

ret-4

**B2 KAPITAL**  
Part of B2Holding

poslovni broj: 4 St 113 / 12-83

-239-

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Primljeno iz ruke postom dana 18-10-2017

Broj primjeraka ..... 1 ..... priloga 1x1

Predano preporučeno dana ..... R .....

Pristojba plaćena .....

Pristojba nedostaje .....

PRIMIO MB

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

B. Radića 2

42000 VARAŽDIN

Na posl. br.: St-113/1612

Stečajni vjerovnik:

B2 KAPITAL d.o.o.,

OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41

Stečajni dužnik:

KAŠTEL-KAMEN d.o.o. – u stečaju zastupano po stečajnom upravitelju Milan Kanjer

### PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA

I. Zaključkom Naslovnog suda od dana 02.10.2017. godine zakazano je ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine za dan 18.10.2017. godine u 8,30 sati.


II. Stečajni i razlučni vjerovnik ovim putem ističe kako je vrijednost nekretnine od 765.055,42 kn koju stečajni upravitelj navodi u svom Izvješću od 06.09.2017. godine previsoka, pa se s istom niti ne slaže.

Stečajni i razlučni vjerovnik ovim putem dostavlja revidiranu procjenu nekretnine koja je predmet prodaje u ovom postupku izrađenu 19.11.2014. godine u kojoj vrijednost nekretnine iznosi 524.710,00 kn, te predlaže da se navedeni iznos uzme kako utvrđena vrijednost nekretnine.

U Zagrebu, dana 17.10.2017. godine.

B2 KAPITAL d.o.o.

zastupano po Josipa Slipčević, dipl.iur.

  
**B2 KAPITAL**  
d.o.o.  
ZAGREB

18. 10. 2017

PRIMLJENO

Member of Erste Bank Group

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,

10000 Zagreb

Tel.: 062 37 2950

Fax.: 062 37 2951

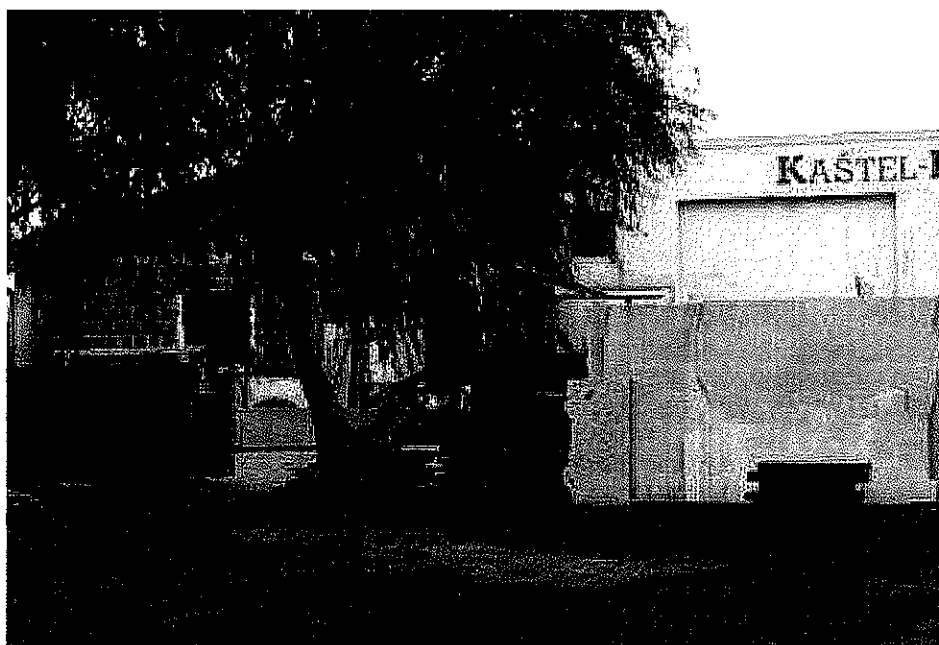
www.erstenekretnine.hr

procjene@erstenekretnine.hr

**MIŠLJENJE NA PROCJENJENU VRIJEDNOST NEKRETNINE**

[ Z - 008 ]

<b>BROJ PREDMETA:</b>	<b>3-14-4-3929</b>	<b>ŠIRA LOKACIJE:</b>	<b>200100</b>
<b>NEKRETNINA:</b>	poslovna zgrada na adresi Pribislavec, Kaštelanska 8		
<b>NARUČITELJ MIŠLJENJA:</b>	Erste&Steiermärkische bank d.d., Zagreb, Ivana Lučića 2 - KAŠTEL KAMEN d.o.o., Pribislavec, Kaštelanska 8, Čakovec		

