



www.horvat-gradnja.hr
horvat-gradnja@ck.t-com.hr

HORVAT-GRADNJA d.o.o.

PODUZEĆE ZA GRADITELJSTVO, PROCJENE
NEKRETNINA I ENERGETSKO CERTIFICIRANJE OIB: 93086923367
40305 NEDELIŠĆE, V. Karlovića 30 • tel./fax 040 821 739, mob. 098 241-171
Ured: 40000 ČAKOVEC, R. Boškovića 4 • tel. 040 390 548, mob. 098 426 848

Ovlašteni procjenitelj:

Horvat Anđelko ing. građ. stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT br. 35/22



NEKRETNINA: dva poslovna prostora u suterenu zgrade oznake E-1 i E-2

LOKACIJA: Kalnička 10, Čakovec, k.č. 2992, k.o. Čakovec

NARUČITELJ: Qwest d.o.o. Dekanovec, F. Andrašeca 107 (u stečaju) po stečajnom upravitelju Branku Smrtiću

SVRHA: Vlastita potreba naručitelja

SADRŽAJ:

Imenovanja stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

1. UVOD
2. PODACI O VLASNIŠTVU
3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA
5. METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 5.1. Poredbena metoda
 - 5.2. Doprinosi i priključci
6. TROŠKOVNA METODA samo kao potpora
 - 6.1 Objekti
 - 6.1.1 Poslovni prostori
 - 6.1.3 Vanjsko uređenje
 - 6.1.4. Uzgredni troškovi
7. PRIHODOVNA METODA – glavna metoda
8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST
9. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Prilozi:

- Gruntovni izvadak
- Posjedovni list
- Izvod iz katastarskog plana



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-70/2021-4
 Varaždin, 3. veljače 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Anđelko Horvat, ing. građevinarstva iz Nedelišća, Karlović Vinka 30, OIB: 14704108940, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-121/2017-4 od 1. ožujka 2017. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 2. ožujka 2021.

Obrazloženje

Anđelko Horvat, ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnim usavršavanjima, presliku rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom iz prethodnog mandata, te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednice suda
 Broj: 4 Su-126/18-4
 Varaždin, 23. svibnja 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. - Uredba) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), povodom zahtjeva pravne osobe HORVAT-GRADNJA d.o.o. poduzeće za graditeljstvo, procjene nekretnina i energetske certificiranje, iz Nedelišća, V. Karlovića 30, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi HORVAT-GRADNJA d.o.o. poduzeće za graditeljstvo, procjene nekretnina i energetske certificiranje, sa sjedištem u Nedelišću, Vinka Karlovića 30, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba HORVAT-GRADNJA d.o.o. poduzeće za graditeljstvo, procjene nekretnina i energetske certificiranje sa sjedištem u Nedelišću, Vinka Karlovića 30, po ovlaštenoj osobi, direktoru Horvat Anđelku, ing. građevinarstva, podnijela je ovome sudu zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanjem poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, potvrde o seminarima te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom - preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

Na temelju usmene narudžbe od stečajnog upravitelja Branka Smrtića iz Čakovca izdaje se

RJEŠENJE

Broj 35/22

kojim se za obavljanje poslova predmetnog vještačkog nalaza, t.j. procjene imenuje

HORVAT ANĐELKO ing. građ

stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina

Horvat Anđelko ing. građ. je Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, Broj 4 Su-70/2021-4 od 03. Veljače 2021. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je uvršten u popis stalnih sudskih vještaka kod Županijskog suda u Varaždinu.

Imenovani vještak je dužan postupati po nalogu suda, brižljivo proučiti predmet vještačenja i u zadanom roku izraditi Nalaz i mišljenje vještaka.

Direktor:
Horvat Anđelko ing. građ.

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: Qwest d.o.o. Dekanovec, F. Andrašeca 107 (u stečaju) po stečajnom upravitelju Branku Smrtiću

Datum očevida : 08.09. 2022.

Dan vrednovanja: 08.09. 2022.

Dan kakvoće: 08.09.2022.

Pregledao sam nekretnine, proučio dokumentaciju, napravio snimke, uzeo izmjere i prikupio druge potrebne podatke.

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a**, i to osobito:

Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne literature:

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99/, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 149/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 83/19)

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja NN 100/12
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine NN 59/10
- Podatci o prometnoj vrijednosti prikupljenih od agencija za promet nekretnina
- Podatci o prometnoj vrijednosti prikupljenih u bazi podataka eNekretnina
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 73/20

Građevinski propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 25/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, proučavanja dokumentacije te pregleda nekretnine na licu mjesta i njihove izmjere, daje se slijedeći:

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Čakovec

Katastarska općina: Čakovec

ZK uložak: 3270/E

ZK čestica 468/1/2/3/1

Površina parcele 731 m²,
 Prema katastru: 564 m², a udio koji pripada etažnim jedinicama
 564 * 74/280= 149 m²

Etažno vlasništvo: 46/280 etažno vlasništvo (E-1)
 29/290 etažno vlasništvo (E-2)

