

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

**POSLOVNA GRADEVINA – ETAŽNO
VLASNIŠTVO**

Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
katastarska čestica br. 1484, k.o. Varaždin

BROJ PREDMETA:

78/2021

NARUČITELJ:

Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
OIB: 37123191107

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

studeni, 2021. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41 42240 IVANEC

2

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
SUDSKIH VJEŠTAKA	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	12
3. UVOD	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK	14
5. LOKACIJA	16
5.1. POLOŽAJ	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE	18
7. PODACI O POSLOVNOJ GRAĐEVINI	19
7.1. OPIS NEKRETNINE - POSLOVNA GRAĐEVINA	19
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA	22
8.1. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POSLOVNI PROSTOR	23
8.2. ODABRANE TRANSAKCIJE	24
8.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	24
8.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	25
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOKAZANE LEGALNOSTI	27
8.5. REKAPITULACIJA	28
9. ZAKLJUČAK	29
10. FOTODOKUMENTACIJA	30
11. PRILOZI	36

3

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina
- 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
- 1 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
- 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 3 * - Pružanje usluga smještaja
- 3 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 3 * - proizvodnja energije
- 3 * - prijenos, odnosno transport energije
- 3 * - skladištenje energije
- 3 * - distribucija energije
- 3 * - upravljanje energetske objektima
- 3 * - opskrba energijom
- 3 * - trgovina energijom
- 3 * - organiziranje tržišta energijom
- 3 * - proizvodnja naftnih derivata
- 3 * - transport nafte naftovodima
- 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 1 od 8

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 6 od 8

6

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - direktor
3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 7 od 8

7

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

8

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-117/2021-4
Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.
[Signature]

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

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

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

9

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2

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

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

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

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

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

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

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-5
Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.


Predsjednik suda
Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

12

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj	78/2021
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

13

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj	78/2021
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U

VARAŽDINU, PROLAZ MARIJANA ZUBERA

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: poslovne zgrade, etažnosti E-2, E-4, E-5 i E-6, ukupne neto površine 257,85 m² na **k.č.br. 1484, k.o. Varaždin**. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 23. studenog 2021. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnine i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Poslovna građevina se nalazi u Varaždinu, Prolaz Marijana Zuberu 3, u vlasništvu Vortexa d.o.o. u stečaju, ukupne površine 257,85 m². Naručitelj nije dostavio dokaze o legalnosti za predmetnu nekretninu.

14

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

15

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi se u Varaždinskoj županiji, u katastarskoj općini Varaždin. Katastarska čestica k.č.br. 1484, k.o. Varaždin nalazi se unutar granica građevinskog područja – mješovita namjena.



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnine
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

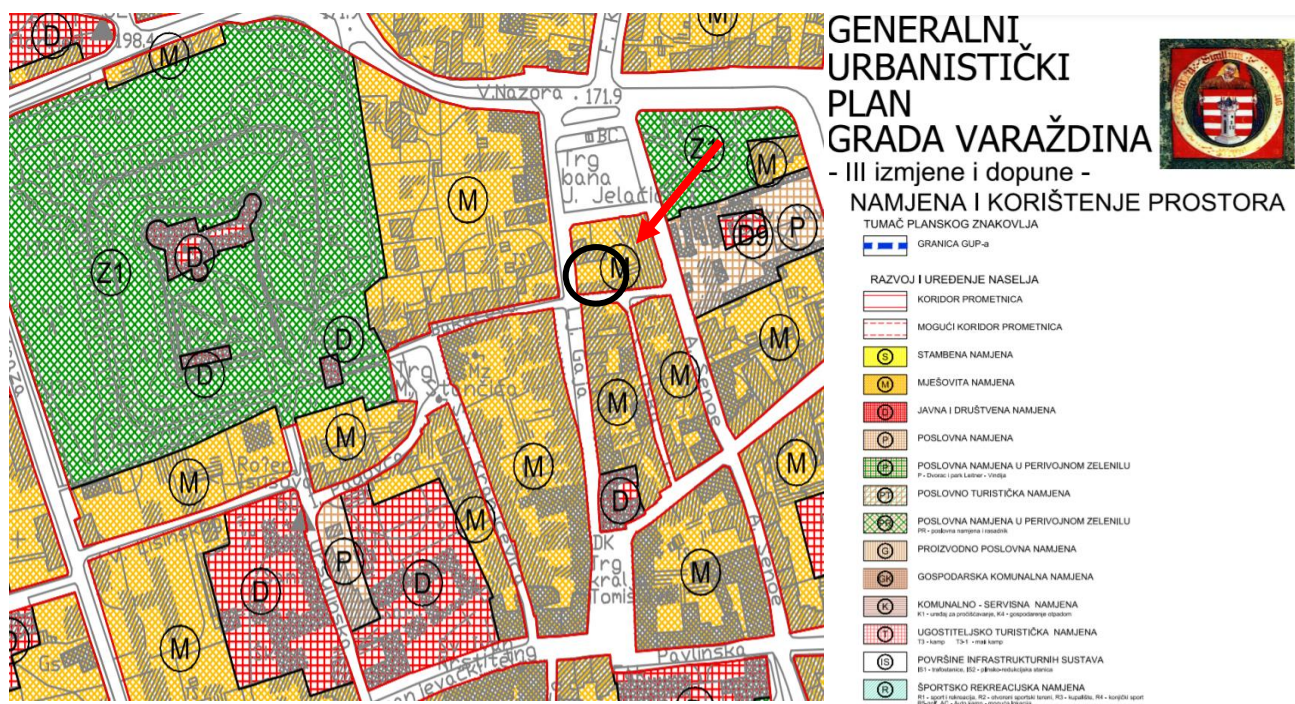
16
Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VARAŽDINA

