

10 ST-466/2018-54  
-102-

**min**

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

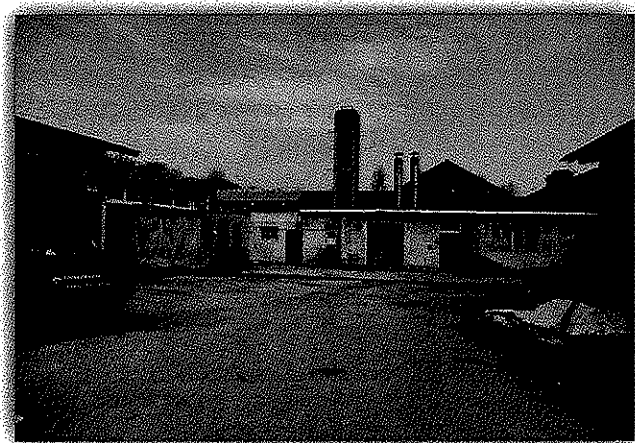
**međimurje - investa d.o.o.**

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

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. i Dragutin Matotek, dipl.ing.**  
**stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU  
10. 05. 2019  
PRIMLJENO

## PROCJEBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

**Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada u kompleksu tiskare**

Lokacija:

**Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec  
Međimurska županija**

Naručitelj:

**ZRINSKI d.d. u stečaju  
Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec  
OIB: 38396277912**

Svrha:

**Prodaja u stečajnom postupku**

Čakovec, travanj 2019.

## SADRŽAJ

### SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
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

### REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
  - 8.1.1. Zakupnina za proizvodni, skladišni i pomoćni prostor
  - 8.1.2. Zakupnina za uredske i poslovne prostore
  - 8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)
  - 8.3. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja  
Izjava procjenitelja

### PRILOZI

**SAŽETAK PROCJENE**

Naručitelj: **ZRINSKI d.d. u stečaju**  
**Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec**  
**OIB: 38396277912**

Lokacija: **Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec**  
**Međimurska županija**

Nekretnina: **Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada u kompleksu tiskare**

**Vlasništvo i identifikacija čestice:**

- Na zk.čest.br. 228/1/2/A/1/455/2/3/1 u ZK su upisani poslovni objekat i industrijsko dvorište bez zabilježbi. U Katastru su upisane dvije, a ucrtane tri zgrade. U naravi se radi o dvije zgrade dok jedna zgrada koja je ucrтана u naravi ne postoji. Poslovni objekat površine 4.269 m<sup>2</sup> je upisan i ucrтан manjih dimenzija nego što je u naravi, odnosno nije ucrтан sjeverozapadni (ugaoni) dio zgrade.
- Na zk.čest.br. 228/1/2/A/1/455/2/3/2 (kat.čest.br. 2546/5) u ZK i Katastar su upisani trafostanica i dvorište uz negativnu zabilježbu. S obzirom da ne postoji grafički prikaz za navedenu kat.čest. u izračun vrijednosti će se uzeti samo površina zemljišta.

| zk.ul.br. | k.o.    | zk.čest.br.                                    |
|-----------|---------|--|
| 6500      | Čakovec | 228/1/2/A/1/455/2/3/1<br>228/1/2/A/1/455/2/3/2 |

**Vlasništvo:** ZRINSKI d.d., Čakovec (1/1)

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

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| ~građevinska dozvola:      | Ima                           |
| ~uporabna dozvola:         | Ima                           |
| ~energetski certifikat:    | Nije predložen                |
| ~površina nekretnina u ZK: | Usklađena s upisom u katastar |
| ~opis nekretnina u ZK:     | Ne odgovara stanju na terenu  |

**Datum procjene:** 18. travnja 2019. godine  
**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu  
**Tržišna vrijednost iznosi:**

