

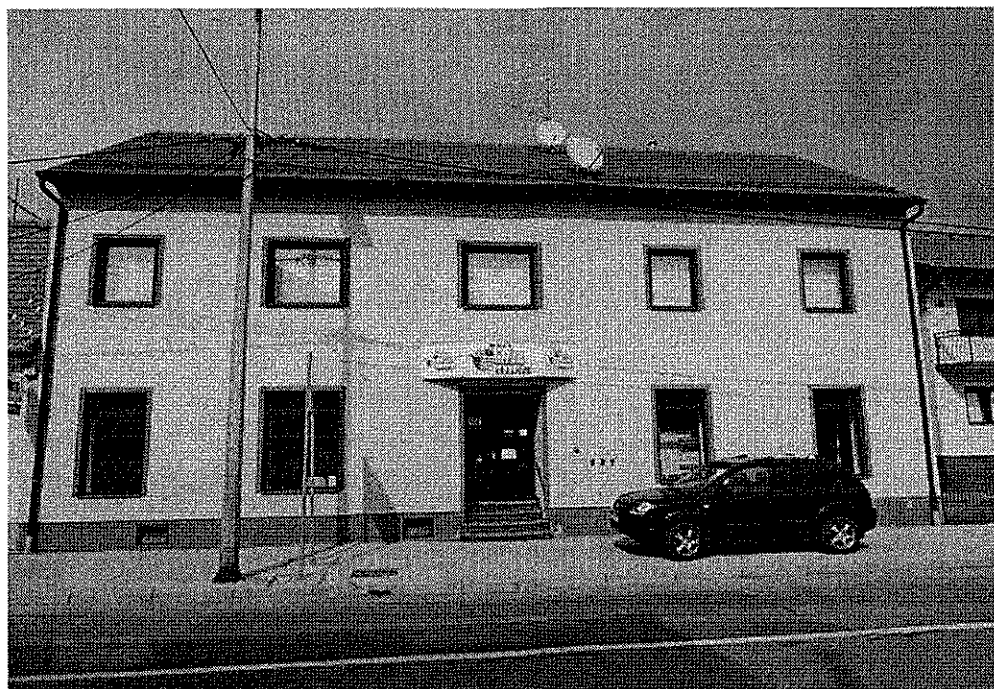


info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Poslovna zgrada**

Lokacija: **Ulica bana Jelačića 1, 42230 Ludbreg
Varaždinska županija**

Naručitelj: **TRGOTEX KRANJČEC d.o.o. u stečaju, Ulica bana Jelačića 3/A
42230 Ludbreg, Varaždinska županija
OIB: 88530071396**

Čakovec, rujan 2016.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

1. UVOD
2. IDENTIFIKACIJA
3. POLOŽAJ I LOKACIJA
4. GEOMETRIJSKI PODACI
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrade
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi
 - 7.6. Tržišna vrijednost
8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7.+8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Prilozi:

- ~ fotografije snimljene na očevidu
- ~ izvadak iz zemljišne knjige
- ~ e-izvod iz katastarskog plana
- ~ e-prijepis posjedovnog lista
- ~ građevinska dozvola
- ~ izvod iz glavnog projekta
- ~ geoportal DGU
- ~ rješenja o imenovanju vještaka

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: TRGOTEX KRANJČEC d.o.o. u stečaju, Ulica bana Jelačića 3/A
42230 Ludbreg, Varaždinska županija

**Adresa
nekretnine:** Ulica bana Jelačića 1, 42230 Ludbreg

Opis nekretnine: Poslovna zgrada

Vlasništvo i identifikacija čestice:

Zgrada je ucrtana u katastar i upisana u ZK uz zabilježbu.

zk.ul.br.
553

k.o.
Ludbreg

zk.čest.br.
1382/1

Vlasništvo: TRGOTEX KRANJČEC d.o.o., Ludbreg, B. Jelačića 3A (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:	Ima
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površina nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 12. rujna 2016. godine

Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

171.000,00 €

odnosno

1.280.000,00 kn

prema srednjem tečaju
HNB na dan procjene

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

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Međimurje - investa d.o.o.
Čakovec

1. UVOD

Naručitelj: **TRGOTEX KRANJČEC d.o.o. u stečaju, Ulica bana Jelačića 3/A
Varaždinska županija**

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

Nekretnina: **Poslovna zgrada**

Lokacija: **Ulica bana Jelačića 1, 42230 Ludbreg
Varaždinska županija**

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.

Datum očevida: **12.09.2016.**

Dan kakvoće: **12.09.2016.**

Dan vrednovanja: **12.09.2016.**

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.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Podaci o ostvarenim kupoprodajama iz sustava eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka

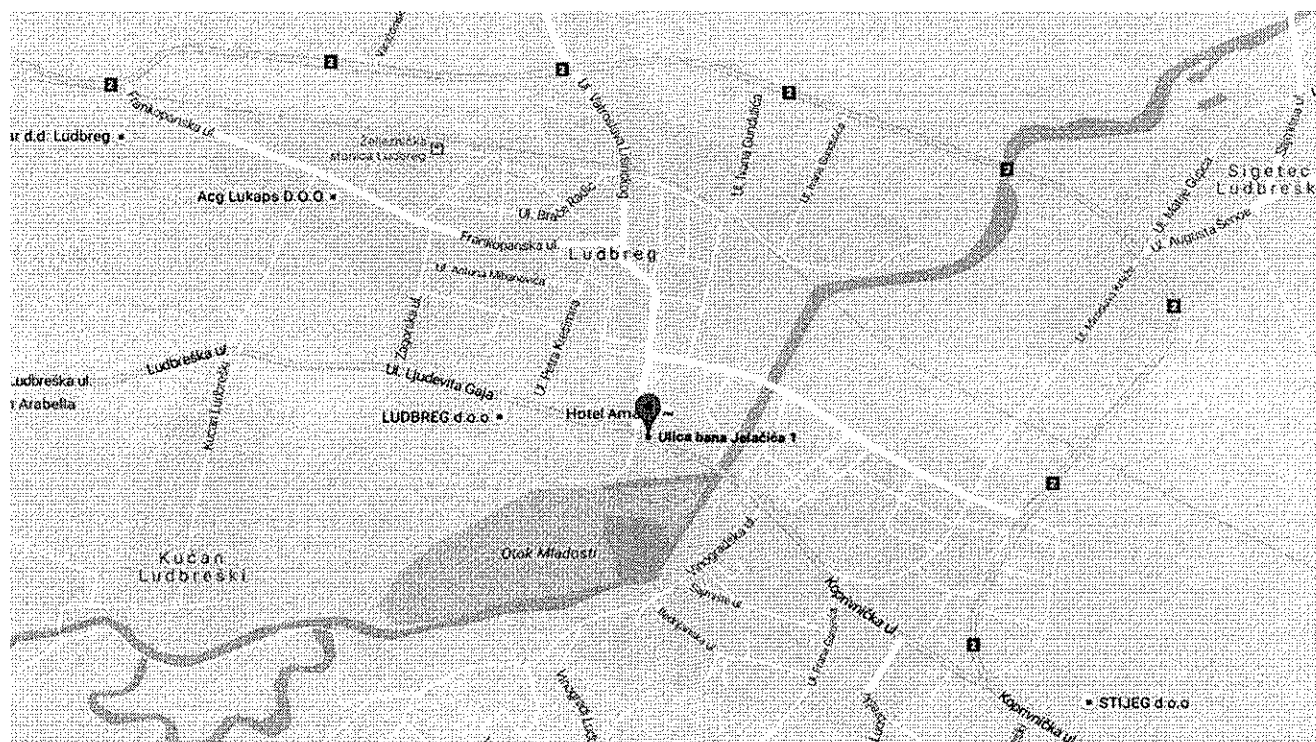
2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	Općinski sud u Varaždinu, ZK odjel Ludbreg		
Katastarska općina:	Ludbreg		
Uložak broj:	553		
Čestica:	1382/1		
Opis nekretnine:	- poslovna zgrada	150,00 m ²	
	- dvorište	134,00 m ²	
	Sveukupno:	284,00 m ²	
Vlasništvo:	TRGOTEX KRANJČEC d.o.o., Ludbreg, B. Jelačića 3A (1/1)		
Katastar:	kat.čes.br.	1382/1	
	k.o.	Ludbreg	
	- poslovna zgrada, Ulica bana Jelačića	150,00 m ²	
	- dvorište	134,00 m ²	
	Sveukupno:	284,00 m ²	
Teret:	<p>Ima, vidljivo iz Z.K. uložka</p> <p>Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i></p>		
Legalitet:	<p>- Zgrada je ucertana u katastar i upisana u ZK uz zabilježbu.</p> <p>Zabilježba se odnosi na pravomoćno Rješenje RH, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I-612/08/11-06/0726, Ur.broj: 532-04-01-01/6-12-1, od 20. kolovoza 2012. godine, čl. 12. st. 2. i 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, kojim se zabilježuje da čkbr. 1382/1 ima svojstvo kulturnog dobra, te da je upisana u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara.</p>		
	<p>- Za poslovnu zgradu je ishodena Građevinska dozvola izdana od Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Pododsjeka za gospodarstvo, prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Ludbreg, Klasa: UP/I-361-03/04-01/53, Urbroj: 2186-09-02/2-04-9 od 29. rujna 2004. godine, sa pravomoćnošću od 15. rujna 2004. godine.</p>		
	<p>- Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da stanje na terenu odgovara stanju u Glavnom projektu, broj teh. dnevnika 17/04, od 07.2004. godine izrađenom po Uredu ovlaštenog arhitekta Miroslav Premec, dipl.ing.arh. iz Ludbrega, u pogledu vanjskih gabarita i namjene.</p>		
	<p>- Energetski certifikat nije predložen.</p>		
Ostale napomene:	<p>Poslovna zgrada se na dan očevida ne koristi. Obzirom na prosječno održavanje moguće je početak korištenja od zakupnika ili vlasnika.</p>		

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

925

Kartografski prikaz



Izvor: www.google.com



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji *Ulica bana Jelačića 1, 42230 Ludbreg*
Varaždinska županija

Predmetna nekretnina nalazi se u širem središtu grada Ludbrega.