- Generalni urbanistički plan Grada Varaždina
(„Službeni vjesnik grada Varaždina“, broj 1/07, 6/08, 3/12, 7/16, 5/19 i 7/19)



- prema GUP-u Grada Varaždina („Službeni vjesnik grada Varaždina“, broj 1/07, 6/08, 3/12, 7/16, 5/19 i 7/19) katastarska čestica br. 1484 k.o. Varaždin nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja: mješovita namjena - M

17

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj procjene:	78/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javno prometnu površinu, u centru grada Varaždina

Udaljenost: 90 km od centra grada Zagreba

Udaljenost od autoputa: 11,0 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Franjo Tuđman Velika Gorica – 83,0 km

Parkiranje: javno parkiralište

Komunalna infrastruktura: građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- telekomunikacijsku mrežu
- plinsku mrežu

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja u mjeri u koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br. 1484, k.o. Varaždin je izgrađena građevina unutar koje se nalaze poslovni prostori – etažna vlasništva, koji su i predmet ove procjene. Katastarska čestica nalazi se u Varaždinskoj županiji, u katastarskoj općini Varaždin, unutar granica područja mješovite namjene, prema Generalnom urbanističkom planu grada Varaždina. Teren parcele je ravan, bez značajnih visinskih razlika. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam poslovnog prostora.

Sukladno čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predmetno zemljište spada u I. kategoriju zemljišta.

18

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj	78/2021
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **poredbena metoda u svezi procjene poslovne građevine.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetna građevina trenutno može koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

Dan kakvoće je jednak datumu pregleda nekretnina, odnosno, 23.11.2021. godine.

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.

Dan kakvoće = Dan vrednovanja

19

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj	78/2021
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O POSLOVNOJ GRAĐEVINI

7.1. OPIS NEKRETNINE - POSLOVNA GRAĐEVINA

Poslovna građevina nalazi se u Varaždinu, Prolaz Marijana Zuberu 3, na k.č.br. 1484, k.o. Varaždin upisana u z.k. uložak br. 13379.

Predmet procjene je:

- **Etažno vlasništvo (E-2) neto površine 56,35 m²**
- **Etažno vlasništvo (E-4) neto površine 47,46 m²**
- **Etažno vlasništvo (E-5) neto površine 71,08m²**
- **Etažno vlasništvo (E-6) neto površine 82,96 m²**

Poslovni prostori (etažna vlasništva) čine ukupnu neto površinu od 257,85 m², prema z.k. ulošku br. 13379.