**1.436.000,00 €**

odnosno

**10.660.000,00 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



**MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.**

Rudera Boškovića 16, Čakovec

OIB: 58604606434

**"M-INVESTA" d.o.o.**

**ČAKOVEC**

-101-

**Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4  
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

**RJEŠENJE**

**Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.**

**Obrazloženje**

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
 URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4  
 Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

### RJEŠENJE

**Dragutin Matotek**, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:  
 Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

*Broj: 4 Su-484/16-4*  
*Varaždin, 21. prosinca 2016. godine*

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

### RJEŠENJE

**Ratko Matotek**, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



**Predsjednica suda:**

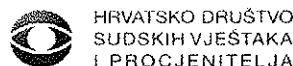
**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:

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

-108-

# REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



## CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ratko Matotek REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGoVA

Melita Bestvina  
President  
HDSViP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

-109-

**1. UVOD**

Naručitelj: **ZRINSKI d.d. u stečaju**  
**Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec**

Nekretnina: **Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada u kompleksu tiskare**

Lokacija: **Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec**  
**Međimurska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- 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, 65/17 i 114/18)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 19 (svibanj 2018.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Tkalec, M., Vizek, M., Žilić, I. (2018.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017., Ekonomski institut, Zagreb
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

**nalaz i mišljenje vještaka**  
**procjembeni elaborat**

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

***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: **12.04.2019.**  
 Dan kakvoće: **12.04.2019.**  
 Dan vrednovanja: **12.04.2019.**

***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.***

**2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA****ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI**

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Čakovec

Katastarska općina: Čakovec

Uložak broj: 6500

Čestica: \* 228/1/2/A/1/455/2/3/1

|                  |  |     |            |
|------------------|--|-----|------------|
| Opis nekretnine: | - poslovni objekat i industrijsko dvorište | 1 j | 538,00 čhv |
|                  | Sveukupno:                                 | 1 j | 538,00 čhv |

Čestica: \*\* 228/1/2/A/1/455/2/3/2

|                  |                           |  |          |
|------------------|---------------------------|--|----------|
| Opis nekretnine: | - trafostanica i dvorište |  | 8,00 čhv |
|                  | Sveukupno:                |  | 8,00 čhv |

Vlasništvo: ZRINSKI d.d., Čakovec (1/1)

|           |                                   |         |             |
|-----------|-----------------------------------|---------|-------------|
| Katastar: | * kat.čest.br.                    | 2546/3  |             |
|           | k.o.                              | Čakovec |             |
|           | - skladište, Ulica dr. Ivana Nova |         | 42,00 m2    |
|           | - poslovni objekat                |         | 4.269,00 m2 |
|           | - industr. dvorište               |         | 3.379,00 m2 |
|           | Sveukupno:                        |         | 7.690,00 m2 |

|      |                                      |         |          |
|------|--------------------------------------|---------|----------|
| * ** | kat.čest.br.                         | 2546/5  |          |
|      | k.o.                                 | Čakovec |          |
|      | - trafostanica, Ulica dr. Ivana Nova |         | 13,00 m2 |
|      | - industr. dvorište                  |         | 15,00 m2 |
|      | Sveukupno:                           |         | 28,00 m2 |

Teret: Ima - vidljivo iz priloženog ZK izvadka  
 Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

Legalitet: - Na zk.čest.br. 228/1/2/A/1/455/2/3/1 u ZK su upisani poslovni objekat i industrijsko dvorište bez zabilježbi. U Katastru su upisane dvije, a ucrtane tri zgrade. U naravi se radi o dvije zgrade dok jedna zgrada koja je ucrтана u naravi ne postoji. Poslovni objekat površine 4.269 m2 je upisan i ucrтан manjih dimenzija nego što je u naravi, odnosno nije ucrтан sjeverozapadni (ugaoni) dio zgrade.

- Na zk.čest.br. 228/1/2/A/1/455/2/3/2 (kat.čest.br. 2546/5) u ZK i Katastar su upisani trafostanica i dvorište uz negativnu zabilježbu. S obzirom da ne postoji grafički prikaz za navedenu kat.čest. u izračun vrijednosti će se uzeti samo površina zemljišta.