Identifikacija

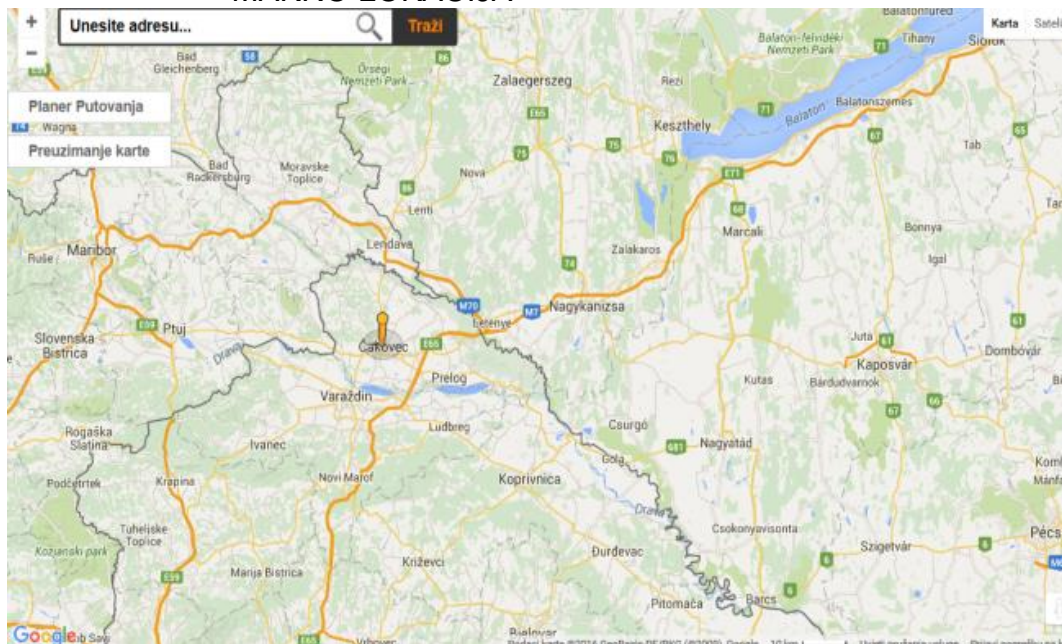
GRUNTOVNICA	KATASTAR
Zkčbr. 468/1/2/3/1 k.o. Čakovec P= 731 m ²	Kčbr. 2992 k.o. Čakovec P= 564 m ²

Vlasnici : Qwest d.o.o. Dekanovec 1/1 udjela za etažno vlasništvo E-1 i E-2

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

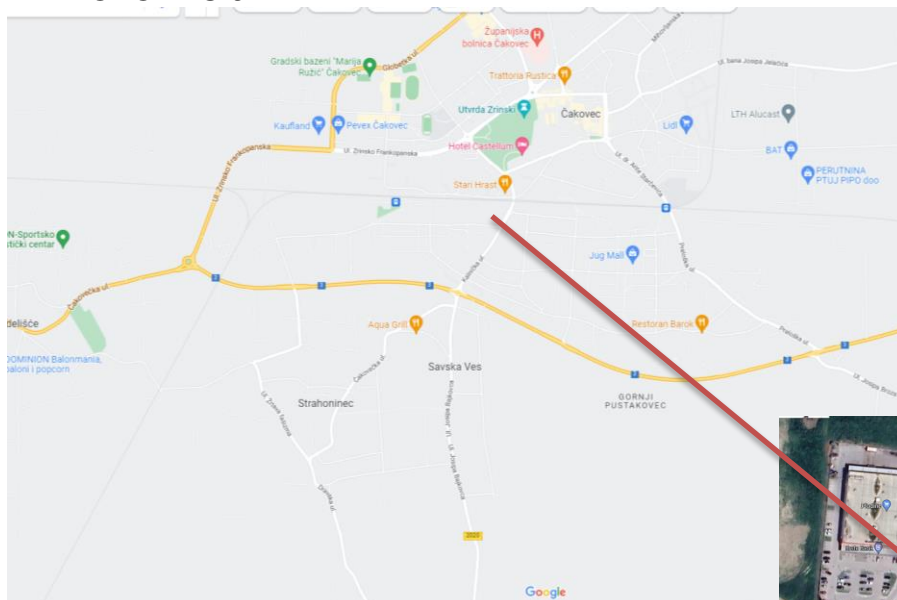
Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

MAKRO LOKACIJA



Opis države:	Republika Hrvatska
Površina:	56542 km ²
Oblik vladanja:	Republika Hrvatska
Populacija:	4284889 stanovnika
Glavni grad/stanovništvo:	Zagreb/790017
Poslovni jezik:	Hrvatski
Valuta:	kn

MIKROLOKACIJA



Nekretnina se nalazi u gradu Čakovcu u Međimurskoj županiji.
Nekretninu karakterizira dobra aktivnost na području prometa nekretnina.