Okolne nekretnine su pretežito stambeno-poslovne namjene.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno u opločenom dvorištu uz poslovnu zgradu, unutar parcele.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je slijedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- kanalizacija

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša, koji bi odudarao od uobičajene djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

4. GEOMETRIJSKI PODACI

4.1. Poslovna zgrada

PROSTOR	Tlocrtna površina m ²	koef.	Neto korisna površina m ²	Bruto površina m ²	BVO m ³
Podrum					
stubište + hodnik	10,95	0,50	5,48	36,83	198,82
spremište	42,80	0,50	21,40		
Prizemlje					
stubište + hodnik	11,90	1,00	11,90	152,81	493,38
prodajni prostor 1	64,35	1,00	64,35		
prodajni prostor 2	47,77	1,00	47,77		
natkriveni ulaz	1,64	0,75	1,23		
Kat					
stubište + hodnik	13,23	1,00	13,23	154,76	479,76
šivaona	104,95	1,00	104,95		
spremište	5,80	1,00	5,80		
wc	2,87	1,00	2,87		
Potkrovlje					
stubište + hodnik	13,76	0,75	10,32	79,74	329,04
ured	36,82	0,75	27,62		
kotlovnica	7,90	0,75	5,93		
tavan	61,39	0,35	21,49		
Sveukupno:	426,13		344,34	424,14	1.501,00

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovna zgrada

Ulica bana Jelačića 1, 42230 Ludbreg

NGP = 344,34 m²

BGP = 424,14 m²

BV = 1.501,00 m³

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	priključen

Zgrada -

Poslovna zgrada

Namjena:	šivaona s prodajnim i uredskim prostorima	
Godina gradnje:	1920	osnovni dio (podrum)
Godine dogradnje:	2005	rekonstrukcija prizemlja i dogradnja kata
Etaže:	podrum + prizemlje + kat + potkrovlje (tavan)	
Položaj:	u jugozapadnom dijelu parcele uz javnu asfaltiranu prometnicu	
Prostorije:	detaljno opisane u točki 4.1.	
Temelji:	od pune opeke u osnovnom dijelu, naknadno ojačani ab serklažima, betonski u dograđenom dijelu	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od pune opeke u podrumskom, osnovnom dijelu, zidovi od blok opeke ojačani ab serklažima u ostalom dijelu	
Međukatna konstrukcija:	zidane bolte iznad podruma, gredice s ispunom i tlačnom pločom (tzv fert strop) u ostalom dijelu	
Krovnna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa	
Limarija:	pocinčani, obojeni lim	
Pročelje:	ožbukano i obojeno	
Vanjska stolarija:	izvedena iz pvc profila, ostakljenje izo staklom, sa zaštitom od sunca pomoću unutarnjih trakastih zavjesa	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, u sanitarnim čvorovima obloženi keramičkim pločicama	
Obrada podova:	keramika, laminat, linoleum ili tapison	
Unutarnja stolarija:	drvena, puna	
Instalacije:	Električne:	provedene
	Telefon:	proveden
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	proveden
	Grijanje:	centralno, radijatorsko, pomoću plinske peći
	Klima:	nema
	Dodatne instalacije: -	
Sanitarije:	keramička wc školjka i umivaonik	
Okoliš:	dvorište opločeno betonskim opločnicima, parcela ograđena drvenom ili metalnom ogradom	
Opći dojam:	zgrada u okvirima srednjih standarda poslovne izgradnje	
Ostalo:	u podrumu zgrade vidljivo oštećenje žbuke na zidovima i stropu od prodora vlage; zgrada je konstruktivno u dobrom stanju	
Napomena:	zgrada se na dan očevida ne koristi, ali je redovito održavana primjereno namjeni	

6. 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 postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće 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:

☒ POREDBENA METODA - za zemljište i zakup poslovnih prostora

☒ PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda

☒ TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata

POREDBENA METODA je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

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.

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

KOEFICIJENTI 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.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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 u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se 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, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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.

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 može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

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

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1)$$

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine
 PG = čisti prihod građevine
 VZ = vrijednost zemljišta
 M = multiplikator
 p = kamatna stopa nekretnine
 n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevine čestice.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumenete te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

Datum prodaje / ponude		29.01.2015.	15.12.2014.	29.02.2016.	07.12.2015.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)		Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg	Ludbreg
		kat. čest. br.			
		1410	1536	1237/2	1238/8
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)		150.000,00	115.000,00	68.100,00	205.920,00
Prodajna cijena (€)		20.050,54	15.372,08	9.102,95	27.525,38
Površina (m ²)		731,00	755,00	443,00	1.386,00
Cijena (€/m ²)		27,43	20,36	20,55	19,86
Korekcija ponude / potražnje		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje (€/m ²)		27,43	20,36	20,55	19,86
Kontrola (manje od ± 30%)		27,60%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	91,85	91,15	91,87	91,82
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	91,87			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,01	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	27,43	20,56	20,55	19,86
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti kabla i prolaza	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	10,00%	10,00%	5,00%	20,00%
	Lokacija	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (manje od ± 40%)	10,00%	15,00%	10,00%	25,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m ²)		30,17	23,64	22,61	24,83

Srednja vrijednost (€/m²) **25,31**

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	5,94	-0,59	-1,63	0,59
Relativno odstupanje od medijana	24,49%	-2,46%	-6,71%	2,46%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	5,94	0,59	1,63	0,59
Kvadrat odstupanja	35,22	0,35	2,64	0,35
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	24,24			
Standardna devijacija	3,11			
Dvostruka standardna devijacija	6,21			
Prosječno apsolutno odstupanje	2,19			

Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr


Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **25,00 €/m2**

933

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
284,00	25,00	1,00	1,00	7.100,00	I
UKUPNO:				7.100,00	

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2010 = 100) Indices (Ø 2010 = 100)					
		ukupna	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko obala	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Izvor: www.dzs.hr

7.2. **Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 7,35 €/m³ BV za poslovne zgrade

$$K1 = 1.501,00 \text{ m}^3 \times 7,35 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 11.032,35 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 1,34 €/m³ BV za poslovne zgrade

$$K2 = 1.501,00 \text{ m}^3 \times 1,34 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 2.011,34 \text{ €}$$

$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 5.200,00 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =}$$

$$11.032,35 + 2.011,34 + 5.200,00 = \boxed{18.243,69} \text{ €}$$

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • 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	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

7.3. Zgrada - Poslovna zgrada

935

NGP = 344,34 m²Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 520 €/m² NGP

Nova vrijednost (Nv) = 344,34 × 520 = 179.056,80 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 520 × 1,00 = 520 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

344,34 × 520 = 179.056,80 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2016

Godina izgradnje osnovnog dijela zgrade: 1920

Godina kompletne rekonstrukcije i dogradnje: 2005

Starost zgrade od posljednje veće rekonstrukcije (G): 11 god

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 70 god

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% × OVK = 0 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 70 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 59 god

Odabrani faktor korištenja

FK - prema uvjetima in situ:

Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

A	lokacija/tržište	2,0
B	zgrada općenito	2,0
C	stanje zgrade	2,5

2,5

Relativna starost (G/OVK')= 15,7%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 62,0% × 70 = 43 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 27 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): 38,6%

69.115,92 €

Preostala vrijednost: 109.940,88 €

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja

$$179.056,80 \text{ €} \times 7,481095 \text{ kn/€} = 1.339.540,93 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **1.340.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Zgrada ima neposredan pristup s javne asfaltirane prometnice. Od susjedne sjeverne parcele ograda je drvenom ogradom u lošem stanju, te se ista neće uzimati u izračun vrijednosti, dok na istočnoj strani nema ograde. Dvorište je opločeno betonskim opločnicima.

$$\text{Betonski opločnici: } 125,00 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 3.125,00 \text{ €}$$

$$\text{Linearni otpis: } -50,0\% \times 3.125,00 \text{ €} = -1.562,50 \text{ €}$$

$$Vu = \boxed{1.562,50} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$Utl = Nv \times 4,5\% = \boxed{8.057,56} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**Zemljište, doprinosi i priključci:**

1.	Zemljište	7.100,00	€
2.	Doprinosi i priključci	18.243,69	€
UKUPNO:		25.343,69	€

Zgrada i ostalo:

3.	Poslovna zgrada	109.940,88	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	1.562,50	€
5.	Uzgredni troškovi	8.057,56	€
UKUPNO:		119.560,94	€

SVEUKUPNO:		144.904,63	€
-------------------	--	-------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - sanacija podruma od vlage	-3,00%		
		×	109.940,88	€
		=	-3.298,23	€
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - lokacija i namjena	15,00%		
		×	144.904,63	€
		=	21.735,69	€

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		163.342,09	€
---------------------------------	--	-------------------	----------

NGP = 344,34 m²GV / NGP = 474 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	163.342,09 €
	1.221.977,69 kn

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Tečaj: 1€ =	7,481095	kn
--------------------	-----------------	-----------

TV / NGP = 474 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

Procjena vrijednosti zakupa izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

8.1. Uredski prostori

Datum prodaje / ponude		03/2014	02/2015	02/2015	09/2015
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Varaždin	Varaždin	Lepoglava	Čakovec	
	Zagrebačka 66	L. Severa 15	Trakošćanska 1	Lj. Gaja 35	
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor	
Iznos zakupa (€)	900,00	750,00	362,00	1.100,00	
Površina (m ²)	128,90	150,00	53,00	180,00	
Cijena (€/m ²)	6,98	5,00	6,83	6,11	
Korekcija ponude / potražnje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje (€/m ²)	6,98	5,00	6,83	6,11	
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	94,64	91,85	91,85	90,89
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	91,87			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,97	1,00	1,00	1,01
Interkvartilno izjednačenje	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	6,77	5,00	6,83	6,17
	Veličina prostora	-10,00%	-5,00%	-25,00%	-5,00%
	Lokacija	-25,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (manje od ± 40%)	-35,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m ²)	4,40	3,75	5,12	4,63
Srednja vrijednost (€/m ²)		4,48			

Napomena: Korišteni su podaci iz isprava o postojećim ugovorima o zakupu poslovnih prostora.

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,12	-0,77	0,61	0,12
Relativno odstupanje od medijana	-2,55%	-16,94%	13,40%	2,55%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,12	0,77	0,61	0,12
Kvadrat odstupanja	0,01	0,59	0,37	0,01
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	4,52			
Standardna devijacija	0,49			
Dvostruka standardna devijacija	0,99			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,40			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano:	4,50	€/m ²	prizemlje
80%	3,60	€/m ²	kat i potkrovlje
35%	1,58	€/m ²	podrum

8.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

PARAMETAR		NKP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA				
Poslovni prostor u prizemlju		125,25	4,50	563,63
Poslovni prostori na katu i potkrovlju		192,21	3,60	691,96
Spremište u podrumu		26,88	1,58	42,47
UKUPNO (€)		344,34	3,77	1.298,06
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)				15.576,72
TROŠKOVI				
gospodarenje i upravljanje		2,00%		25,96
održavanje i zaštita		4,00%		51,92
rizik gubitka zakupnine		12,00%		155,77
UKUPNO (€)		18,00%		233,65
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)				2.803,80
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)				12.772,92
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	7.100,00 €	
	7.100,00 €		7,00%	497,00
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)				12.275,92
Prilagodba	odabrana kamatna stopa na nekretnine		6,00%	
	prema položaju nekretnine (od -0,5% do +1,0%)		0,00%	
	kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		0,00%	
	gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		1,00%	
	razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		0,00%	
	korigirana kamatna stopa na nekretnine		7,00%	
	predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja		43	god
	multiplikator		13,51	
	VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			165.847,68
	DODACI (€) vanjsko uređenje			1.562,50
ODBICI (€) - trošak sanacije podruma od vlage				-3.298,23
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA VZ (€)				7.100,00
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)				171.211,95
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika				1,00
* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.				
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			171.211,95	€
			1.280.852,86	kn

NGP = 344,34 m²TV / NGP = 497 €/m²

9. PONDERIRANJE (7.+8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJEJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	163.342,09 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	171.211,95 €	100%	171.211,95 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			171.211,95 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)			171.000,00 €
			497 €/m ²

Napomena:

Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Moguće je druga poslovna namjena nekretnine, odnosno obavljanje drugih poslovnih djelatnosti od trenutnog korištenja, i to bez većih ulaganja.