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je neto korisna površina. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

20

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin, kat. čestica br. 1484, k.o. Varaždin
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor
GODINA GRADNJE	
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJA	Fasadna žbuka
TEMELJI	AB temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Konstrukcija se sastoji od zidova od blok opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	Fert strop
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani opekrom
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, obojani
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, obojani
PODNA OBLOGA	Keramika
PROZORI	Drveni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Izvedena
GRIJANJE	Centralno
KLIMATIZACIJA	Da
DIZALO	Ne
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne poslovne građevine – etažno vlasništvo, potrebna nam je njegova neto korisna površina. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m ²
1484, k.o. Varaždin	Poslovna građevina – etažno vlasništvo	226,53

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m ²]
E-2			
PODRUM	14,31	0,75	10,73
PRIZEMLJE	11,40	1,00	11,40
I KAT	11,40	1,00	11,40
POTKROVLJE	19,24	0,75	14,43
UKUPNO	56,35		47,96
E-4			
PODRUM	18,33	0,75	13,75
PRIZEMLJE	29,13	1,00	29,13
UKUPNO	47,46		42,88
E-5			
PODRUM	13,77	0,75	10,33
PRIZEMLJE	22,87	1,00	22,87
I KAT	34,44	1,00	34,44
UKUPNO	71,08		67,64
E-6			
PODRUM	0,69	0,75	0,52
I KAT	23,3	1,00	23,3
POTKROVLJE	58,97	0,75	44,23
UKUPNO	82,96		68,05
SVEUKUPNO	257,85		226,53

NETO POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA: 257,85 m²

NETO KORISNA POVRŠINA: 226,53 m²

22

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj	78/2021
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNE GRAĐEVINE

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području grada Varaždina i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA UTVRDIRI ĆU PO M² NETO KORISNE POVRŠINE,

tako da u cijenu uključim način gradnje, kvalitetu i stupanj opremljenosti građevine, troškove građenja sa svim pripremno završnim radovima, troškove dokumentacije i nadzora, vrijednost pripadajućeg zemljišta, uređenje okoliša, troškove izvedbe infrastrukture i priključka sa svim doprinosima, ocjenu vrijednosti lokacije s obzirom na položaj i mogućnost korištenja nekretnine kao samostalne jedinice, te uviđajem na terenu, pregledom završne obrade, stanja objekta, izmjerama na licu mjesta i uvidom u postojeću tehničku dokumentaciju.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za poslovni prostor pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama iz informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze na sličnim lokacijama u promatranom području.

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POSLOVNI PROSTOR

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora [▲]	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prc
10	1532340	4597938	VARAŽDIN...	VARAŽDIN	VARAŽDIN	VARAŽDIN	1465/2	POSLOVNI PROST...	KP - KUPOPRODAJA	21.09.2020.	301.883,88 KN	50,70 M ²
12	1516464	4578606	VARAŽDIN...	VARAŽDIN	VARAŽDIN	VARAŽDIN	1854	POSLOVNI PROST...	KP - KUPOPRODAJA	02.09.2020.	300.000,00 KN	50,00 M ²
67	1117163	4052484	VARAŽDIN...	VARAŽDIN	VARAŽDIN	VARAŽDIN	1465/2	POSLOVNI PROST...	KP - KUPOPRODAJA	06.06.2019.	233.000,00 KN	36,71 M ²

24

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj procjene: 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

8.2. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
1465/2	Varaždin	21.09.2020.	301.883,88	50,70	poslovni prostor	5.954,32
1854	Varaždin	02.09.2020.	300.000,00	50,00	poslovni prostor	6.000,00
1465/2	Varaždin	06.06.2019.	233.000,00	36,71	poslovni prostor	6.347,04

8.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
21.09.2020.	5.954,32	113,35	122,17	1,0778121	6.417,64	-5,94
02.09.2020.	6.000,00	113,35	122,17	1,0778121	6.466,87	-5,22
06.06.2019.	6.347,04	102,24	122,17	1,1949335	7.584,30	11,16
Prosječna vrijednost:					6.822,93	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,17.