FOTOGRAFIJE



ulaz u poslovni prostor



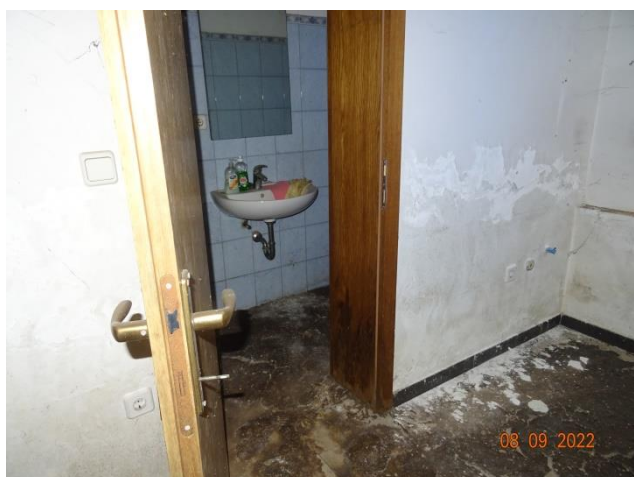
Ulaz u poslovni prostor



Poslovni prostor



Poslovni prostor



WC



Poslovni prostor



Poslovni prostor

3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovni prostori 43/280 etažno vlasništvo (E-1)

NGP =	46,51 m2
--------------	-----------------

BGP =	54,7 m2
--------------	----------------

BV =	170,00 m3
-------------	------------------

Poslovni prostor 29/280 etažno vlasništvo (E-2)

NGP =	28,66 m2
--------------	-----------------

BGP =	33,71 m2
--------------	-----------------

BV =	104,51 m3
-------------	------------------

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Stambena zgrada

Priključci:	struja, voda, kanalizacija, plin
Godina gradnje:	1990
Godina adaptacije:	
Položaj:	Na raskrižju Zagrebačke i Kalničke ulice
Katnost zgrade :	suteren+prizemlje+kat+potkrovlje
Prostorije :	poslovne i stambene
Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	zidana blok opekom
Međukatna konstrukcija:	A.B. ploča
Krovnna konstrukcija + pokrov:	drvena + i crijep
Limarija:	pocinčana
Pročelje:	termo fasada
Vanjska stolarija:	PVC s izo staklom
Pregradni zidovi:	od opeke

Poslovni prostori

Obrada podova:	keramičke pločice
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	električne, vodovodne, plin i kanalizacija
Sanitarije:	standardne
Grijanje:	centralno na plin.
Energetski certifikat:	nema
Opći dojam:	nisu u uočeni nedostaci koji bi utjecali na stabilnost Zgrade, ali poslovni prostori su u zapušteni i neodržavani. Vidljiv je prodor otpadnih voda iz kanalizacije.
Legalitet:	objekt etažiran bez pozitivne zabilježbe.

OPIS LOKACIJE

Predmetna čestice se nalaze u gradu Čakovec, Međimurska županija.
Javna komunalna infrastruktura: izvedena je sva komunalna infrastruktura.

Zgrada je priključena na infrastrukturu.

Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili prepoznatljivi.

Nekretnina nema uobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene odnosno djelatnosti koja se obavlja, niti je kontaminirana.

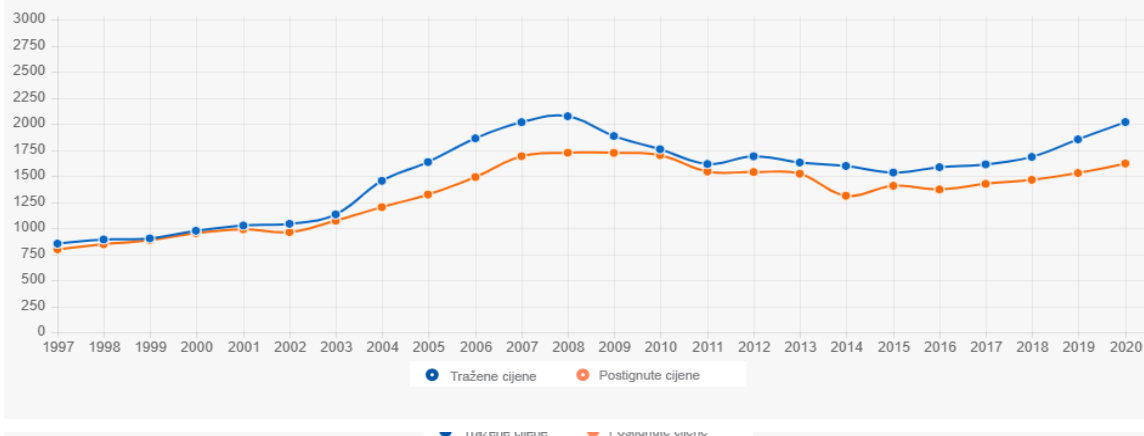
Daljnja obilježja nekretnine:

Nekretnina se nalazi u zoni za građenje, a zemljište je građevinsko zemljište I kategorije i ima pristup na JPP.

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekrenina.com/statistike)

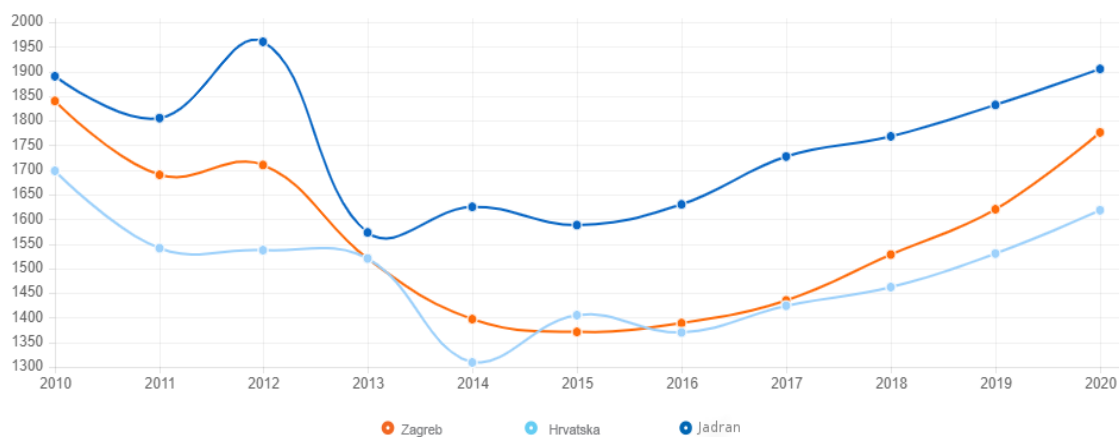
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka o postupcima upućena, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina, koriste se propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