TU-

- Površine u ZK i katastru su uskladene.

Za proizvodno - poslovni kompleks tiskare su ishođeni sljedeći akti za gradnju i uporabu:

- Rješenje izdano od Odjela za gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine Općine Čakovec, Broj: 05/1-5778/1-1965. od 13.VII 1965. godine,
- Rješenje izdano od Odjela za gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine Općine Čakovec, Broj: 05/4-5778/2-1965. od 30.VIII 1965. godine,
- Rješenje izdano od Odjela za gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine Općine Čakovec, Broj: 05/3-4080/1-1968. od 29.VII 1968. godine,
- Odobrenje za građenje izdano od Općinskog zavoda za urbanizam i komunalne poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-Up/I-4249/1-1970. od 18.XII 1970. godine,
- Odobrenje za građenje izdano od Općinskog zavoda za urbanizam i komunalne poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-Up-I-3189/1-1974. od 7. 6. 1974. godine,
- Rješenje izdano od Općinskog zavoda za urbanizam i komunalne poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-UpI-3189/1-2-1974. od 10.9.1974. godine,
- Gradjevinska dozvola izdana od Općinskog sekretarijata za urbanizam, komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-UpI-3477/1-1975. od 18.7.1975. godine,
- Rješenje izdano od Općinskog sekretarijata za urbanizam, komunalne i imovinsko-pravne poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-UpI-6495/75. od 27. 1. 1976. godine,
- Građevinska dozvola izdana od Općinskog sekretarijata za urbanizam, komunalne i imovinsko-pravne poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-UpI-6020/1-75. od 24. 5. 1976. godine,
- Građevinska dozvola izdana od Općinskog sekretarijata za urbanizam, komunalne i imovinsko pravne poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-UpI-2655/1-76. od 4. 8. 1976. godine i
- Gradjevinska dozvola izdana od Općinskog komiteta za urbanizam, gradjevinarstvo i stambene poslove Općine Čakovec, Broj: 04/3-UpI-3265/1-1980. od 31.7.1980. godine,
- Građevinska dozvola izdana od Općinskog sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambene poslove Općine Čakovec, KLASA: UpI-361-03/91-01/483, URBROJ: 2109-08-04-91-2 od 9. 7. 1991. godine
- Energetski certifikat nije predočen.

-112-

**Nekretnina ima u naravi posredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 5476/3, k.o. Čakovec - Ulica dr. Ivana Novaka u vlasništvu Grada Čakovca (1/1) preko kat.čest.br. 2546/1 i 2546/2. U ZK nije upisano pravo služnosti prolaza i provoza. Neposredan pristup na javnu prometnu površinu je na kat.čest.br. 5437/2, k.o. Čakovec - Zrinskofrankopanska ulica, međutim u naravi je potrebno izvesti značajna ulaganja radi eventualnog prometnog povezivanja i u naravi.**

Useljivost:

Na dan očevida koristi se samo manji dio kata proizvodno - poslovne zgrade.