Godina Tromjesečje		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

25

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj procjene: 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

8.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 1484 k.o. Varaždin	k.č. br. 1465/2 k.o. Varaždin	k.č. br. 1854 k.o. Varaždin	k.č. br. 1465/2 k.o. Varaždin
Površina [m ²]		50,70	50,00	36,71
Cijena [kn/m ²]		6.417,64	6.466,87	7.584,30
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		6.417,64	6.466,87	7.584,30
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		6.417,64	6.466,87	7.584,30
Datum ponude	2021	2020	2020	2019
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,05	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		6.738,52	6.790,21	7.963,52
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		6.738,52	6.790,21	7.963,52
Potražnja u odnosu na lokaciju	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		6.738,52	6.790,21	7.963,52
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	nepravilan	pravilan	nepravilan
Prilagodba		1,05	1,00	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		7.075,45	6.790,21	8.361,69
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		7.075,45	6.790,21	8.361,69
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		7.075,45	6.790,21	8.361,69
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		7.075,45	6.790,21	8.361,69

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Mikrolokacija (0,90-1,10)	u centru	u centru	u centru	u centru
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.075,45	1,00 6.790,21	1,00 8.361,69
Buka (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.075,45	1,00 6.790,21	1,00 8.361,69
Opremljenost komunalnom infrastrukturuom (0,90-1,10)	potpuno opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena	potpuno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.075,45	1,00 6.790,21	1,00 8.361,69
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.075,45	1,00 6.790,21	1,00 8.361,69
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.075,45	1,00 6.790,21	1,00 8.361,69
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.075,45	1,00 6.790,21	1,00 8.361,69
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 7.075,45	1,00 6.790,21	1,00 8.361,69
Usklađena vrijednost [kn/m²]	7.409,12	7.075,45	6.790,21	8.361,69
UKUPNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA PO M²	7.409,12 kn/m²			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	-10,25% u redu	-5,00% u redu	-10,25% u redu	

Vrijednost predmetne nekretnine iznosi 7.409,12 kn/m².

27

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj procjene:	78/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su
- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni se koriste procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području grada Varaždina i šire okolice, gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih i poslovnih građevina i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta grada Varaždina i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 7.409,12 \times 1,00 = 7.409,12 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost poslovnog prostora iznosi 7.409,12 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETE

Prilikom očevida utvrđeno je da unutar poslovnih prostora postoje štete, tako da se vrijednost građevine umanjuje.

$$S_p = S_v \times T_f = 7.409,12 \times 0,95 = 7.038,66 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost poslovnog prostora iznosi 7.038,66 kn/m².

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOKAZANE LEGALNOSTI

Vrijednost poslovnog prostora će se umanjivati zbog nedokazane legalnosti.

$$S_p = S_v \times T_f = 7.038,66 \times 0,95 = 6.686,73 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost poslovnog prostora iznosi 6.686,73 kn/m².

28

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.5. REKAPITULACIJA

ETAŽA	CIJENA (kn/m ²)	NETO KORISTNA POVRŠINA (m ²)	IZNOS (kn)
E-2	6.686,73	47,96	320.695,57
E-4	6.686,73	42,88	286.726,98
E-5	6.686,73	67,64	452.290,42
E-6	6.686,73	68,05	455.031,98
SVEUKUPNO			1,514.744,95

29

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da sadašnja sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1,515.000,00 kn

Slovima: milijunipetstopenaesttisuća kuna i 00/100

ili

201.769,01 eura

Slovima: dvjestojednatisućasedamstošezdesetdevet eura i 01/100

srednji tečaj HNB na dan 23.11.2021.: 1 euro = 7,508586

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

NAPOMENA: Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, studeni 2021.

Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i za procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21. prosinca 2020.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina



DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.
Ivanec, ul. Ak. Mirka Maleza 18