x POREDBENA METODA - za zemljište

PRIHODOVNA METODA -

x TROŠKOVNA METODA – glavna metoda

POREDBENA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, kao i pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih metoda.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu, koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFIČIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne

vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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 procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojim se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te nakna-dnih ulaganja u građevinu. Troškovna metoda se koristi i kao potpora za prihodovnu metodu, za objekte koje su usmjerene za stvaranje prihoda, radi utvrđenja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda se može koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode, uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini, kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine, svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi, prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost se može utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi, prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta, uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od zemljišta

na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju se vrijednost zemljišta utvrđuje poredbenom metodom.

Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ; M = (q^n - 1)/q^n(q - 1);$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV= prihodovna vrijednost

PG= čisti prihod građevine

VZ= vrijednost zemljišta

M= multiplikator

p= kamatna stopa nekretnine

n= predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

5.1. POREDBENA METODA

Za potrebe ove procjene izvršili smo ispitivanje lokalnog tržišta, razgovarali s ljudima koji se bave nekretninama, te prikupili podatke od lokalne uprave kupoprodajnim ugovorima

POREDBENE NEKRETNINE

Poredbene nekretnine

1. Poredbena nekretnina


Ugovor o kupoprodaji nekretnine od prodavatelja Grada Čakovca, ulica Kralja Tomislava 15, Čakovec i kupca LL Grupa d.o.o. Kalnička 63 Čakovec. Ugovor je sklopljen dana 23.10.2019. godine na iznos od 673.210,00 kn što po srednjem tečaju na dan transakcije iznosi 90.998,92 €. Površina parcele je 1.100 m². Ugovor se nalazi u arhivi vještaka.

2. Poredbena nekretnina

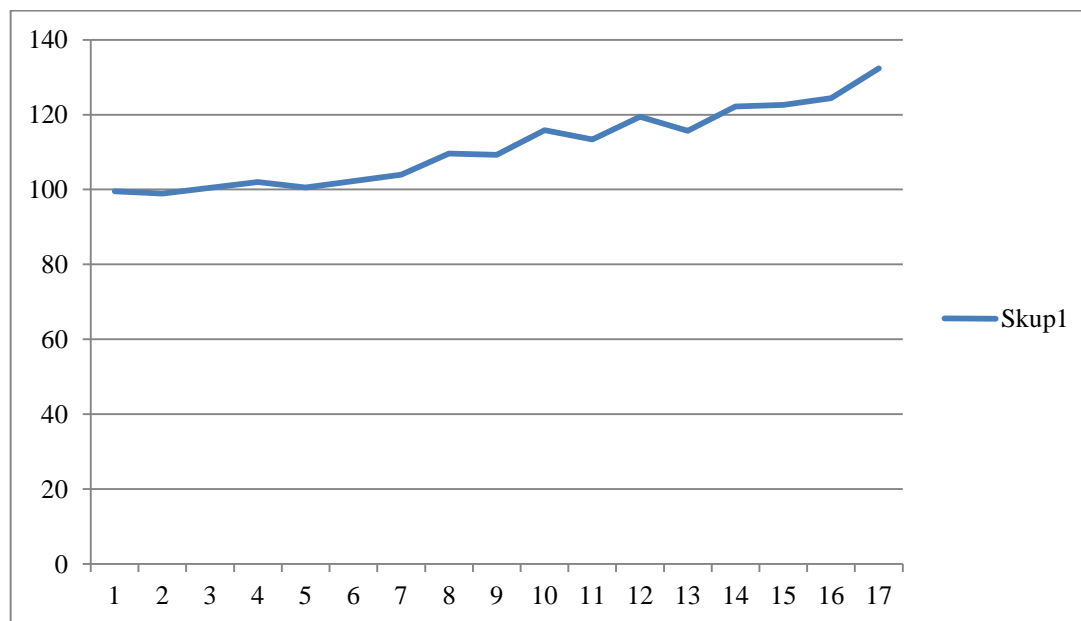
Ugovor o kupoprodaji nekretnine od prodavatelja Grada Čakovca, ulica Kralja Tomislava 15, Čakovec i kupca Augustina Jesenovića, Stjepana Mezge 13, Domašinec. Ugovor je sklopljen dan 15.11.2019. godine na iznos od 673.210,00 kn što po srednjem tečaju na dan transakcije iznosi 90.998 €. Ugovor se nalazi u arhivi vještaka. Površina zemljišta je 1100 m², a k.č. je 200/17

3. Poredbena nekretnina

Ugovor o kupoprodaji nekretnine od prodavatelja Žličar Biserke iz Varaždina, Dobriše Cesarića 155 i kupca Magić Ine iz Čakovca, Josipa Bedekovića 11. Ugovor je sklopljen 17. Prosinca 2019. Godine na iznos od 40.000,00 €. Površina zemljišta je 535 m², a k.č. 3274/85. Ugovor se nalazi u arhivi vještaka.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečje
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	