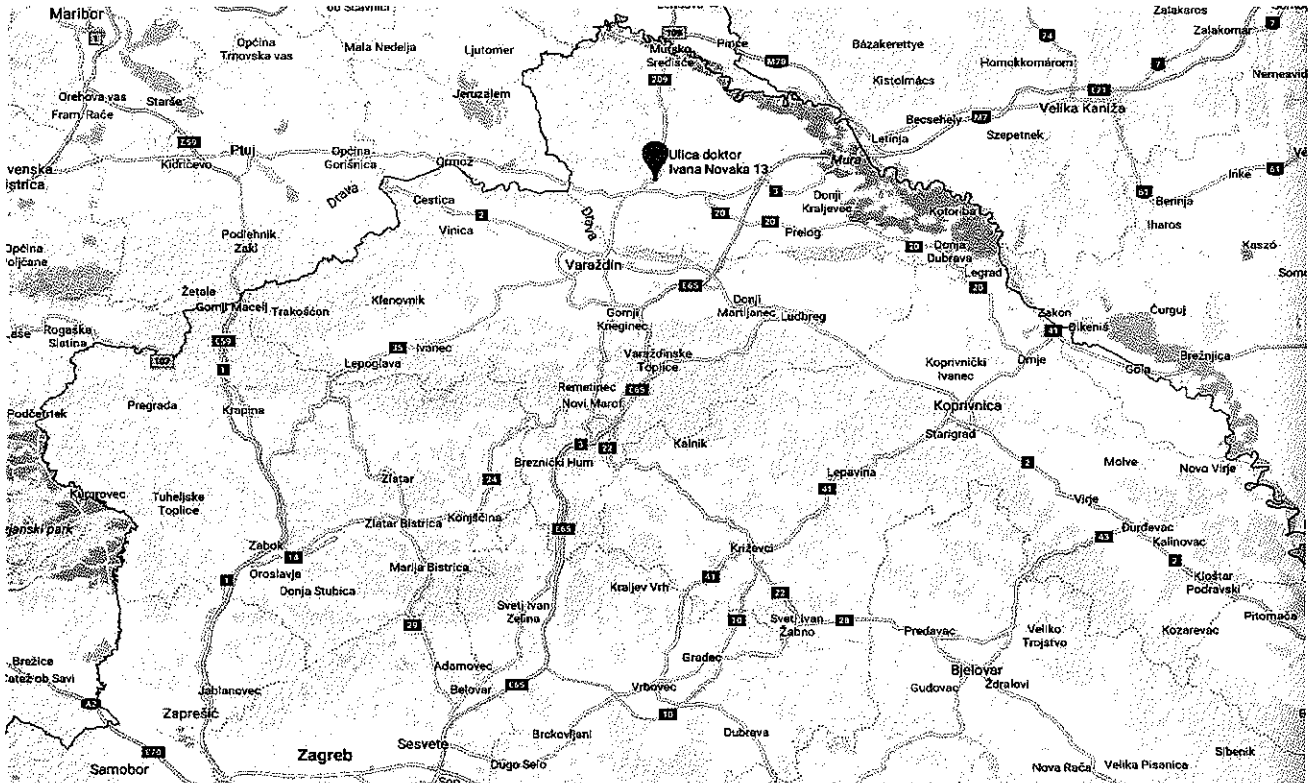
Posebne pretpostavke:

**Pretpostavka procjene je prodaja kompleksa tiskare kao jedne cjeline, s obzirom da procjenjivana čestica u naravi nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu te zajedno s kat.čest.br. 2546/1 i 2546/2, k.o. Čakovec (predmet zasebnog procjemenog elaborata) čini jedinstvenu funkcionalno uporabnu cjelinu poslovno-proizvodnog pogona tiskare.**