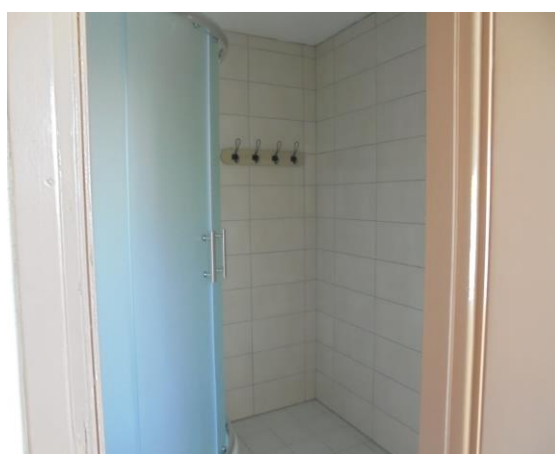
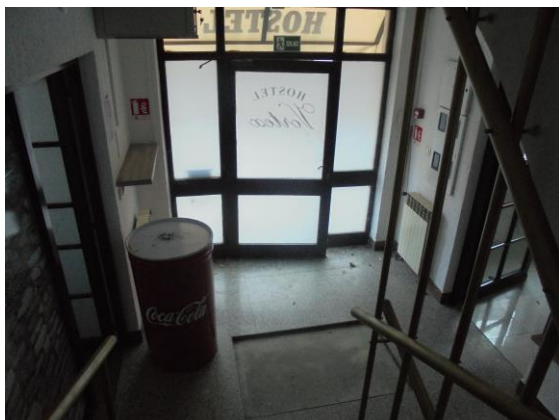
stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

30
Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10. FOTODOKUMENTACIJA



Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

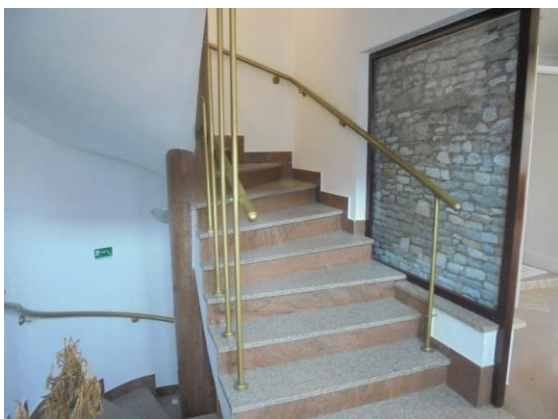
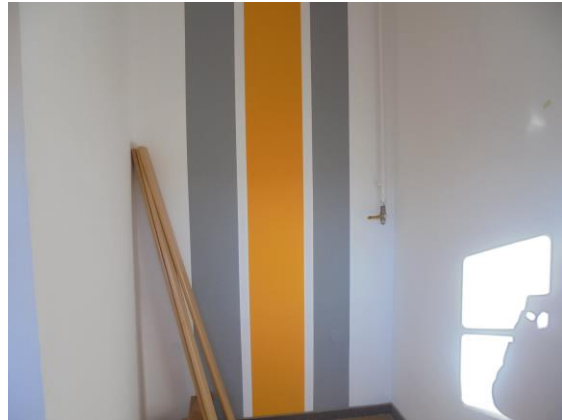


32

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



33

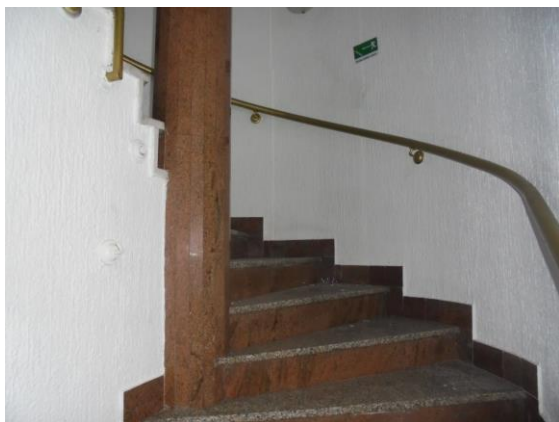
Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj:

Vortex d.o.o. u stečaju

Građevina:Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin**Broj**

78/2021

procjene:PROCJEMBENI ELABORAT



36

Naručitelj:	Vortex d.o.o. u stečaju Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina:	POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj procjene:	78/2021 PROCJEMBENI ELABORAT

11. PRILOZI

- Izvatci iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložene su neslužbene verzije kopija izvoda iz zemljišnih knjiga i katastarskog plana za predmetnu katastarsku česticu.