Grafički prikaz kretanja cijena nekretnina (DZS)



POREDBENA METODA

Kupoprodajni ugovori se nalaze u arhivi vještaka		Predmetna k.č.3274/36 k.o. Čakovec	Usporedba k.č. 200/18 k.o. Čakovec	Usporedba k.č. 200/17 k.o. Čakovec	Usporedba k.č. 3274/85 k.o.Čakovec
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Prodajna/tražena cijena			90.998,91	90.998,92	40.000
Neto korisna površina			1.100,00	1100	535
Cijena po m2			82,73	82,73	74,77
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije			prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba			1,00	1	1
Prilagođena prodajna cijena		-	90.998,91	90998,92	40000
Prilagođena prodajna cijena po m2			82,73	82,73	74,77
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Datum transakcije			4Q2019	4Q2019	4Q2019
Bazni indeks na dan transakcije			109,64	109,64	109,64
Bazni indeks na dan vrednovanja				124,37	
Prilagodba tržišnim uvjetima			1,13	1,13	1,13
Prilagođena prodajna cijena			93,84	93,84	84,81
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Kategorija					
Prilagodba			0%	0%	0%
Oblik			izduženi	izduž	izduženo
Prilagodba			0%	0%	0%
Lokacija			slična	slična	slična
Prilagodba			0%	0%	0%
Koeficijent iskoristivosti		1,2	1,20	1,20	1,20
Prilagodba (Prilog 11. Pravilnika)			0,00%	0,00%	0,00%
Namjena			stambena	stambena	stambena
Prilagodba			0%	0%	0%
Utjecaj buke		lagano smetajuće	neznatan	neznatan	neznatan
Prilagodba Prilog pravilnika br. 7			-10%	-10%	0%
Utjecaj zagađenja zraka		srednji	nizak	nizak	nizak
Prilagodba Prilog pravilnika br. 7.			-10%	-10%	0%
Komunalna infrastruktura					
Prilagodba			0%	0%	0%
Izvor podataka			ugovor	ugovor	ugopvor
Prilagodba			0%	0%	0%
Ukupno korekcija			-20%	-20%	0%
Ukupna korigirana cijena		0,00	75,07	75,07	84,81
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK					
Usklađena vrijednost po m2			78,3186 €	ili	588,17 kn
Tečaj HNB na dan očevida		1€=	7,510 kn		
P=	91,3	x	78,3186 €	=	7.150,49 €
P=	57,7	x	78,3186 €		4.518,98 €
					11.669,47 €
		ili			87.637,75 kn

5.2	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI									
Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi:					60	kn	vodni doprinos iznosi 2,82 kn/m3			
Stambena zgrada:										
K1=	275	x	60	kn/m3 V =	16.473,06	kn	komunalni dop.			
K2=	275	x	5,03	kn/m3 V =	1.380,99	kn	vodni doprinos			
Cijena priključaka iznosi:				K3 =	28.000,00	kn				
Cijena doprinosa iznosi:				K1+K2	17.854,05	kn				
Ukupna vrijednost priključaka i doprinosa(K) =					45.854,05	kn	(K1+K2+K3)			

6. TROŠKOVNA METODA

6.1 Objekti

6.1.1. Poslovni prostor E-1

$$NGP = 46,51 \text{ m}^2$$

UTRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Podaci o vrijednosti cijene građenja iz Biltetna Standardna kalkulacija IGH Zagreb iz XII 2019

u visini 7.830,00 kn (tip IV Zagreb)

VRIJEDNOST NOVOGRADNJE

CIJENA GRAĐENJA

Izvršena je usporedba izvedenog stanja zgrade, prema opisu iz Biltena IGH, pa cijena predmetne zgrade iznosi za tip IV Zagreb:

$$NV = 46,51 \times 5000 = 232.550,00 \text{ kn}$$

Proračun sadašnje vrijednosti uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje: 2005.

n = 17 god

Održivi vijek trajanja:

N = 100 god

		A lokacija/tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1.	Uporabljivost, potpuna i dugoročno dana/osigurana	Optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoko	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, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	Srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna org. 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, prosječna prostorna organizacija, mala fleksibilnost	Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana	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

A	2,5
B	3
C	5,00

Godina proizvodnje				2005	godine		
Godina adaptacije					godina		
Održivi vijek trajanja				100,00	godina		
Korisna površina				46,51	m2		
Jedinična cijena novogradnje				5.000,00	kn/m2		
Trenutna Vrijednost objekta				232.550,00	kn		
starost građevine	G						17
održi vi vijek korištenja		OVK					100
faktor korištenja	fk						5
relativna starost	(G/OVK)						17
OOVK	=	20% x	OVK				20
zamjenska starost (OVK-OVK)							80
linearni otpis =	20/100						80
Sadašnja vrijednost građevine :							
Sv=	232.550	x	20,00%	=			46.510,00 kn
Uzgredni troškovi	3%			6.976,50 kn			