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

941

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovna zgrada**

na adresi: **Ulica bana Jelačića 1, 42230 Ludbreg
Varaždinska županija**

predloženih od: **TRGOTEX KRANJČEC d.o.o. u stečaju, Ulica bana Jelačića 3/A**

utvrđuje se da njihova **Tržišna vrijednost (TV)** iznosi:

171.000,00 €

ili

1.279.267,25 kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,481095 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

1.280.000,00 kn

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

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

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 (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

U Čakovcu, 12. rujna 2016. godine

ELABORAT IZRADILI:

Stručni suradnik:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 40451051005

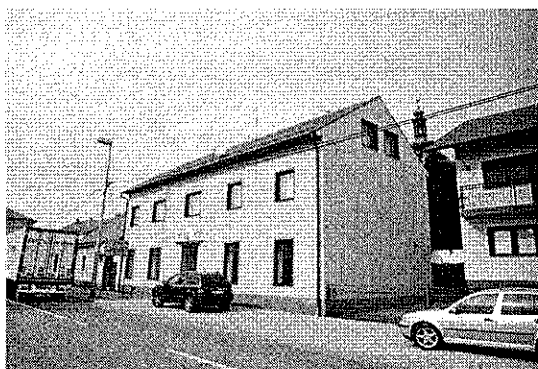
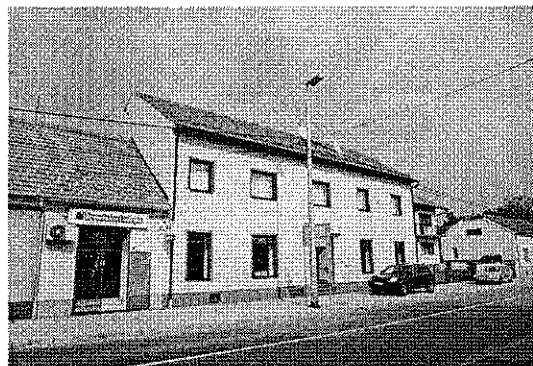
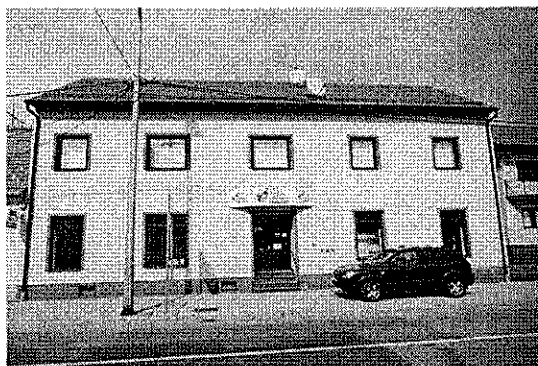
Voditelj izrade:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 39712570602

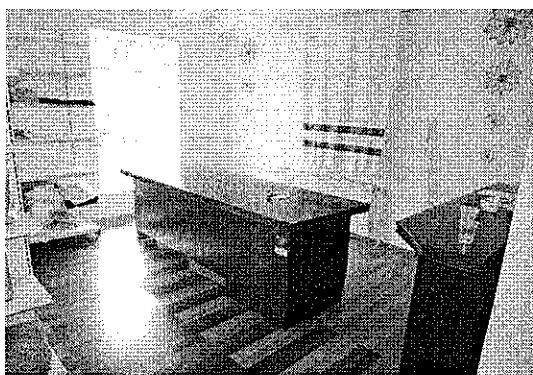
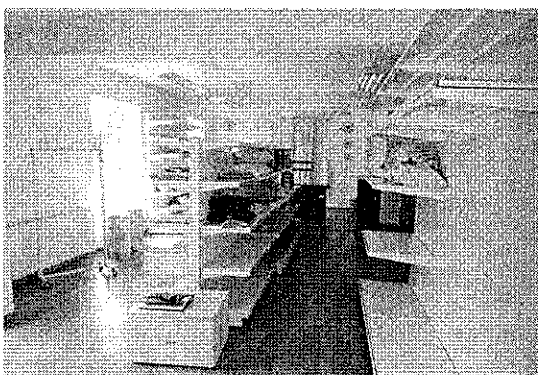
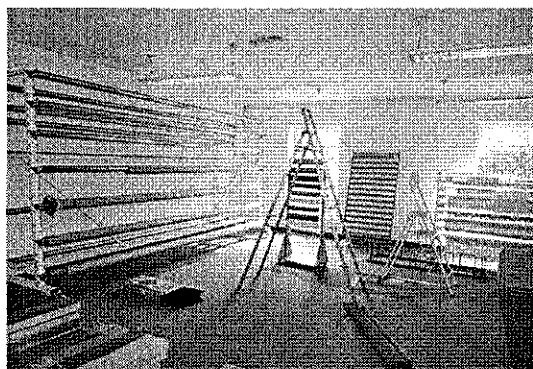
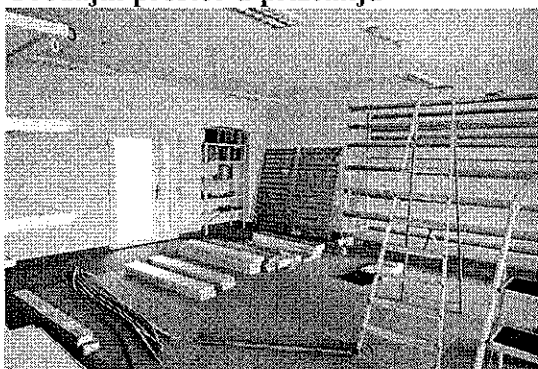
PRILOZI

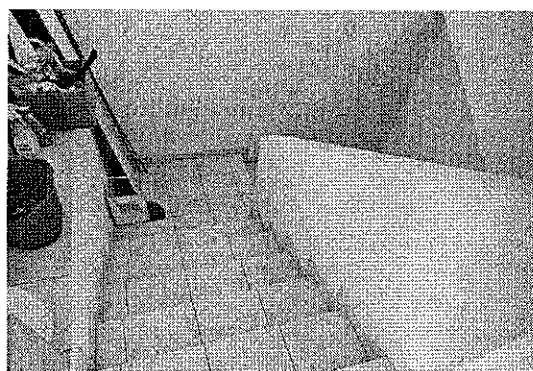
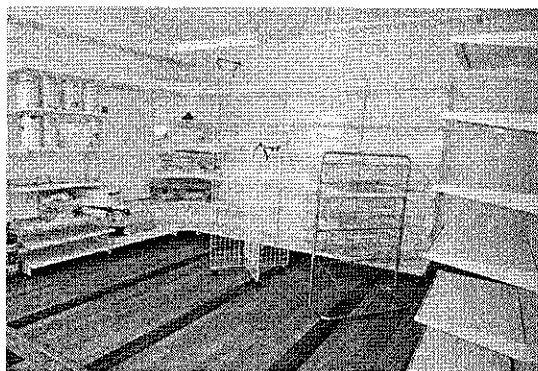
Fotografije snimljene na očevidu

Poslovna zgrada

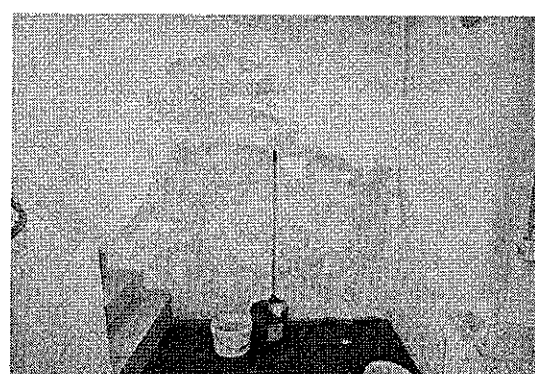
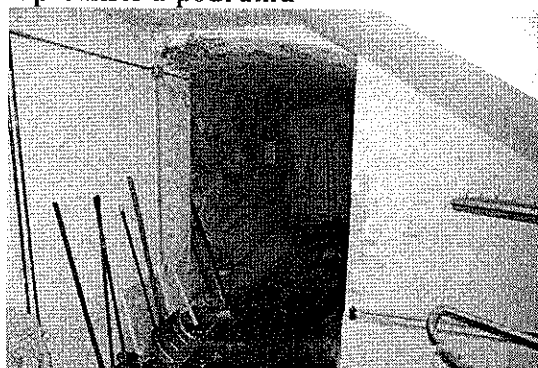