37

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj procjene: 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadci iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 13379



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 24.11.2021. 01:00

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13379

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6667/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1484	125	ULICA LJUDEVITA GAJA DVORIŠTE ZGRADA MJESOVITE UPORABE, VARAŽDIN, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 1, VARAŽDIN, ULICA LJUDEVITA GAJA 20 GOSPODARSKA ZGRADA	573 323 195 55	KULTURNO DOBRO
UKUPNO:				573	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Etaža II koja se sastoji od podruma - stuba 1,65 m2, hodnika I 5,73 m2, hodnika II 4,73 m2, septičke jame 2,2 m2, prizemlja - stubišta 11,4 m2, I kata - stubišta 11,4 m2, potkrovlja - stuba 4,51 m2, tavana - kotlovnice 14,73 m2, sveukupne površine 56,35 m2 a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine.. VORTEX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37123191107, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 42000 VARAŽDIN	
2.2	Zaprimljeno 13.04.2021.g. pod brojem Z-6667/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 5 ST-230/2021-30 13.04.2021	na 2 (1:1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2		

38

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 13379

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2018. broj Z-9162/18. Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od dana 9. srpnja 2018. godine ovjerenog kod JB kao ovršnog javnobilježničkog akta pod brojem Ov-3739/2018. na nekretninama Horvat Ruže, Jaljkovec, Braće Radića 52, Horvat Damira, Varaždin, Stjepana Vukovića 17 i Horvat Mirjane, Varaždin, Bakačeva 2b, kao suvlasnika uknjižuje se pravo zaloga za znos od 1.500.000,00 HRK s redovnom kamatom i interkalarnom kamatom, obje po stopi u visini 4,00 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,82% godišnje, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu, broj ugovora/partija: 5010681418 i ovim Sporazumom te se upisuje nositelj prava: PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50	1.500.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 2			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 14.03.2019. broj Z-3701/19 Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 49/9935 od 04. veljače 2019. godine, potvrđenog kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina, pod poslovnim brojem OV-1016/2019, uknjižuje se založno pravo na iznos od 1.200.000,00 kn (slovima: jedan milijund i dvjestotisućakuna), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG-BICRO po naplati potraživanja iz solemniziranog Sporazuma, na etažu II, i nositelj tog prava: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, KSAVER 208	1.200.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.11.2021.

39

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj procjene: 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 24.11.2021. 01:00

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13379

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6667/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1484	125	ULICA LJUDEVITA GAJA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 1, VARAŽDIN, ULICA LJUDEVITA GAJA 20 GOSPODARSKA ZGRADA	573 323 195 55	KULTURNO DOBRO
UKUPNO:				573	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Etaža IV koja se sastoji od podruma - skladišta II 7,68 m2, arhive 2,9 m2, WC II - muški 4,2 m2, WC III - ženski 3,55 m2, prizemlja caffè bara 29,13 m2, sveukupne površine od 47,46 m2 a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine.. VORTEX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37123191107, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 42000 VARAŽDIN	
4.1	Zaprimljeno 13.04.2021.g. pod brojem Z-6667/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 5 ST-230/2021-30 13.04.2021	na 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 4		

40
Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN
Izvadak iz BZP-a
Broj ZK uložka: 13379
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2018. broj Z-9162/18. Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrihu od dana 9.srpnja 2018.godine ovjerenog kod JB kao ovršnog javnobilježničkog akta pod brojem Ov-3739/2018. na nekretninama Horvat Ruže, Jaljkovec, Braće Radića 52. uknjižuje se pravo zaloga za znos od 1.500.000,00 HRK s redovnom kamatom i interkalarnom kamatom, obje po stopi u visini 4,00 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,62% godišnje, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu, broj ugovora/partija: 5010681418 i ovim Sporazumom te se upisuje nositelj prava: PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50	1.500.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 4			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 14.03.2019. broj Z-3701/19 Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 49/9935 od 04. veljače 2019. godine, potvrđenog kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina, pod poslovnim brojem OV-1016/2019, uknjižuje se založno pravo na iznos od 1.200.000,00 kn (slovima: jedan milijund dvjestotisućakuna), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG-BICRO po naplati potraživanja iz solemniziranog Sporazuma, na etažu IV, i nositelj tog prava: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, KSAVER 208	1.200.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.11.2021.