POSLOVNI PROSTOR E-2

Godina proizvodnje				2005	godine		
Godina adaptacije					godina		
Održivi vijek trajanja				100,00	godina		
Korisna površina				28,66	m2		
Jedinična cijena novogradnje				5.000,00	kn/m2		
Trenutna Vrijednost objekta				143.300,00	kn		
starost građevine	G						17
održivi vijek korištenja		OVK					100
faktor korištenja	fk						5
relativna starost	(G/OVK)						17
OOVK	=	20%	x	OVK			20
zamjenska starost (OVK-OOVK)							80
linearni otpis =		20/100					80
Sadašnja vrijednost građevine :							
Sv=		143.300	x	20,00%	=		28.660,00 kn
Uzgredni troškovi		3%		4.299,00 kn			

6.1.2. Vanjsko uređenje:
Troškovi vanjskog uređenja su uračunati u troškove gradnje.

6.1.3 Uzgredni troškovi, (projektiranje, nadzor)

Uzgredni troškovi 3% = 11.275,00 kn

Qwest Dekanovec.

Napomena: visina najma je određene ispitivanjem tržišta za slične nekretnine u Čakovcu.

POSLOVNI PROSTOR E-2													
PARAMETAR						NKP (m2)		CIJENA (€/m2)		VRIJEDNOST (€)			
ZAKUPNINA													
Poslovne prostorije upravne zgrade						28,66		6,00		171,96			
Proizvodni pogon										0,00			
UKUPNO (€)										171,96			
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)										2.063,52			
TROŠKOVI													
Gospodarenje i upravljanje						4,00%				6,88			
Održavanje i zaštita						3,00%				5,16			
Rizik gubitka zakupnine						13,00%				22,35			
UKUPNO (€)						20,00%				34,39			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)										412,70			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)												1.650,82	
Oportunitetni trošak zemljišta						7.395,00 €		7,00%		517,65			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)										1.133,17			
Kamatna stopa na nekretnine						7,00%							
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja						20				god			
Multiplikator						10,59							
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)										12.004,78			
DODACI (€)										0,00			
ADAPTACIJA POSLOVNOG PROSTORA										7.000,00			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA VZ (€)										7.395,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)										12.399,78			
NGP=						28,66		TV/NGP=		432,65 €/M2			
Procjena troškovnom metodom						11.421,51 €							
Procjena prihodovnom metodom						12.399,78 €							
Odabrana vrijednost						12.399,78 €							

8. MIŠLJENJE-ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti gore navedenih nekretnina, u vlasništvu Qwest d.o.o., iz Dekanovca F. Andrašeca 107, utvrđuje se da vrijednost nekretnine: poslovni prostor na adresi Kalnička 10, Čakovec, suvlasničkog dijela 46/280, etažnog vlasništva (E-1) i 29/280, etažnog vlasništva E-2 zkčbr. 468/1/2/3/1 k.o. Čakovec zk uloška 3270E što odgovara k.č. 2992 k.o. Čakovec u katastru na dan 08. 09. 2022. iznosi:

Poslovni prostor suvlasnički dio 46/280 etažno vlasništvo E-1..... **20.367,57 €**

ili **152.980,80 kn** zaokruženo **153.000,00 kn** (437,92€/m2)

Poslovni prostor, suvlasnički dio 29/280, etažno vlasništvo E-2..... **12.399,78 €**

ili **93.134,47 kn** zaokruženo **93.100,00 kn** (432,65 €/m2)

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je uvjetovana trenutnim stanjem na tržištu nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana i to ukoliko dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima kao što su ekonomski, politički i drugi parametri.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina, ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Napomena: cijena je tržišna i iskazana bez PDV-a

Ovaj sam vještački nalaz i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo.

Rješenje o postavljanju za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo izdao je predsjednik Županijskog suda u Varaždinu pod brojem, 4 Su-70/17-4, prvi put imenovan 2004.g.

U Čakovcu, 14.09.2022.



HORVAT ANĐELKO ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenitelj nekretnina
Broj: 4 Su-70/2021-4

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 08.09.2022. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 3270 E

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6981/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	468/1/2/3/1	DVORIŠTE KALNIČKA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE KB 10 - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA KALNIČKA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA KALNIČKA			731 417 147 167	
		UKUPNO:			731	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 46/280 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Etažna jedinica 1, označena u elaboratu žutom bojom-suteren-posebni dio građevine stambene površine 46,51 m2, QWEST D.O.O., DEKANOVEC, F. ANDRAŠECA 107	
1.2	Zaprimljeno 10.06.2022.g. pod brojem Z-6981/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 10.06.2022, Trgovačkog suda u Varaždinu St-203/2022.	na 1 (2.1), 2 (2.1)
2.	Suvlasnički dio: 29/280 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Etažna jedinica 2, označena u elaboratu zelenom bojom-suteren-posebni dio građevine stambene površine 28,66 m2, QWEST D.O.O., DEKANOVEC, F. ANDRAŠECA 107	
2.2	Zaprimljeno 10.06.2022.g. pod brojem Z-6981/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 10.06.2022, Trgovačkog suda u Varaždinu St-203/2022.	na 1 (2.1), 2 (2.1)