Prodajni prostor u prizemlju

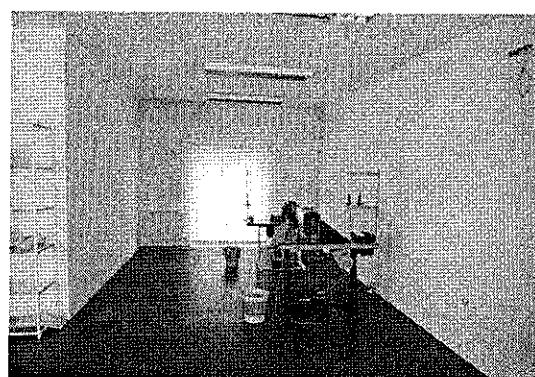


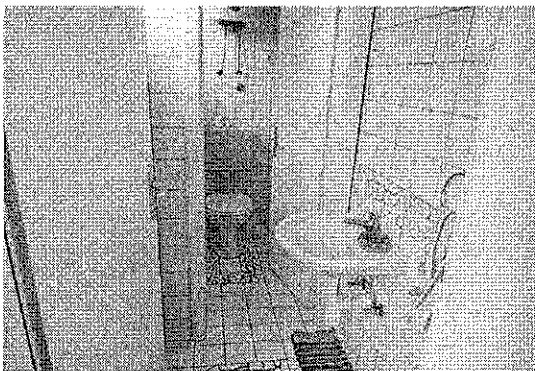
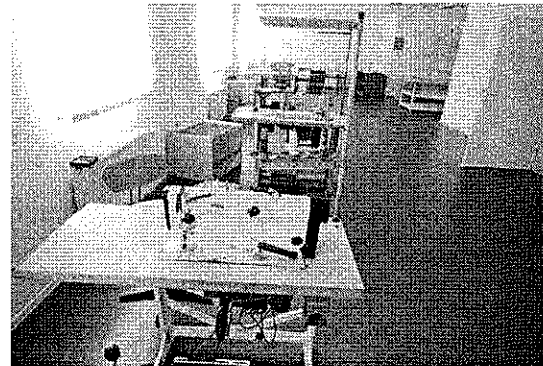
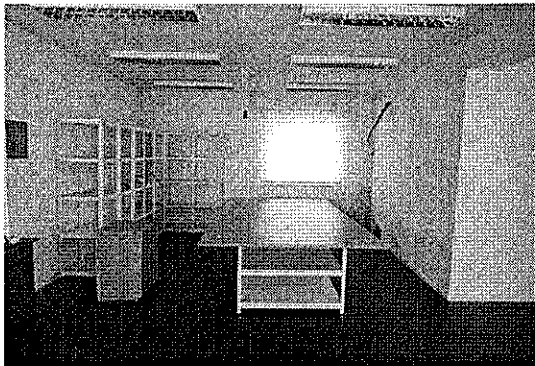
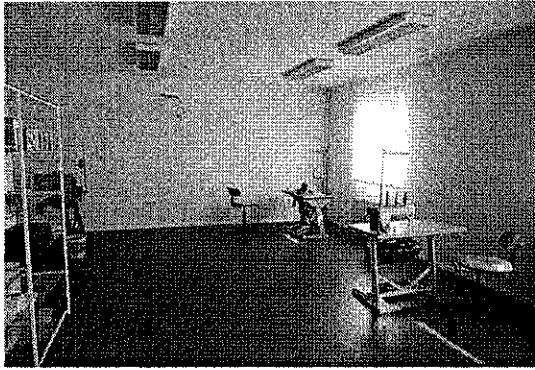


Spremište u podrumu

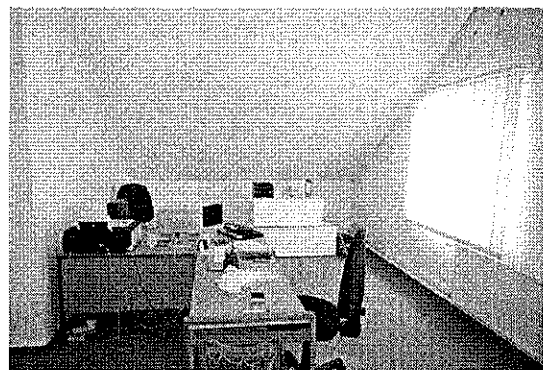
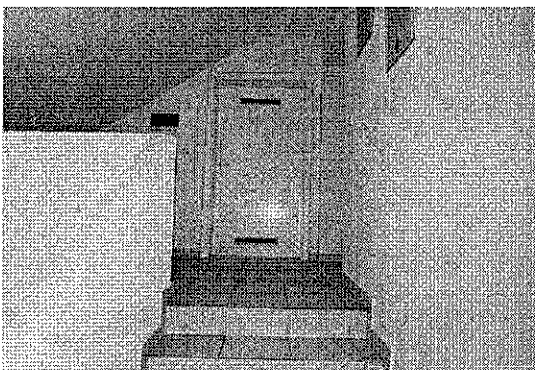


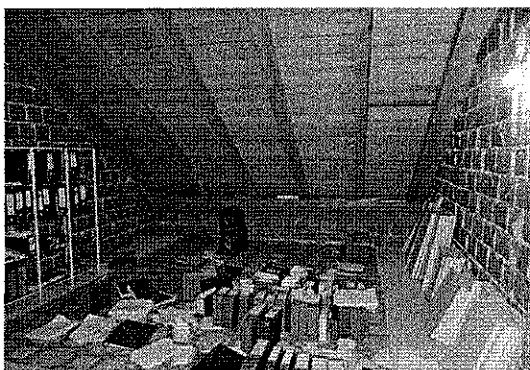
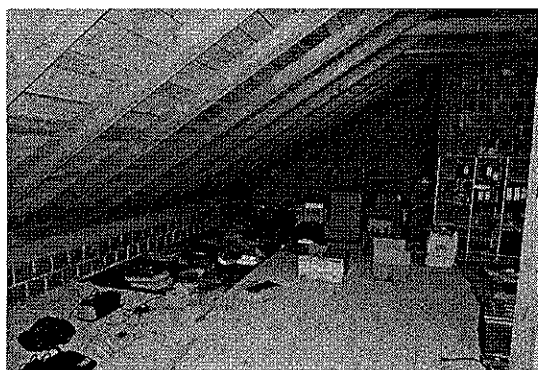
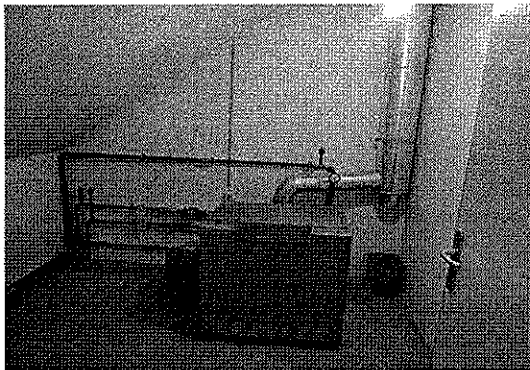
Šivaona na katu poslovne zgrade





Uredski prostori i kotlovnica u potkrovlju + tavan





Izvadak iz zemljišne knjige

947



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
 Stanje na dan: 02.09.2016. 08:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

Broj ZK uložka: 553

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9741/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1382/1	ULICA BANA JELAČIĆA			284	
		POSLOVNA ZGRADA			150	
		DVORIŠTE			134	
		UKUPNO:			284	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-1625/13. Temeljem pravom. Rješenja RH, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I-612/08/11-06/0726, Ur.broj: 532-04-01-01/6-12-1, od 20. kolovoza 2012. godine, čl. 12. st. 2. i 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da čkr. 1382/1 u A, ima svojstvo kulturnog dobra, te da je upisana u Registar kulturnih dobara RH - Listu zaštićenih kulturnih dobara.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGOTEX KRANJČEC D.O.O., LUDBREG, B. JELAČIĆA 3A	
2.1	Zaprimljeno 01.12.2011. broj Z-2244/11. Temeljem Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Varaždinu Posl. broj: 3 Ovr-950/10: od 24. studenog 2011. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, ovrhovoditelja "Gramat" d.d. Zagreb, Radnička cesta 198.	
3.1	Zaprimljeno 03.04.2012. broj Z-675/12 Na temelju rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Varaždinu broj Ovr.244/2012. od 27. ožujka 2012. godine zabilježuje se ovrha na nekretnine u A ovrhovoditelja Intertekstil Stanić d.o.o., Kerestinec, Kerestinečka cesta 57A.	
4.1	Zaprimljeno 27.04.2015. broj Z-952/15 Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-533/15-2 od 15. travnja 2015. godine zabilježuje se ovrha na nekretnine u A ovrhovoditelja Zagrebačke banke dd, Trg bana Josipa Jelačića 10., Zagreb, OIB:92963223473.	
1.2	Zaprimljeno 20.07.2016.g. pod brojem Z-9741/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-694/16-7 14.07.2016	

Katastarska općina: 316814, LUDBREG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani Zapis
Broj ZK uložak:

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prilmljeno 01.06.2004. Broj: Z-1078/04. Temeljem ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu iz Programa za poticanje razvoja malog gospodarstva za 2002. god. (Program-Poduzetnik 2) od 13.05.2004. god., uknjiženo je pravo zaloga za glavni dug u iznosu od 105.541,00 EUR-a, protuvrijednost u kunama, s kamatom i rokom dospeljeća u skladu s ugovorom u A, za korist: VARAŽDINSKA BANKA D.D. VARAŽDIN	105.541,00 EUR	
2.			
2.1	Prilmljeno 28.02.2007. broj Z-372/07 Na temelju ugovora o kreditu broj 3206635302 od 08.05.2006.godine i dodatka ugovoru od 27.02.2007.godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 36.000,00 EUR (tridesetstisućacura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan dospeljeća tražbine sa kamatama i rokom dospeljeća u skladu sa ugovorom za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	36.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA SPOREDNA U ZK UL. 550 K.O. ISTE
3.			
3.1	Zaprimljeno 20.05.2011. broj Z-1041/11 Temeljem rješenja Općinskog suda u Varaždinu broj 3 Ovr-566/11-2 od 16.05.2011. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 166.506,31 kn sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 155.557,17 kn od 29.11.2010. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5 % poena, kao i troška ovog prijedloga, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN	166.506,31 KN	
3.2	Zaprimljeno 20.05.2011. broj Z-1041/11 Zabilježuje se ovršivost naprijed navedene tražbine.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 28.03.2013. broj Z-789/13 Temeljem Prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Varaždinu, Građansko-upravnog odjela, broj O-DO-195/13-3 od 21. ožujka 2013. godine, Prijedloga za osiguranje Općinskog državnog odvjetništva u Varaždinu, Građansko-upravnog odjela broj O-DO-195/13-2 od 21. ožujka 2013. godine i čl. 54. st. 3. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), zabilježuje se plomba na dijelu nekretnine u A, radi osiguranja prvenstvenog reda upisa za predloženu uknjižbu založnog prava.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 10.04.2013. broj Z-889/13. Temeljem ovog Rješenja o osiguranju Posl. broj: 15 Ovr.928/2013-2 od 02. travnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 154.885,10 kn (stopedesetčetiristisućamstoosamdesetpetkunadesetip), sa zakonskim zateznim kamatama, na iznos od 87.714,39 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 4.807,56 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 870,07 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 3.483,75 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 7.586,12 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 305,93 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 1.451,56 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 103,43 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 22.653,31 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 22.426,20 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 728,61 kn koja teče od 15.12.2012., na iznos od 2.754,17 kn koja teče od 15.12.2012., koje se obračunavaju po čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope JNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, kao i troška postupka u iznosu od 2.500,00 kn, sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja Rješenja do naplate, u A, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, OIB: 18683136487	154.885,10 KN	

hrvatska općina: 316814, LUDBREG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

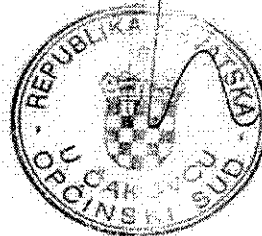
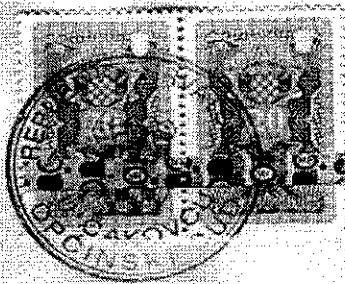
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 553C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 10.04.2013. broj Z-889/13. Temeljem ovog Rješenja o osiguranju Posl. broj: 15 Ovr.928/2013-2 od 02. travnja 2013. godine, zabilježuje se ovršivost gore navedene tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.09.2016.

