6.4. Zaprmičeno 22.09.2010. broj Z-5327/10	
Zabilježuje se sporedni z.k.u.l. 3614 k.o. Brlkupec II.	
7.	
7.1. Zaprmičeno 22.09.2010. broj Z-5327/10	
Na temelju Ugovora o kreditu broj: 135-51007914 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01.09.2010. godine uključuje se ustup prvenstvenog reda namjere na način da se založno pravo pod rednim brojem 5.1. (Z-4501/09) upiše kao založno pravo pod rednim brojem 4, da se založno pravo pod rednim brojem 3.1. (Z-1148/08) upiše kao založno pravo pod rednim brojem 3, da se založno pravo pod rednim brojem 2.1. (Z-1147/08) upiše kao založno pravo pod rednim brojem 2, da se založno pravo pod rednim brojem 6.1. 6.2. i 6.3. (Z-5327/10) upiše kao založno pravo sa istim redom prvenstva naplate pod rednim brojem 1.	
8.	
8.1. Zaprmičeno 22.09.2010. broj Z-5327/10	
Na temelju Ugovora o kreditu broj: 135-51007914 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01.09.2010. godine zabilježuje se pravo prvenstvenog namjere u istom redu na nekretnostima u A, za koristi:	
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	
HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	
9.	
9.1. Zaprmičeno 22.09.2010. broj Z-5327/10	
Na temelju Ugovora o kreditu broj: 135-51007914 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01.09.2010. godine zabilježuje se obveza brisanja hipoteka pod brojem Z-1147/08, Z-1148/08, Z-4501/09 i Z-5327/10, kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama bile osigurane, te da ne mogu nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolažati neobrisanim hipotekama a sve uz opstojnost postojećih zabilježbi pod brojem Z-2063/02, Z-4042/05, Z-7377/06, Z-4471/07, Z-7377/06, Z-1147/08, Z-1148/08 i Z-4501/09.	
10.	
10.1. Zaprmičeno 11.08.2011. broj Z-4243/11	
Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine broj: 135-13/2011 od 04. kolovoza 2011.g. uključuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. u iznosu od 200.000,00 HRK, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove i rokom dospijeća: 01. 08. 2012.g. ili ranije sukladno Ugovoru o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine broj: 135-13/2011 na nekretnosti u A i nositelj tog prava:	
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	
10.2. Zaprmičeno 11.08.2011. broj Z-4243/11	
zabilježuje se ovršnost tražbine upisane pod C 10.1., br. Z. 4243/11.	
10.3. Zaprmičeno 11.08.2011. broj Z-4243/11	
zabilježuje se zajednička hipoteka uključena za tražbinu pod C 10.1. u ovom z.k. ul. kao glavnom.	
10.4. Zaprmičeno 11.08.2011. broj Z-4243/11	
zabilježuje se zajednička hipoteka uključena za tražbinu pod C 10.1. i u z.k.	

ul. 3614 k. o. Blakupac II kao sporednom.
10.5 Zapisnjeno 11.08.2011. broj Z-4243/11

Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine broj 135-13/2011 od 04. kolovoza 2011.g. zabiyeđu se na nekretnine u A, obveza brisanja hipoteka uknjižene na ime i korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. temeljem navedenog ugovora pod br. Z. 4243/11 kada prestane tražbina koja je tom hipotekom bila osigurana, te da ne mogu nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom.

11.

11.1 Zapisnjeno 26.06.2012. broj Z-3365/12

26.000,00 EUR

Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine 18. lipnja 2012. godine uknjiđu se pravo zaloge za iznos od 26.000,00 EUR-a u kunej protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove i rokom dostiznosti 01. srpnja 2015. godine ili ranije sukladno Sporazumu o osiguranju novčane tražbine od 18. lipnja 2012. godine, na nekretnine u A i nositelj tog prava:

**HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB,
SLAVONSKA AVENIJA 6**

11.2 Zapisnjeno 26.06.2012. broj Z-3365/12

zabiyeđu se zajednička hipoteka uknjižena za tražbinu pod C 11.1. u ovom zk. ul. kao glavnom.

11.3 Zapisnjeno 26.06.2012. broj Z-3365/12

zabiyeđu se ovršivost tražbine upisane pod C 11.1., br. Z. 3365/12.

11.4 Zapisnjeno 26.06.2012. broj Z-3365/12

zabiyeđu se zajednička hipoteka uknjižena za tražbinu pod C11.1. i u zk. ul. 3614 k. o. Blakupac II kao sporednom.

11.5 Zapisnjeno 26.06.2012. broj Z-3365/12

Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 18. lipnja 2012. g. zabiyeđu se obveza brisanja hipoteka uknjižene na ime i korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. temeljem predmetnog Sporazuma pod br. Z. 3365/2012 kada prestane tražbina koja je tom hipotekom bila osigurana, te da ne mogu nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2018.