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 04.08.2005. Z-4789/05 Na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 13.06.2005., Očitovanja od 13.06.2005., Aneksa očitovanja od 26.07.2005., Odluke od 10.06.2005. i Punomoći od 10.06.2005. zabilježuje se pravo građenja na čest.br. 468/1/2/3/1 koje se upisuje u z.k.ul.br. 6996 k.o. Čakovec.		
1. Na suvlasnički dio: 1 (46/280)			
1.1	Primljeno: 12.05.2005. Z-2887/05 Na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 12.05.2005. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 60.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s kamatom i rokom dospelja u skladu sa Sporazumom, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., ZAGREB	60.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 1 (46/280)			
2.1	Zaprimljeno 16.08.2007. broj Z-5877/07. Na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14.08.2007.g. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 70.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna, te uz ostale uvjete iz sporazuma, za korist: REIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. ZAGREB	70.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 14.05.2018.g. pod brojem Z-4392/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 26.02.2018, uknjiženog za iznos od 70.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-5877/07, na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14.08.2007. godine, sa imena dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-2155/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OD 04.02.2020.G., uknjiženog za iznos od 70.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-5877/07, na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14.08.2007. godine sa imena dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova 82, OIB 76674680107, za korist: KTB NEKRETNINE D.O.O., OIB: 19721124717, ULICA TOMAŠA GORIČANCA 6, 40000 ČAKOVEC		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 1 (46/280)			
3.1	Zaprimljeno 04.12.2009. broj Z-6908/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju broj 09218010025 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 4. 12. 2009. god. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 14.000,00 EUR (četnaesttisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospelja, s redovnom kamatom po stopi od 10,75% godišnje, koja je promjenjiva u skladu s Odlukom vjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate, ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te s ostalim kamatama, naknadama i drugim troškovima sukladno sporazumu o osiguranju, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59	14.000,00 EUR	

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1 (46/280)			
4.1	Zaprimljeno 16.06.2011. broj Z-3791/11 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11218010017 od 16.06.2011. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od EUR 19.000,00 (devetnaesttisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospjeća, s redovnom kamatom po stopi od 10,00 % godišnje, koja je promjenjiva u skladu s odlukom vjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog Sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te s ostalim kamatama, naknadama i drugim troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59	19.000,00 EUR	
4.2	Zaprimljeno 16.06.2011. broj Z-3791/11 Zabilježuje se da je zajednička hipoteka upisana u z. k. ul. br. 3270 E k. o. Čakovec kao glavnom z. k. uložku i u z. k. ul. br. 9 E k. o. Čakovec kao sporednom z. k. uložku.		
4.3	Zaprimljeno 14.05.2018.g. pod brojem Z-4392/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 26.02.2018, uknjiženog za iznos od 19.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-3791/11, na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11218010017 od 16.06.2011. godine sa imena dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., OIB 53056966535, Zagreb, Petrinjska 59, za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 4.1
4.4	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-2155/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OD 04.02.2020.G., uknjiženog za iznos od 19.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-3791/11, na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11218010017 od 16.06.2011. godine sa imena dosadašnje hipotekarnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova 82, OIB 76674680107, za korist: KTB NEKRETNINE D.O.O., OIB: 19721124717, ULICA TOMAŠA GORIČANCA 6, 40000 ČAKOVEC		na 4.1
1. Na suvlasnički dio: 2 (29/280)			
1.1	Primljeno: 12.05.2005. Z-2887/05 Na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 12.05.2005. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 60.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s kamatom i rokom dospjeća u skladu sa Sporazumom, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., ZAGREB	60.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 2 (29/280)			
2.1	Zaprimljeno 16.08.2007. broj Z-5877/07. Na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14.08.2007.g. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 70.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna, te uz ostale uvjete iz sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. ZAGREB	70.000,00 EUR	

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 14.05.2018.g. pod brojem Z-4392/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 26.02.2018, uknjiženog za iznos od 70.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-5877/07, na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14.08.2007. godine, sa imena dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-2155/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OD 04.02.2020.G., uknjiženog za iznos od 70.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-5877/07, na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14.08.2007. godine sa imena dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova 82, OIB 76674680107, za korist: KTB NEKRETNINE D.O.O., OIB: 19721124717, ULICA TOMAŠA GORIČANCA 6, 40000 ČAKOVEC		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 2 (29/280)			
3.1	Zaprimljeno 04.12.2009. broj Z-6908/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju broj 09218010025 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 4. 12. 2009. god. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 14.000,00 EUR (četnaesttisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca, s redovnom kamatom po stopi od 10,75% godišnje, koja je promjenjiva u skladu s Odlukom vjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate, ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te s ostalim kamatama, naknadama i drugim troškovima sukladno sporazumu o osiguranju, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59	14.000,00 EUR	
4. Na suvlasnički dio: 2 (29/280)			
4.1	Zaprimljeno 16.06.2011. broj Z-3791/11 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11218010017 od 16.06.2011. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od EUR 19.000,00 (devetnaesttisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospjeca, s redovnom kamatom po stopi od 10,00 % godišnje, koja je promjenjiva u skladu s odlukom vjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog Sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te s ostalim kamatama, naknadama i drugim troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59	19.000,00 EUR	
4.2	Zaprimljeno 16.06.2011. broj Z-3791/11 Zabilježuje se da je zajednička hipoteka upisana u z. k. ul. br. 3270 E k. o. Čakovec kao glavnom z. k. uložku i u z. k. ul. br. 9 E k. o. Čakovec kao sporednom z. k. uložku.		