41
Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 24.11.2021. 01:00

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13379

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6667/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1484	125	ULICA LJUDEVITA GAJA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 1, VARAŽDIN, ULICA LJUDEVITA GAJA 20 GOSPODARSKA ZGRADA	573 323 195 55	KULTURNO DOBRO
UKUPNO:				573	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se slijedeći upis: Etaža V koja se sastoji od podruma - skladišta I 11,41 m2, WC I 1,46 m2, WC V 0,9 m2, prizemlja - trgovine 22,87 m2, I kata - kancelarije I 34,44 m2, sveukupne površine 71,08 m2 a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine.. VORTEX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37123191107, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 42000 VARAŽDIN	
5.1	Zaprimljeno 13.04.2021.g. pod brojem Z-6667/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 5 ST-230/2021-30 13.04.2021	na 5 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 5		

42

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj procjene: 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 13379

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2018. broj Z-9162/18. Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od dana 9.srpnja 2018.godine ovjerenog kod JB kao ovršnog javnobilježničkog akta pod brojem Ov-3739/2018. na nekretninama Horvat Damira, Varaždin, Stjepana Vukovića 17 uknjižuje se pravo zalogu za znos od 1.500.000,00 HRK s redovnom kamatom i interkalarnom kamatom, obje po stopi u visini 4,00 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,82% godišnje, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu, broj ugovora/partija: 5010681418 i ovim Sporazumom te se upisuje nositelj prava: PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50	1.500.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 5			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 14.03.2019. broj Z-3701/19 Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 49/9935 od 04. veljače 2019. godine, potvrđenog kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina, pod poslovnim brojem OV-1016/2019, uknjižuje se založno pravo na iznos od 1.200.000,00 kn (slovima: jedan milijun dvjestotisućakuna), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG-BICRO po naplati potraživanja iz solemniziranog Sporazuma, na etažu V, i nositelj tog prava: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, KSAVER 208	1.200.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.11.2021.

43

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj procjene: 78/2021
PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 24.11.2021. 01:00

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13379

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6667/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: **SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1484	125	ULICA LJUDEVITA GAJA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 1, VARAŽDIN, ULICA LJUDEVITA GAJA 20 GOSPODARSKA ZGRADA	573 323 195 55	KULTURNO DOBRO
			UKUPNO:	573	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se slijedeći upis: Etaža VI koja se sastoji od podruma - WC VI 0,69 m2, I kata - kancelarija II 23,3 m2, potkrovlje - hodnik 6,99 m2, predsoblja 9,33 m2, kozmetič.salona 32,42 m2, saune 3,28 m2, kupaone 3,11 m2, solarija 2,35 m2, WC 1,49 m2, sveukupne površine od 82,96 m2 a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine.. VORTEX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37123191107, PROLAZ MARIJANA ZUBERA 3, 42000 VARAŽDIN	
6.1	Zaprimljeno 13.04.2021.g. pod brojem Z-6667/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 5 ST-230/2021-30 13.04.2021	na 6 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 6		

44

Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3,42000 Varaždin

Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA– ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin

Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 13379

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2018. broj Z-9162/18. Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od dana 9.srpnja 2018.godine ovjerenog kod JB kao ovršnog javnobilježničkog akta pod brojem Ov-3739/2018. na nekretninama Horvat Mirjane, Varaždin, Bakačeva 2b, uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.500.000,00 HRK s redovnom kamatom i interkalarnom kamatom, obje po stopi u visini 4,00 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,82% godišnje, naknadama, te ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu, broj ugovora/partija: 5010681418 i ovim Sporazumom te se upisuje nositelj prava: PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 02535697732, ZAGREB (GRAD ZAGREB), RADNIČKA CESTA 50	1.500.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 6			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13379 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.03.2019. broj Z-3701/19 Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 49/9935 od 04. veljače 2019. godine, potvrđenog kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina, pod poslovnim brojem OV-1016/2019, uknjižuje se založno pravo na iznos od 1.200.000,00 kn (slovima: jedan milijund dvjestotisućakuna), uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG-BICRO po naplati potraživanja iz solemniziranog Sporazuma, na etažu VI, i nositelj tog prava: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, KSAVER 208	1.200.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.11.2021.

45
Naručitelj: Vortex d.o.o. u stečaju
Prolaz Marijana Zuberu 3, 42000 Varaždin
Građevina: POSLOVNA GRAĐEVINA – ETAŽNO VLASNIŠTVO
k.č.br. 1484, k.o. Varaždin
Broj 78/2021
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)

24. 11. 2021. 09:41

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VARAŽDIN, 331325
k.č. br.: 1484

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:500



Datum ispisa: 24.11.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dgpViewerPublic>

1/1