Sudska pristojba po TAR, BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 40,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 35033/2016

Izdao:

OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ČAKOVECZK referent:
MILJAN SENČAR

e-Izvod iz katastarskog plana

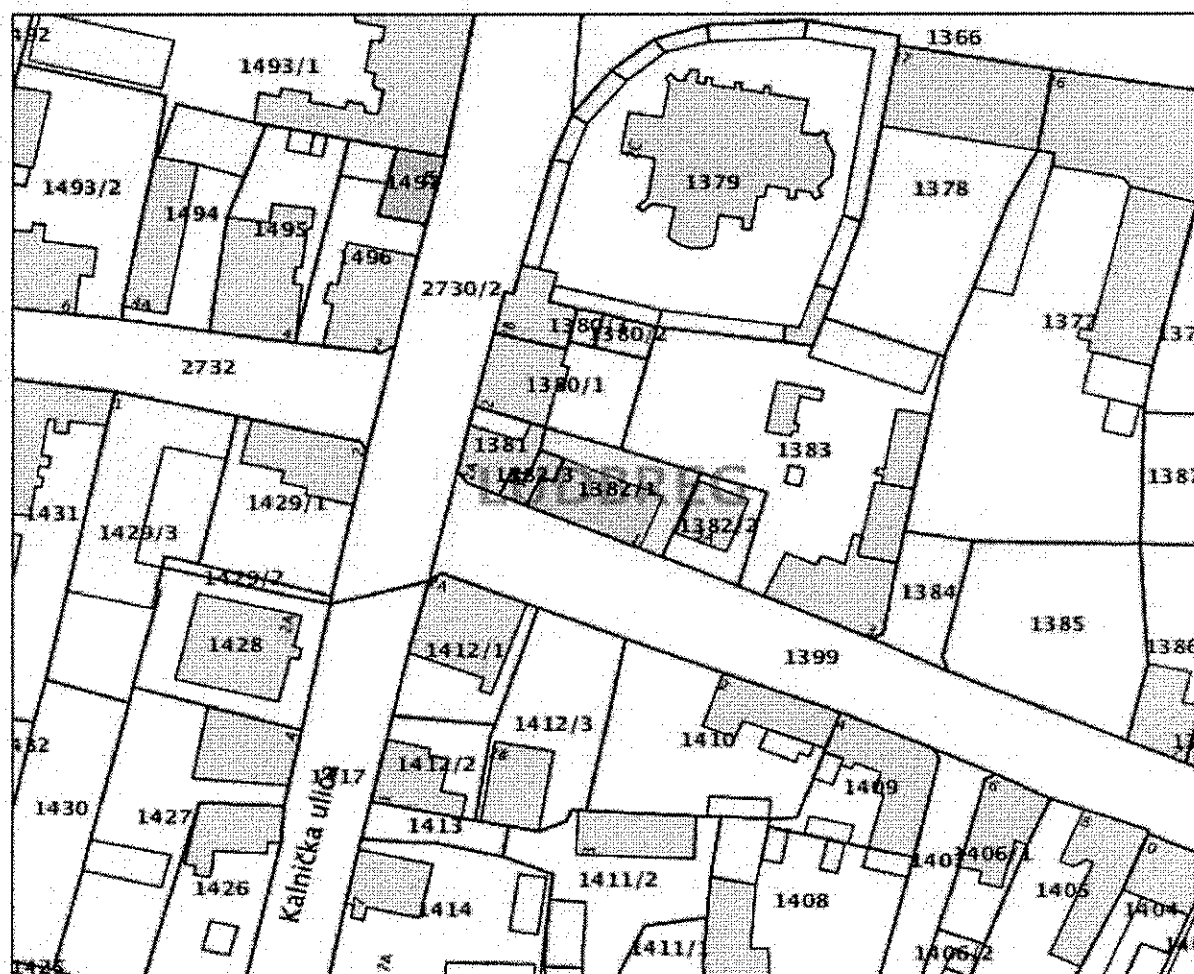


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 08.09.2016

e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

Stanje na dan: 07.09.2016. 23:59

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUDBREG (Mbr. 316814)

Posjedovni list: 1985

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRGOTEX KRANJČEC D.O.O., ULICA BANA JELAČIĆA 3/A, LUDBREG, HRVATSKA (VLASNIK)	

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
		1382/1	UL.BANA JELAČIĆA	284	15	KD	
			POSLOVNA ZGRADA, UL.BANA JELAČIĆA	150			
			DVORIŠTE	134			
Ukupna površina katastarskih čestica				284			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

Građevinska dozvola

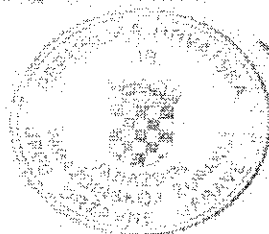


REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJ
Pododsjek za gospodarstvo,
prostorno uređenje, graditeljstvo
i imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA LUDBREG
KLASA:UP/I-361-03/04-01/53
Urbroj: 2186-09-02/2-04-9
Ludbreg, 29. rujna 2004.g.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE
KONAČNO

15. rujna 2004.g.

15. rujna 2004. OVLAŠTENI UZETI



Pododsjek za gospodarstvo, prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Ispostave u Ludbregu, temeljem članka 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 175/03., 100/04.) i članka 202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91.,), a povodom zahtjeva "TRGOTEX KRANJČEC" iz Ludbrega, Bana Jelačića br. 7 za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju dijela prizemlja poslovnog prostora, trgovina i tekstil i dogradnju I kata poslovnog prostora za tihi i čistu djelatnost u Ludbregu, Bana Jelačića br. 3a, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Podnositelju zahtjeva kao investitoru "TRGOTEX - KRANJČEC" iz Ludbrega, Bana Jelačića br. 7, dozvoljava se rekonstrukcija dijela prizemlja poslovnog prostora, trgovina i tekstil i dogradnja I kata poslovnog prostora za tihi i čistu djelatnost u Ludbregu, Bana Jelačića br. 3a, na ekbr. 1382/1 u k.o. Ludbreg, a prema glavnom projektu slijedećih struka:

1.1. Arhitektonski projekt mapa 1 izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Miroslav Premec, dipl.ing. arh., Ludbreg, V.Nazora br.6, sa brojem TD i zajedničkom oznakom projekta 17/04. od srpnja mj. 2004. godine, a projektant je Miroslav Premec, dipl.ing. arh., ovlaštenu arhitekt, Ureda ovlaštenog arhitekta Ludbreg.

1.2. Građevinski projekt i hidroinstalacije mapa 2 izrađen po "Teding" d.o.o., Poduzeće za projektiranje, nadzor i inženjerske usluge d.o.o. Sveta Marija, Glavna ulica br. 85, sa brojem TD 28/04. od kolovoza mj. 2004. godine, a projektant je Ivica Mustać, ing. građ., ovlaštenu inž. građevinarstva "Teding" d.o.o. Sveta Marija.

1.3. Elektroinstalacije i termotehničke instalacije mapa 3 izrađen po "Medimurje-Inženjering" d.d. Čakovec, Vukovarska br. 1, sa brojem TD 107/04. od kolovoza mj. 2004. godine, a projektant elektroinstalacija je Miroslav Turk, dipl. ing. el., ovlaštenu inž. elektrotehnike "Medimurje Inženjering" d.d. Čakovec, a projektant termotehničkih instalacija je Ivan Klasić, dipl.ing. stroj, ovlaštenu inž. strojarstva za termoelektroenergetska postrojenja, skladištenje i prijenos plinovitih i tekućih tvari, grijanje, ventilaciju, klimatizaciju, rashladnu tehniku, pripremu i obradu vode, procesna i ostala postrojenja "Medimurje Inženjering" d.d. Čakovec.

1.4. Elaborat zaštite na radu izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Miroslav Premec, dipl. ing. arh. Ludbreg, V.Nazora br.6, sa brojem TD 17/04. od srpnja mj. 2004. godine, a projektant je Miroslav Premec, dipl.ing. arh., ovlaštenu arhitekt, Ureda ovlaštenog arhitekta Ludbreg.

-kod izvođenja radova potrebno je u cijelosti pridržavati se predhodno navedene projektne dokumentacije,

-investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem predmetne građevine,

-investitor je dužan, a najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine od osobe registrirane za obavljanje toga posla prema posebnom zakonu.

-investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada najkasnije u roku od 8 dana od početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od 3 mjeseca, pisano prijaviti početak građenja ili nastavka izvođenja radova.

U slučaju prekida građenja, investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina, zemljišta i drugih stvari.

-investitor je dužan ishoditi izmjenu ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima,

-građevina za koju se izdaje ova građevinska dozvola mora se graditi u svemu prema tehničkim propisima, hrvatskim standardima i ostalim propisima koji reguliraju gradnju te vrste građevina,

-ako se u tijeku građenja promijeni investitor o nastaloj promjeni novi investitor mora pismeno obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 15 dana od nastale promjene i zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena, odnosno tvrtke investitora. Novi investitor zahtjevu prilaže dokaz da ima pravo graditi na predmetnoj nekretnini, odnosno da je vlasnik građevine za koju je izdana građevinska dozvola.

-ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se sa radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti iste. Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o gradnji i drugi u skladu s kojima je izdana ova građevinska dozvola,

-građevinska dozvola postaje pravomoćna istekom žalbenog roka koji je 15 dana po primitku ove dozvole, ukoliko nije uložena žalba, odnosno 15 dana od dana njenog izlaganja na građevinskoj čestici i oglasnoj ploči tijela graditeljstva,

-izgrađena građevina smije se početi koristiti, nakon što je tijelo graditeljstva izdalo uporabnu dozvolu,

-nakon izvođenja radova investitor je dužan cjelokupni teren na kojem se izvode radovi dovesti u prvobitno stanje, a sve štete vlasnicima, odnosno korisnicima na građevinama, raslinju ili stvarima dužan je nadoknaditi investitor.

O B R A Z L O Ž E N J E

Od strane investitora "TRGOTEX -KRANJČEC" iz Ludbrega, Bana Jelačića br. 7 podnijet je dana 03. rujna 2004. godine ovom Pododsjeku zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju dijela prizemlja poslovnog prostora, trgovina i tekstil i dogradnju I kata poslovnog prostora za tišu i čistu djelatnost u Ludbregu, Bana Jelačića br. 3a, na čkbr. 1382/1 u k.o. Ludbreg.