**PROCIJENJENA HIPOTEKARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

524.710,00 kn = 68.500,00 €

**PRAVNI STATUS:** legalnost utvrđena u predmetu 2-11-4-4209**TERETI I ZABILJEŽBE:** Ima**OBLIK VLASNIŠTVA:** Privatno**IDEALNO VLASNIŠTVO:** Ne**IZRADA:** Jadran Novak**OVJERA:** Petar Isaković dipl. oec.,  
voditelj odjela za procjene**DATUM IZRADE:** 19.11.2014. godine**ERSTE NEKRETNINE d.o.o.**  
062 37 2950  
Petar Isaković

## 1. ZAHTJEV ZA MIŠLJENJE NA REVIZIJU PROCJENE

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada mišljenja na reviziju procjene hipotekarne vrijednosti nekretnine. Predmet mišljenja je poslovna zgrada na adresi Pribislavec, Kaštelanska 8, ukupne neto korisne površine 173,50 m<sup>2</sup>.

Utvrđivanje hipotekarne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju dobivene revizije vrijednosti nekretnine br. 3-13-4-2296 izrađene od strane Erste nekretnine d.o.o. od 19.6.2013. godine, kada je nekretnina procijenjena na iznos od 69.827,66 €.

## 2. MIŠLJENJE NA PROCJENJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U odnosu na procjenu vrijednosti nekretnine od 19.6.2013. godine uz pretpostavku da nije bilo izmjene na predmetnoj nekretnini, dajemo sljedeće mišljenje na sadašnju vrijednost nekretnina bazirano na podacima Erste nekretnina d.o.o. o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

## 3. IZRAČUN

USPOREDNA METODA						
Komparativni uzorak	1.	2.	3.	4.	5.	6.
Izvor	Internet oglas	Internet oglas				
Vrsta podatka	Tražena cijena	Tražena cijena				
Datum istraživanja	19.11.2014	19.11.2014				
Lokacija						
Grad	Pribislavec	Mhovitjan				
Detalji cijene						
Ukupna cijena	30.000 €	320.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Površina	90 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Jedinična cijena	333 €/m <sup>2</sup>	744 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Elementi usporedbe						
Lokacija	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Veličina	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Starost	↑ 5%	↓ -5%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↑ 17 €/m <sup>2</sup>	↓ -37 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Položaj u zgradi i pristup	⇒ 0%	↓ -10%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	↓ -74 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Namjena i uređenost	⇒ 0%	↓ -10%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	↓ -74 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Opće stanje	↑ 10%	↓ -5%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↑ 33 €/m <sup>2</sup>	↓ -37 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Tržišni uvjeti						
Razlika tražene i realizirane cijene	↓ -15%	↓ -15%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	↓ -50 €/m <sup>2</sup>	↓ -112 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Ugovorena cijena i promjena tržišta	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Ostalo						
Posebne okolnosti	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%	⇒ 0%
	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>	⇒ 0 €/m <sup>2</sup>
Ukupna korekcija vrijednosti						
Postotna korekcija vrijednosti	-2%	-38%	0%	0%	0%	0%
Korekcija jedinične vrijednosti	-6 €/m <sup>2</sup>	-282 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Korigirana vrijednost	327 €/m <sup>2</sup>	462 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Ponder	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost	164 €/m <sup>2</sup>	231 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>
Vrijednost						
Jedinična vrijednost						395 €/m <sup>2</sup>
Površina						173,50 m <sup>2</sup>
Vrijednost						68.504 €
Zaokružena vrijednost						68.500 €
Zaokružena vrijednost						524.710 kn

#### 4. SAŽETAK

##### OPĆI PODACI:

**BROJ PREDMETA:** 3-14-4-3929 **ŠIFRA LOKACIJE:** 200100  
**Nekretnina:** poslovna zgrada na adresi Pribislavec, Kaštelanska 8  
**Naručitelj procjene:** Erste&Steiermärkische bank d.d., Zagreb, Ivana Lučića 2  
 - KAŠTEL KAMEN d.o.o., Pribislavec, Kaštelanska 8, Čakovec

