



Č. 42000-0000-Č. 42000-0000-0000

15.8.2021. VERAŽDIN

TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROJEKTIRANJE, INŽENJERING,
KONZALTING, STRUČNA VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU,
PROCJENE NEKRETNOSTI, PRORAČUN KONSTRUKCIJE,
ETAŽIRANJE, PRODAJA NEKRETNOSTI, ENERGETSKO

Sjedište: Ulica Koste Hegedušića 13, 42000 Varaždin
Poslovnica: Jalkovečka ulica 19, 42000 Varaždin
OIB: 55463728334

NARUČITELJ

HOR-NA LTM d.o.o. Ivanovec

OIB: 36385249458

Varaždinska 39, Ivanovec, 48000 Čakovec

NEKRETNOST

POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA I
PRIPADAJUĆE OVORIŠTE

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNOSTI

Varaždinska ulica 39, Ivanovec

48000 Čakovec

z.k.č. est. br. 227/7/J k.o. Gornji Pustakovec -
otari

BROJ ELABORATA

46-07-MMXXI-PH

VRSTA ELABORATA

PROJEKCIJSKI ELABORAT

OVLAŠTENA PRAVNA OSOBA

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.)
reg. br.: 4 Su-241/2019-5

IMENOVANA OSOBA U PRAVNOJ OSOBI

Miroslav Kraš, dipl. ing. građ.
reg. br.: 4 Su-316/2020-4

SURADNIK

Karlo Kraš, mag. ing. arh.

DIREKTOR

Miroslav Kraš, dipl. ing. građ.

DAN VREDNOVANJA PROCJENE

15. srpanj 2021. godine

DAN KAKVOĆE NEKRETNOSTI

15. srpanj 2021. godine

MJESTO I DATUM IZRADA

Varaždin, srpanj 2021.



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-767,
mail: cgc@vz1-com.hr, cgc.projektiranje@gmail.com



NARUČITELJ
NEKRETNOST
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

HOR-NA LIM d.o.o. Varaždinska ulica 39, Ivanovec, 40000 Čakovec
POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
Varaždinska ulica 39, Ivanovec, 40000 Čakovec
Miroslav Krač, dipl.ing.građ.
Karlo Krač, mag.ing.redit.

PROCJENA NEKRETNOSTI

broj: 01/2020-01 44-07-MMXXI-PN dat: srpanj 2021 br: 3

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNOSTI

Nekretnost: POSLOVNO PROIZVODNA GRADEVINA SA PRIPADAJUĆIM DVORIŠTEM
Županija: MEDIMURSKA ŽUPANIJA
Lokacija: 40000 ČAKOVEC, IVANOVEC, VARAŽDINSKA ULICA 39
Općinski nat: ČAKOVEC
Zemljišno-knjižni odjel: ČAKOVEC
Z.k.ul: 848
Z.k.čest: 227/7/1
K.o: GORNJI PUSTAKOVEC - STARI
Posjedovni list br.: 133
Katastarska čest: 212/8
K.o: GORNJI VIDOVEC
Površina čestice: 2158 m²
Teret: POSTOJI, SUKLADNO UPISU U Z.K.
Vlasnik: Z.K. - HORVAT LIMARIJA d.o.o. iz Ivanovca, u 1/1 dijela
POSJED - FODOR UGOSTITELJSTVO j.d.o.o. iz Čakovca u 1/1 dijela

Svrha: ZA VLASTITE I POTREBE FINANCJSKIH INSTITUCIJA

Osnovica za srednovanje nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM
METODAMA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju

Ovlaštena Pravna osoba:

Congram - commerce d.o.o. Varaždin - sudski vještac za područje građevinarstva i za procjenu nekretnosti (reg.br. 4 Su-241/2019-3)


Imenovana osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Krač, dipl.ing.građ. - stalni sudski vještak i za procjenu nekretnosti (reg.br. 4 Su-316/2020-4)

Ovlaštena osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Krač, dipl.ing.građ. (reg.br. 4 Su-316/2020-4)

Congram Commerce d.o.o. (COC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-540, mob: Miroslav - 098-390-747,

	NARUČITELJ	HOR-NA LIM d.o.o. Varaždinska ulica 39, Ivanovec, 40000 Čakovec
	NEKRETNOST	POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
	LOKACIJA	Varaždinska ulica 39, Ivanovec, 40000 Čakovec
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, diplomirani građevinski inženjer
SURADNIK		Mario Kraš, mag.ing.aedif.
PROJEKAT NEKRETNOSTI		broj elaborata: 44-07-MMXX-PW dat: srpanj 2008. br: 31

5. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- ✓ E-Izvadak iz ZK izdan u Općinskom sudu u Čakovcu, Zemljišno knjižni odjel Čakovec, za z.k.č.br. 227/7/I upisanu u z.k.ul. 848 k.o. Gornji Pustakovec - stari
- ✓ E-Kopiju katastarskog plana izdanu od Područnog ureda za katastar Čakovec,
- ✓ E-Posjedovni list br. 133 izdan od Područnog ureda za katastar Čakovec
- ✓ Lokacijsku dozvolu klasa: UP/I-350-05/07-01/415; urbroj: 2109/2-05-02-08-09 izdanu u Čakovcu 19.05.2008. godine
- ✓ Potvrdu glavnog projekta klasa: 361-03/08-01/38; urbroj: 2109/2-05-02-08-06 izdanu u Čakovcu 19.09.2008. godine
- ✓ Projektna dokumentacija - Glavni projekat izrađen u tvrtki ARHITEKT ATELJE d.o.o. Čakovec iz srpnja 2008. godine.

Osvrt na legalitet zatečenog objekta

- ✓ Na terenu je zatečena jedna poslovno-proizvodna zgrada.
- ✓ Površina z.k.čest. br. 227/7/I k.o. Gornji Pustakovec - stari, upisane u zemljišnim knjigama u z.k.ul. 848, odgovara površini kat. čest. br. 212/8 k.o. Gornji Vidovec upisanoj u p.l. 133.
- ✓ Kao namjena čestice u ZK upisana je „livada“, a u PL upisana je „oranica“
- ✓ Kao zemljišno-knjižni vlasnik upisana je tvrtka HORVAT LIMARIJA d.o.o. iz Ivanovca u 1/1 dijela, a kao upisana je tvrtka FODOR UGOSTITELJSTVO d.o.o. iz Čakovca u 1/1 dijela.
- ✓ Izvedeni poslovno-proizvodni objekat nije upisan u ZK i PL, te nije uvršten u priloženoj kopiji katastarskog plana
- ✓ Objekat je započet sa izgradnjom 2008. godine.
- ✓ Za gradnju je ishodena je Lokacijska dozvola u Čakovcu 19.05.2008. godine, izrađena je projektna dokumentacija i ishodena je Potvrda glavnog projekta u Čakovcu 19.09.2008. godine
- ✓ Vlastitom izmjerom utvrđeno je da izvedeni objekat u tlocrtnim i visinskim gabaritima odgovara projektiranom stanju i parametrima navedenim u Potvrdi
- ✓ Završno izvješće i Potvrda mi nisu dani na uvid
- ✓ Energetski certifikat nije dostavljen
- ✓ Procjenjivana nekretnost ima neposredan izlaz na JPP



NARUČITELJ
NEKRETNOST
LOKACIJA
OVLAŠTENA OSOBA
SURADNIK

HOR-NA LIM d.o.o. Varaždinska ulica 39, Ivanovec, 40000 Čakovec
POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA sa pripadajućim dvorištem
Varaždinska ulica 39, Ivanovec, 40000 Čakovec
Miroslav Kraš, diplomirani grad.
Karlo Kraš, mag.ing.audit

PROCJENA NEKRETNOSTI

broj elaborata

44-07-MMXX-PN

dat.

srpanj 2021

br.

45

4. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnosti - **POSLOVNO-PROIZVODNA ZGRADA I DVORIŠTE**, u Međimurskoj županiji, u Ivanovcu (Čakovcu), Varaždinska ulica 39, upisana u zemljišno-knjižni odjel Čakovec, Općinskog suda u Čakovcu, z.k.čest. 227/7/3 k.o. Gornji Pustakovec - stari, koja odgovara kat čest. 212/8 k.o. Gornji Vidovec, upisanoj u posjedovnom listu br. 133, zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke HORVAT LIMARIJA d.o.o. iz Ivanovca, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu srpnju 2021 godine, odbivši od toga umanjene vrijednosti za starost i trošnost iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI:	
ZAOKRUŽENO:	335.000,00 €
KVP	644,39 m ²
JEDINIČNA CIJENA:	519,88 €/m ²

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnosti.

Tržišna vrijednost je procijenjena iznos za koji bi nekretnost mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prisile.

Procjena je izrađena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje objekata ovakve ili slične znakovitosti.

Elaborat je sastavljen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudske vještaka.

U Varaždinu, 15. srpanj 2021.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ

MIROSLAV KRAŠ, diplomirani grad.



Congram Commerce d.o.o. (COC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-580, mob: Miroslav - 098-390-767,
mail: cgc@vz1-com.hr, cgc.projektiranje@gmail.com