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.3	Zaprimljeno 14.05.2018.g. pod brojem Z-4392/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 26.02.2018, uknjiženog za iznos od 19.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-3791/11, na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11218010017 od 16.06.2011. godine, sa imena dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., OIB 53056966535, Zagreb, Petrinjska 59, za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 4.1
4.4	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-2155/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OD 04.02.2020.G., uknjiženog za iznos od 19.000,00 EUR, upisano pod brojem Z-3791/11, na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11218010017 od 16.06.2011. godine sa imena dosadašnje hipotekarnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova 82, OIB 76674680107, za korist: KTB NEKRETNINE D.O.O., OIB: 19721124717, ULICA TOMAŠA GORIČANCA 6, 40000 ČAKOVEC		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.09.2022. 11:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

Posjedovni list: 8156
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	46/280	QWEST D.O.O., DEKANOVEC, F. ANDRAŠECA 107 (VLASNIK)	1/1	
4	94/280	TKALČEC BARBARA, KALNIČKA 10, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	01365705518
		TKALČEC BARBARA, KALNIČKA 10, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	01365705518
2	29/280	QWEST D.O.O., DEKANOVEC, F. ANDRAŠECA 107 (VLASNIK)	1/1	
3	111/280	BUKAL GORAN (JOSIP), ČAKOVEC, KALNIČKA 10 (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2992	KALNIČKA	564	26		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 8157
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, Čakovec, KALNIČKA 10	147			
			DVORIŠTE	417			
Ukupna površina katastarskih čestica				564			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

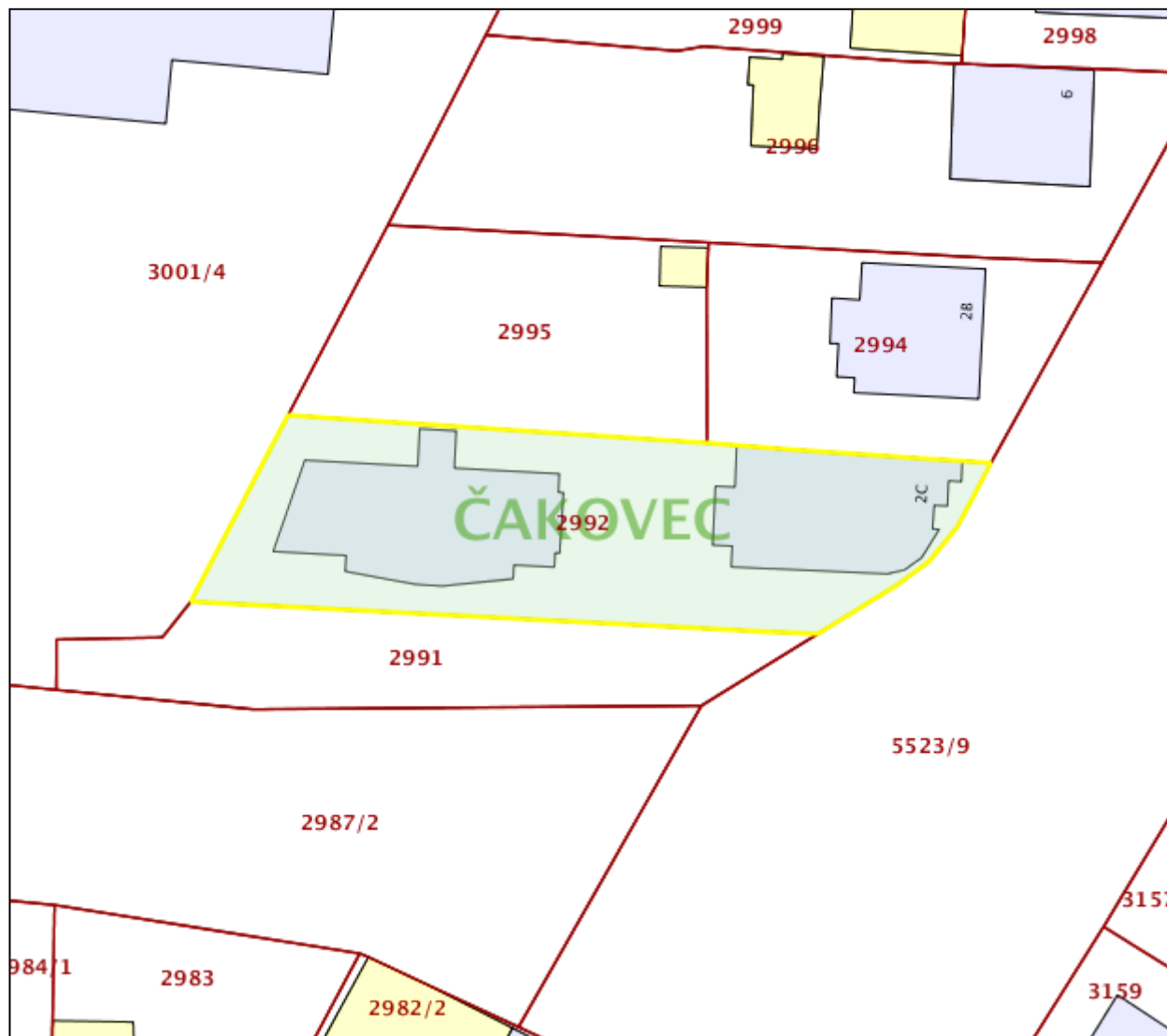
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČAKOVEC, 302813
k.č. br.: 2992

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 13.09.2022