Uz zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija:

-tehnička dokumentacija ovjerena po Pododsjeku za prostorno uređenje od 28. rujna 2004. godine, a navedena je u točkama 1.1. i 1.4. izreke ove građevinske dozvole,

-izvadak iz zemljišnih knjiga br.6678 /04. od 31.08.2004. godine izdan od Općinskog suda u Ludbregu, Zemljišno-knjižna služba,

28.01.07.07.2004. godine izdan od Džavne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Varaždin, Ispostava Ludbreg,

-lokacijska dozvola Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Pododsjeka za gospodarstvo, prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostave u Ludbregu Klasa: UP/I-350-05/04-01/8, Urbroj: 2186-09-02/2-04-4 od 29. travnja 2004. godine,

-suglasnost na glavni projekt "Termoplín" d.d. Varaždin br. 2858/04. od 27.09. 2004. godine,

-potvrda o ispunjenju posebnih uvjeta HEP Distribucija, d.o.o., DP "Elektra" Koprivnica, Ulica Hrvatske državnosti 32, broj: 4/052-61/3-04 od 03.09.2004. godine,

-potvrda Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Službe za društvene djelatnosti Klasa: 540-01/04-01/53, Urbroj: 2186-09-07-04-2 od 27.09.2004. godine,

-zapisnik od 21. rujna 2004. godine sastavljen prilikom uvida u projektnu dokumentaciju glede zaštite od požara. Uvidu u projekat bili su prisutni Ivica Mrmić, inspektor zaštite od požara i eksploziva Policijske uprave Varaždinske i Mikulić Velimir, voditelj postupka, a ovom prilikom prisutni inspektor izjavljuje da su u glavnom projektu primjenjeni svi propisi u skladu sa zaštitom od požara,

-zapisnik od 27. rujna 2004. godine sastavljen prilikom uvida u projektnu dokumentaciju glede pribavljanja potvrde na glavni projekt iz članka 82. stavka 2., odnosno 3. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 175/03. i 100/04.). Ovom prilikom bio je prisutan uvidu Kolarić Rudolf, dipl. inž., inspektor rada za zaštitu na radu Državnog inspektorata Područne jedinice Varaždin, Odsjeka za nadzor u području radnih odnosa i zaštite na radu. Nakon uvida se konstatira da su u predloženoj projektnoj dokumentaciji primjenjena pravila zaštite na radu sukladno zaštiti na radu ("Narodne novine" br. 59/96. 94/96. i 114/03) i pripadajućih pravilnika.

-dana 09.09.2004. godine primljen je od Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, Gundulićeva 2, zahtjev ovog Pododsjeka za izdavanje potvrde na projektnu dokumentaciju -glavni projekt glede izdanih posebnih uvjeta Klasa: 350-05/04-01/01, Urbroj: 532-10-5/6-04-2 od 07.04.2004. godine, međutim do dana današnjeg tražena suglasnost na priloženu projektnu dokumentaciju nije izdana, pa je potrebno postupiti po smislu članka 91. st. 6. Zakona o gradnji t.j. smatra se da je potvrda izdana.

-suglasnost o pridržavanju posebnih uvjeta izdana od "Lukom" d.o.o. Frankopanska 4, Ludbreg br. 491/04. od 30. kolovoza 2004. godine,

-zaključak Grada Ludbrega - Gradsko poglavarstvo kojim se daje suglasnost na predmetni zahvat Klasa: 350-05/04-01/2, Urbroj: 2186/18-01/03-04-3 od 26. veljače 2004. godine,

-rješenje o plaćanju komunalnog doprinosa Grada Ludbrega, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne poslove i financije Klasa: UP/I-415-03/04-01/22, Urbroj: 2186-18-03/04-04-2 od 31. kolovoza 2004. godine.

Dana 09. rujna 2004. godine od strane ovog Pododsjeka pozivom izviženim na licu mjesta u Ludbregu u Ulici bana Jelačića br. 3a, na čkr. 1382/1 u k.o. Ludbreg i na oglasnoj ploči Pododsjeka u Ludbregu, Trg Svetog Trojstva br. 14, obaviještene su sve stranke u postupku o uvidu u projektnu dokumentaciju i o očevidu, a koji je obavljen dana 20. rujna 2004. godine na licu mjesta u Ludbregu, Ulica bana Jelačića 3a, na čkr. 1382/1 u k.o. Ludbreg s početkom u 10.00 sati. Očevidu je bio prisutan podnositelj Kranjčec Robert, a uvidu u glavni projekt bio je prisutan Juč Zdravko, predstavnik Hrvatske lutrije d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara br. 72, a koja je susjed predmetne građevine.

Nakon uvida u glavni projekt prisutni predstavnik Hrvatske lutrije izjavljuje da se unese podatak da je građevina izgrađena do krovišta, a na samu lokaciju i izgradnju građevine nema nikakvih primjedbi, a ovu svoju izjavu prisutni Juč Zdravko potvrđuje vlastoručnim potpisom na zapisnik.

U postupku izdavanja ove građevinske dozvole utvrđeno je da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa utvrđenim uvjetima i priložena je sva potrebna dokumentacija propisana člankom 88. stavkom 2. Zakona o gradnji i riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba za ovu građevinu naplaćena je putem uplatnice u iznosu od 820,00 kune temeljem Tbr. 63. stavka 1. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama i Uredbe o izmjeni tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj: 8/96., 77/96., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00., 163/03., 17/04. i 110/04.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana izlaganja dozvole na obavijesnoj tabli građevinske čestice i na oglasnoj ploči Pododsjeka.

Žalba se može podnijeti pismeno ili usmeno putem ovog Pododsjeka ili Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije br. 20.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA
UPRAVNI SAVJETNIK ZA
GRADITELJSTVO

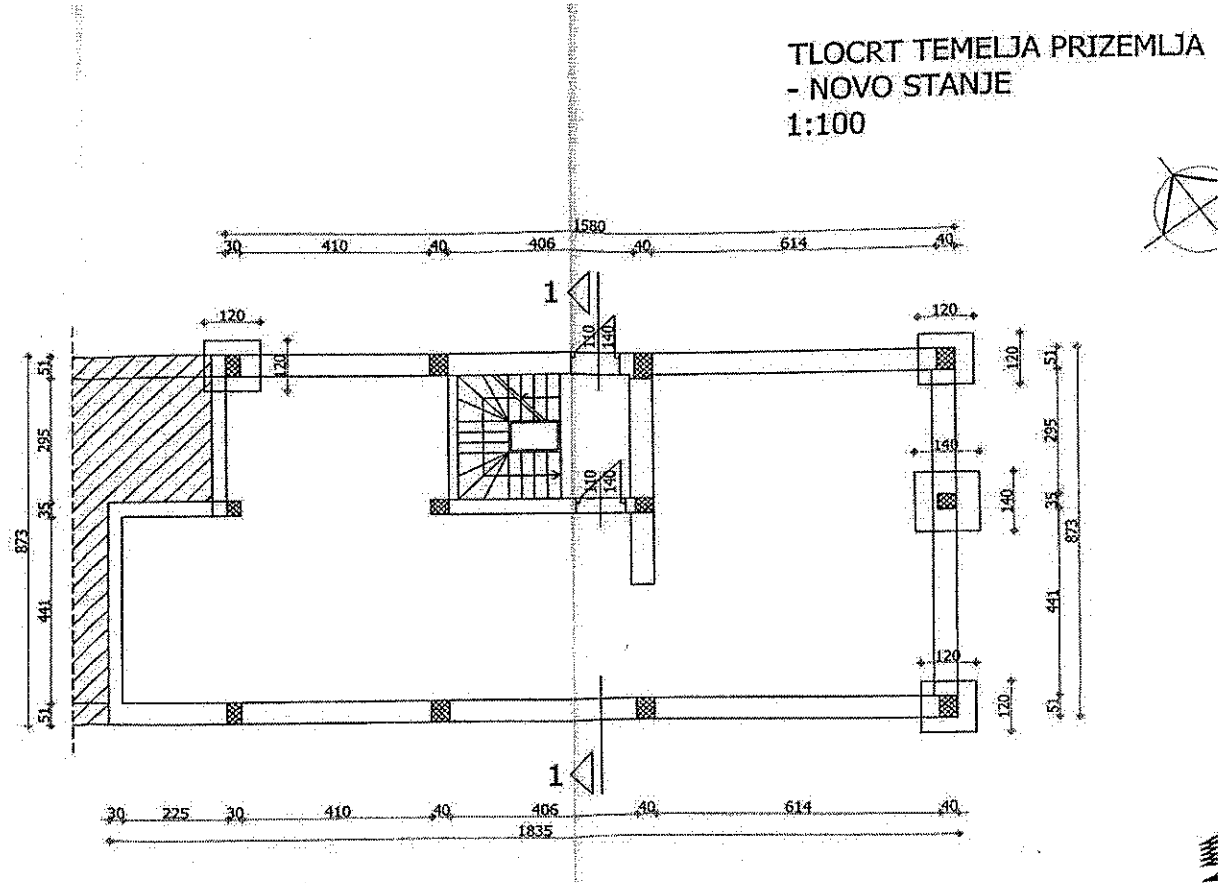
Mikulić, dipl. ing. grad.



DOSTAVITI:

1. "TRGOTEX-KRANJČEC" Ludbreg,
Ulica bana Jelačića br. 7,
2. Hrvatska lutrija d.o.o. Zagreb, Ulica grada
Vukovara br. 72,
3. Obavijesna tabla na čbkr. 1382/1 u k.o. Ludbreg,
4. Oglasna tabla Pododsjeka u Ludbregu, Trg Sv. Trojstva 14,
5. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i
graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Područna
jedinica Varaždin, Habdelićeva 4, Varaždin,
6. MUP, Policijska uprava Varaždinska, A. Cesarca 18,
7. Pododsjek za gospodarstvo..., Ispostava Ludbreg,
8. Evidencija, ovdje,
9. Pismohrana, ovdje.