##### IDENTIFIKACIJA:

**kat. općina:** Pribislavec  
**zk. uložak:** 3086  
**zk.č.br.:** 811/1/2/1/1/31/1, 811/1/2/1/1/31/2  
**Identifikacija:** -  
**vlasnik:** KAŠTEL KAMEN d.o.o., Pribislavec, Kaštelanska 8 u 2/4 Ivančić Željko, Pribislavec, Kaštelanska 8 u 1/2 Ivančić Višnja, Pribislavec, Kaštelanska 8 u 1/2

##### PODACI O NEKRETNINI:

###### ADRESA NEKRETNINE

**Županija:** Međimurska  
**Grad/naselje:** Pribislavec  
**Općina/čtvr:** Pribislavec  
**Ulica i kbr.:** Pribislavec, Kaštelanska 8

###### OPIS NEKRETNINE

**Tip nekretnine:** poslovna zgrada  
**Namjena:** skladišno-proizvodna  
**Godina izgradnje:** 2000 Godine  
**Površina:** 173,50 m<sup>2</sup> **Površina zemljišta:** 1.130,0 m<sup>2</sup>  
**Katnost:** Pr  
**Opće stanje:** -  
**Datum:** 19.11.2014. godine **Tečaj € prema HNB:** 7,66 kn  
**IZRADIO:** Jadran Novak

##### PROCIJENJENA HIPOTEKARNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

524.710,00 kn = 68.500,00 €

##### LEGALNOST NEKRETNINE: legalnost utvrđena u predmetu 2-11-4-4209

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz zk. uložka.

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u tri primjerka, a u digitalnom formatu za potrebe Sektora upravljanja rizicima ESB d.d.

## 5. SAŽETAK

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAKOVEC

Stanje na dan: 19.11.2014.

Katastarska općina: PRIBISLAVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4130/2013

Aktivna plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3086

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	811/1/2/1/ 1/31/1	PAŠNJAK		157		
2.	811/1/2/1/ 1/31/2	POSLOVNI OBJEKAT, DVORIŠTE		157		
		UKUPNO:		314		

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da spisu Z-1725/01 za upis poslovnog objekta u z.k. na č.b.r. 811/1/2/1/1/31/2 nije priložena uporabna dozvola.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. UDIO 2/4	KAŠTEL KAMEN D.O.O., PRIBISLAVEC, KAŠTELSKA 8	
2. UDIO 1/4	IVAČIĆ ŽELJKO, PRIBISLAVEC, KAŠTELSKA 8	
3. UDIO 1/4	IVAČIĆ VIŠNJA, PRIBISLAVEC, KAŠTELSKA 8	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Prilježeno: 13.11.2006. Z-7253/06 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br. ES 956/06-01 od 10.11.2006.god. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 50.000,00 EUR, u kuznoj protuvrijednosti, uvačano za ugovorene kamate, naknade i ostale troškove radi osiguranja novčane tražbine prema Ugovoru, za korist  ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A	50.000,00 EUR	

Katastarska općina: PRIBISLAVEC

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3086

C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Prilmljeno: 17.12.2008. Z-8222/08.</p> <p>Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 1123/081 od 01.12.2008. god. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 30.000,00 EUR (slovima: tridesettisućaura), u kumskoj protivvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate, kamate konsmika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade sve prema odlukama Banke i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostale uvjete prema Ugovoru, za korist:</p> <p><b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b></p>	30.000,00 EUR	
3.1	<p>Zaprimljeno 20.06.2013. broj Z-4130/13</p> <p>Na temelju Rješenja o ovrzi Trgovačkog suda u Varaždinu br. Ovr-924/12 od 18.06.2013., zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti nekretnosti, njezinom prodajom i namreženjem ovrhovoditelja Erste &amp; Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a. OIB: 23057039320, iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		
1.1	<p><b>NA UDIO POD REDNIM BROJEM 1.</b></p> <p>Zaprimljeno 27.07.2010. broj Z-4955/10</p> <p>Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Čakovcu broj Ovr-1462/10 od 09.08.2010. god. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 467.110,55 kuna (glavnica 429.462,56 kuna i zatezne kamate 37.647,99 kuna), zajedno sa zateznim kamatama koje teku na iznos glavnice od 429.462,56 kuna od 25.03.2010. god. pa do isplate, kao troškova ovog ovršnog postupka, zajedno sa zateznim kamatama od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ČAKOVEC</b></p>	467.110,55 KN	
1.2	<p><b>NA UDIO POD REDNIM BROJEM 1.</b></p> <p>Zabilježuje se ovršnost gornje tražbine.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.11.2014.