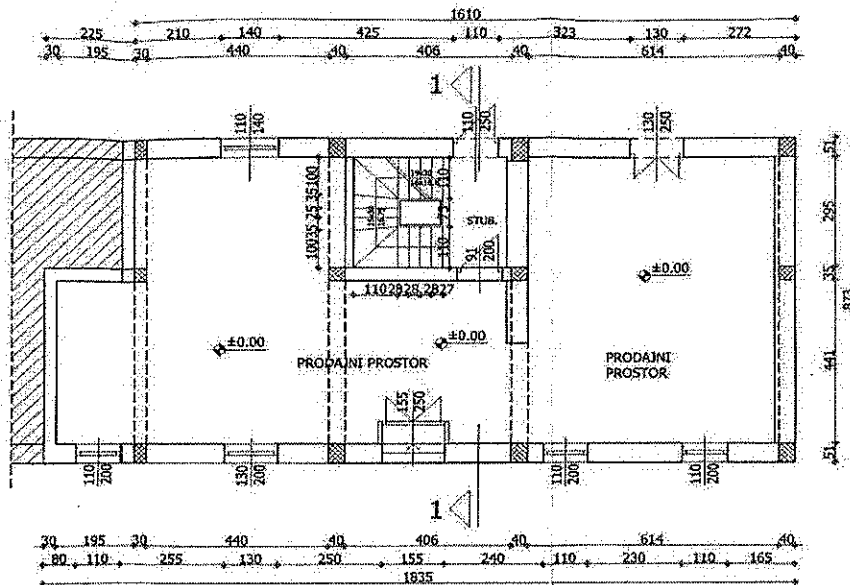
Tloert podruma



Tlocrt prizemlja

957

TLOCRT PRIZEMLJA -
NOVO STANJE
1:100



ISKAZ POVRŠINA - PRIZEMLJE:

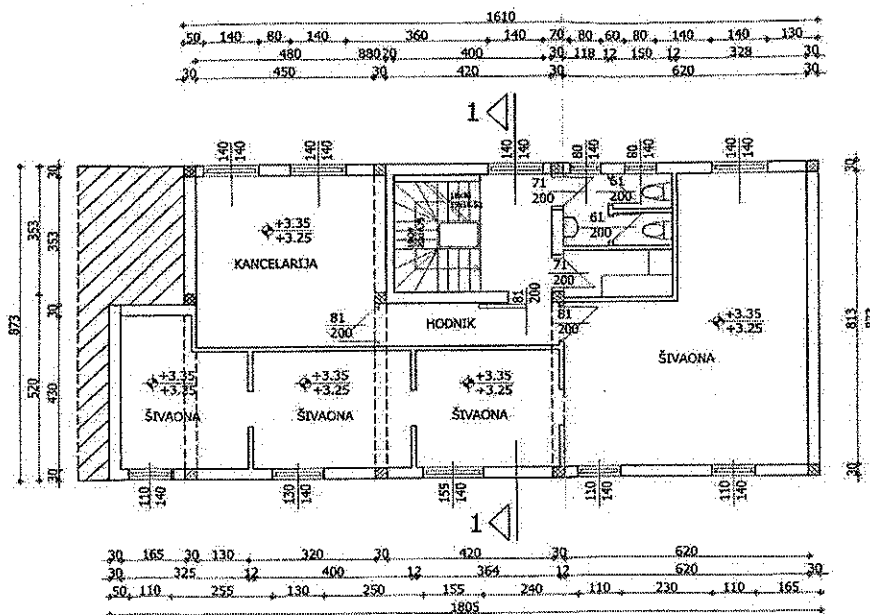
PRODAJNI PROSTOR I	ker. pločice	64,25 m ²
PRODAJNI PROSTOR II	ker. pločice	47,77 m ²
STUBIŠTE	ker. pločice	11,80 m ²

UKUPNO (netto): 124,12 m²
UKUPNO (bruto): 152,13 m²



Tlocrt kata

TLOCRT KATA
1:100



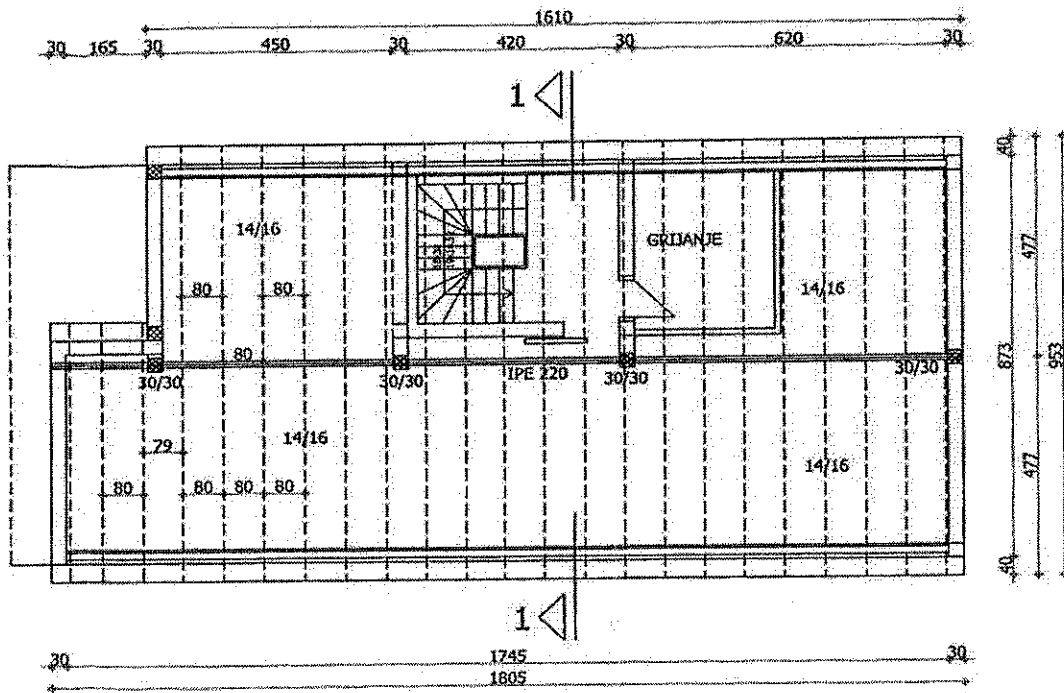
ISKAZ POVRŠINA - KAT:

KANCELARIJA	parket	21,15 m ²
ŠIVAONA I	ker. pločice	12,52 m ²
ŠIVAONA II	ker. pločice	18,12 m ²
ŠIVAONA III	ker. pločice	17,02 m ²
ŠIVAONA IV	ker. pločice	39,40 m ²
HODNIK	ker. pločice	5,04 m ²
STUBIŠTE	ker. pločice	12,72 m ²
WC	ker. pločice	6,52 m ²
GARDEROBA	ker. pločice	3,5 m ²

UKUPNO (netto): 125,09 m²
UKUPNO (bruto): 152,13 m²

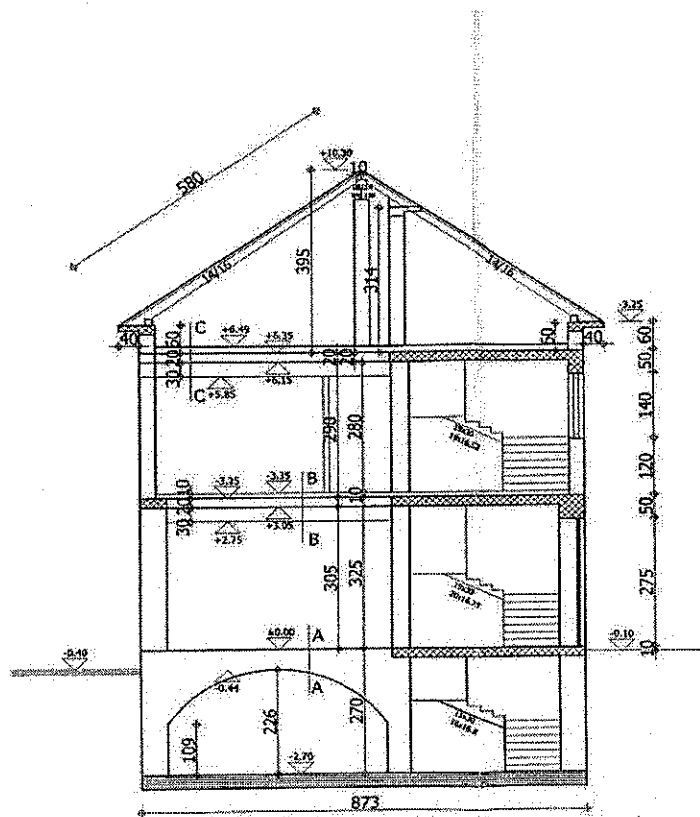
Tlocrt krovišta (potkrovlja)

TLOCRT KROVIŠTA
1:100



Presjek

PRESJEK 1 - 1
NOVO STANJE
1:100



A - A - POSTOJEĆI POD:

ker. pločice	1 cm
cem. estrih	6 cm
toplinska izolacija	6 cm
svod od opeke	20 cm
žbuka	2 cm

B - B

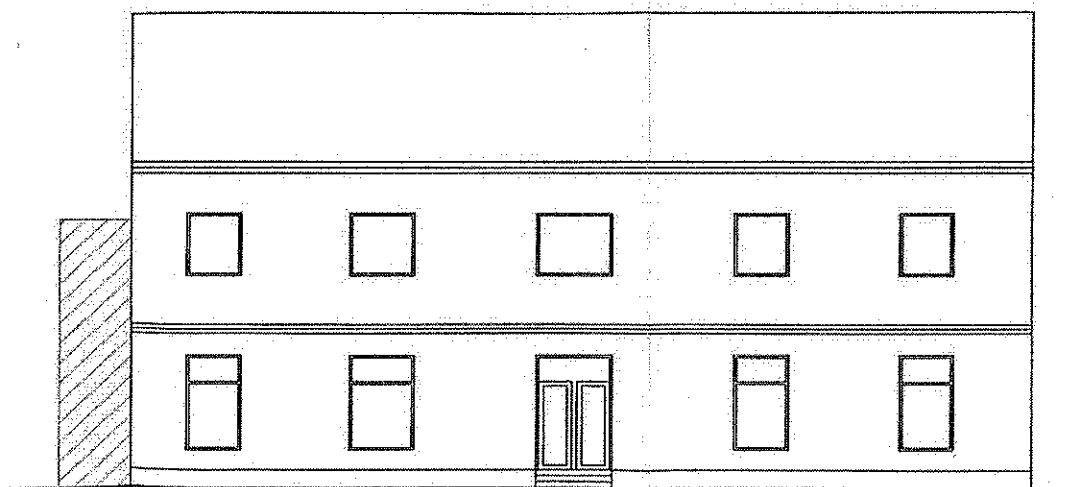
ker. pločice	1 cm
cem. estrih	6 cm
PE - folija	
zvučna izolacija	3 cm
fert strop	20 cm
žbuka	2 cm

C - C

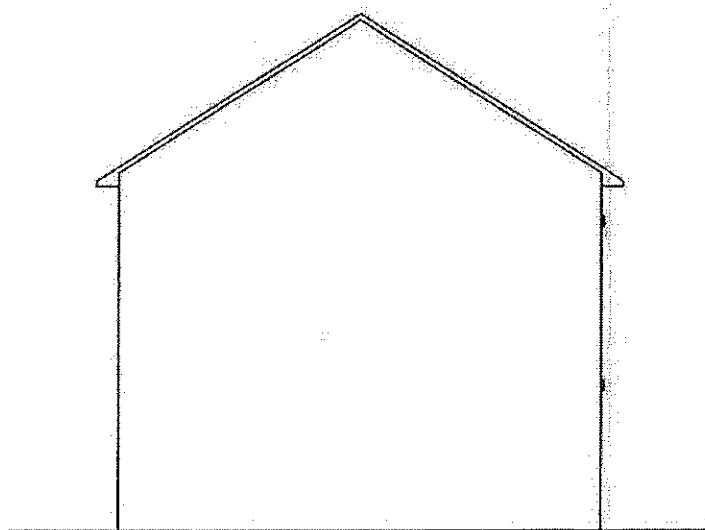
cementni estrih	6 cm
PE - folija	
toplinska izolacija	6 cm
fert strop	20 cm
žbuka	2 cm

Pročelja

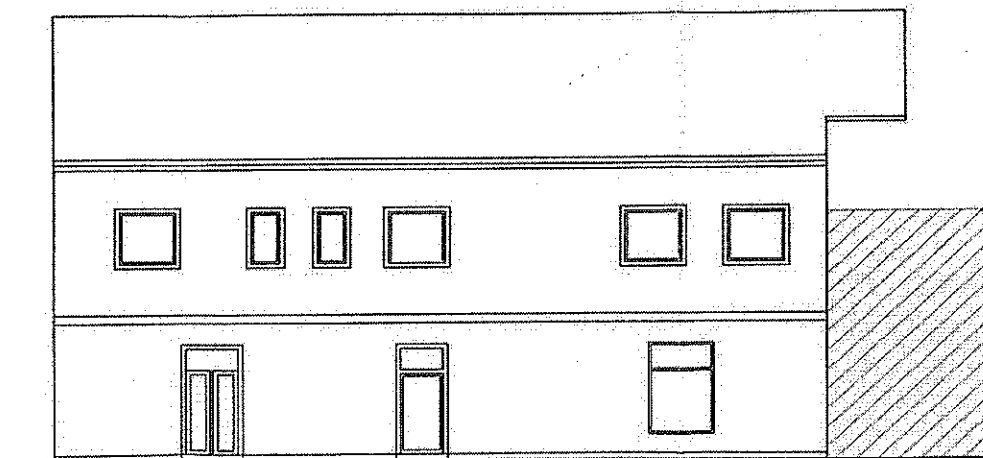
FASADA JUŽNA -
NOVO STANJE
1:100



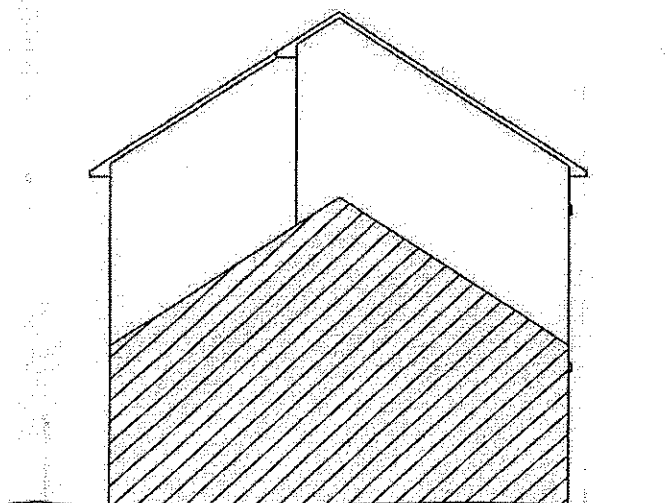
FASADA ISTOČNA
- NOVO STANJE
1:100



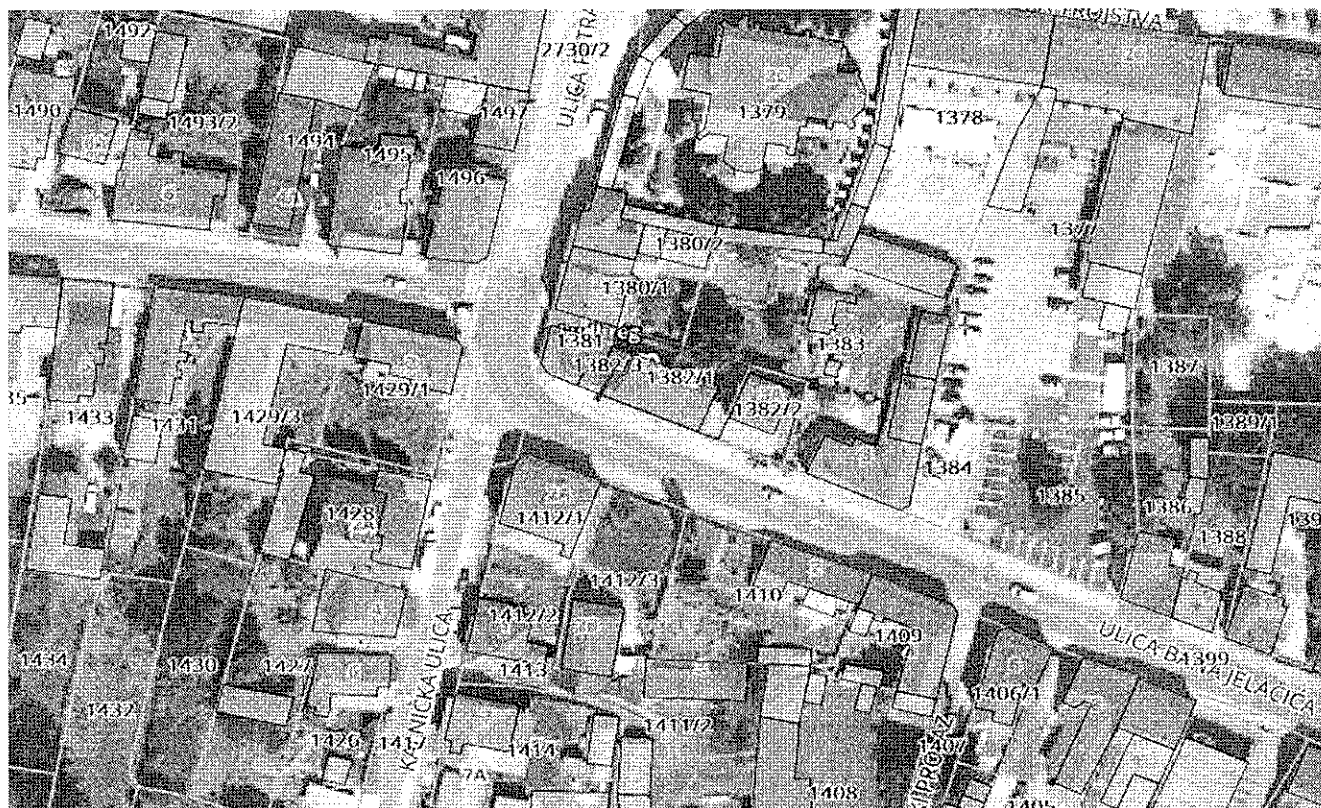
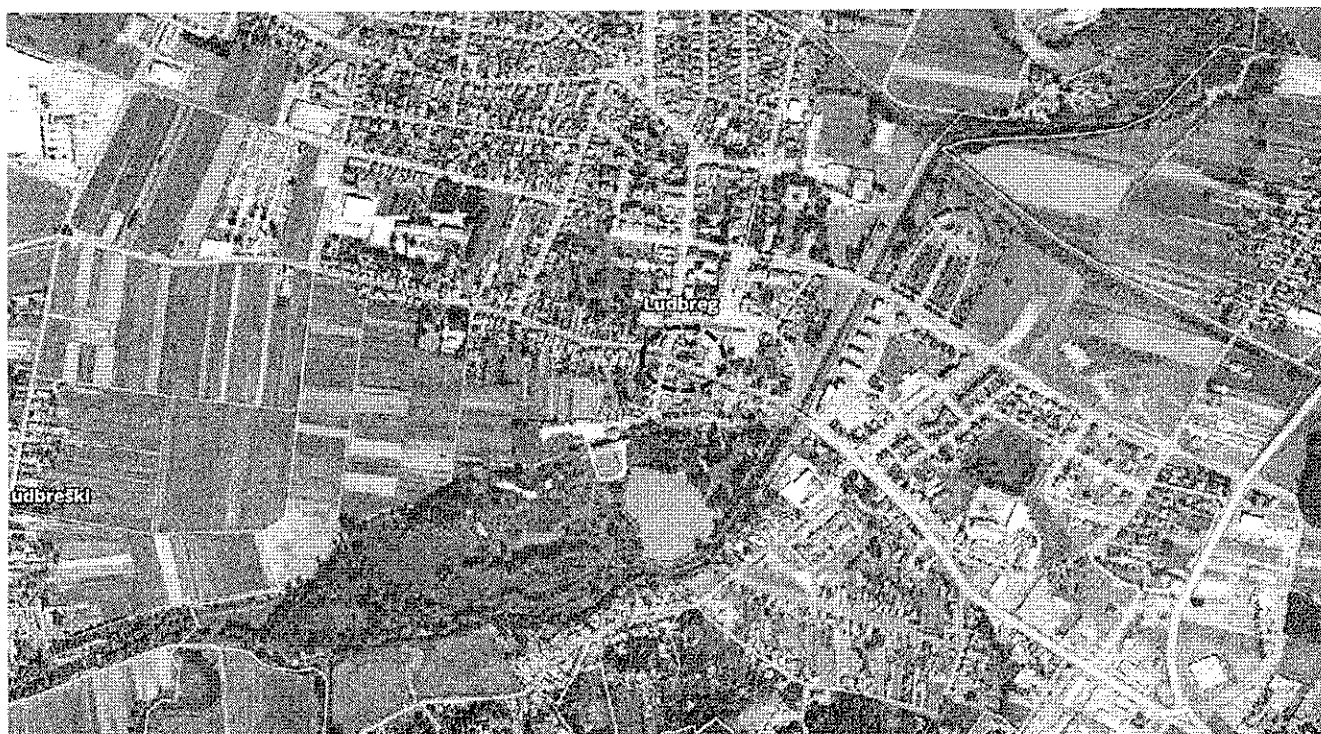
FASADA SJEVERNA
- NOVO. STANJE
1:100



FASADA ZAPADNA
- NOVO. STANJE
1:100



Geoportal DGU



Rješenja o imenovanju vještaka

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-533/12-4

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-704/08 od 19. prosinca 2008. godine,

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom
za graditeljstvo i procjenu 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. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima I - 4
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. u spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-532/12-4

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13, predsjednica suda donosi

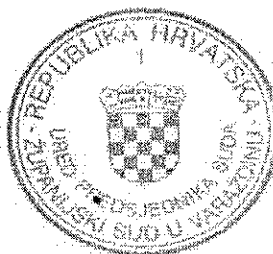
RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-705/08 od 19. prosinca 2008. godine,

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu 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.



PREDSEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima 1 - 4
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. u spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA

Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-535/12-5

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva „MEDIMURJE-INVESTA“ d.o.o. iz Čakovca, Rudera Boškovića 16, predsjednica suda donosi

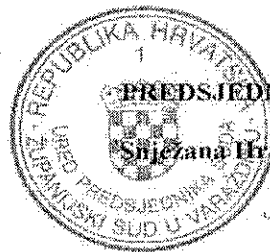
RJEŠENJE

„MEDIMURJE-INVESTA“ d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, kojem je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja iz oblasti graditeljstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-706/08 od 19. prosinca 2008. godine, dozvoljava se

**ponovno obavljanje poslova sudskih vještačenja iz oblasti
graditeljstva 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.



Dostaviti:

1. „MEDIMURJE-INVESTA“ d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima 1 - 4
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. u spis