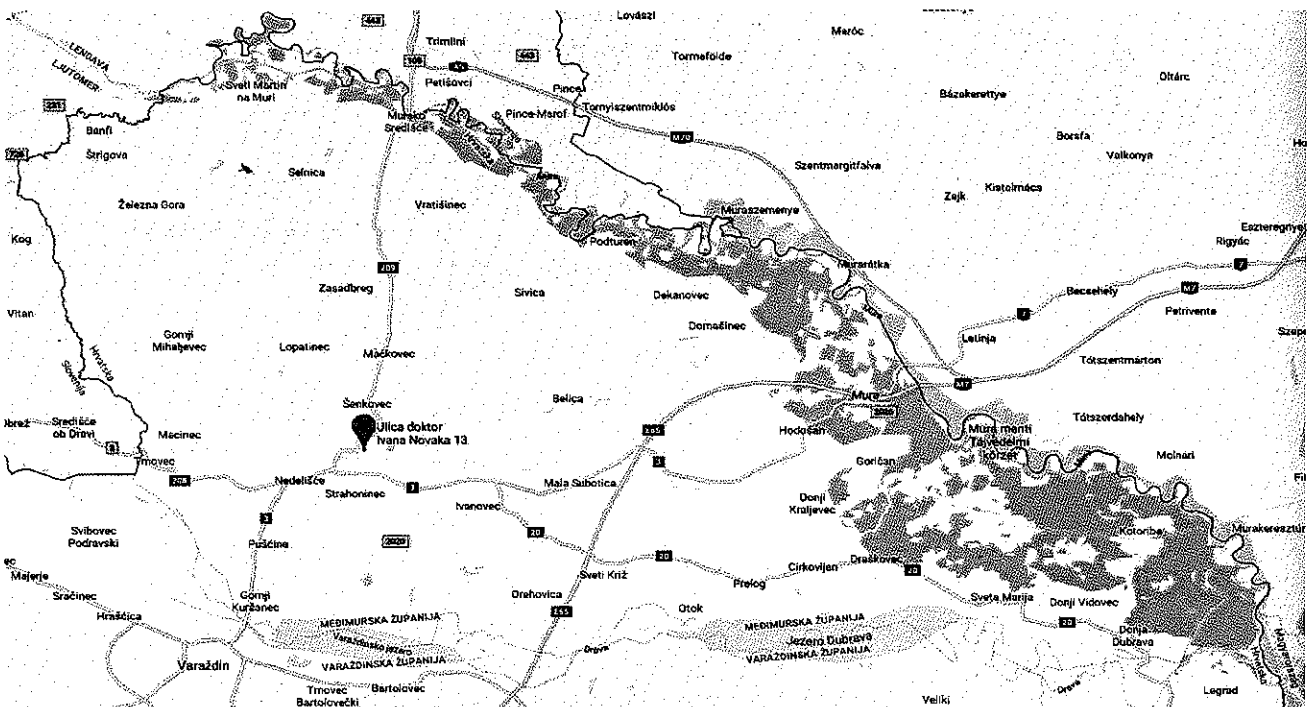
113-

# POLOŽAJ I LOKACIJA

## Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



## Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

**Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar grada)**

Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

**Opis lokacije**

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec*  
*Međimurska županija*

Predmetna nekretnina nalazi se unutar zapadne industrijske zone grada Čakovca.

Okolne nekretnine su proizvodno - poslovne namjene.

Parkiranje je omogućeno na vlastitom parkiralištu na kat.čest.br. 2546/2.

**Javna komunalna infrastruktura**

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

- vodovod
- električna struja
- plin
- telefon
- kanalizacija

**Buka i zagađenje**

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

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

- 575 -

## TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| PROSTOR                             | tlocrtna površina m <sup>2</sup> | koeficijent | NGP m <sup>2</sup> | BGP m <sup>2</sup> | BV m <sup>3</sup> |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Proizvodno - poslovna zgrada</b> |                                  |             |                    |                    |                   |
| <b>Prizemlje</b>                    |                                  |             |                    |                    |                   |
| <b>Poslovni dio</b>                 |                                  |             |                    |                    |                   |
| hodnik                              | 8,75                             | 1,00        | 8,75               |                    |                   |
| soba za goste                       | 39,58                            | 1,00        | 39,58              |                    |                   |
| ured                                | 16,42                            | 1,00        | 16,42              | k =                | h =               |
| ured                                | 23,91                            | 1,00        | 23,91              | 1,20               | 3,30 m            |
| <b>Ukupno:</b>                      | <b>88,66</b>                     |             | <b>88,66</b>       | <b>106,39</b>      | <b>351,09</b>     |
| <b>Proizvodni dio</b>               |                                  |             |                    |                    |                   |
| knjigotisak                         | 301,81                           | 1,00        | 301,81             |                    |                   |
| knjigotisak                         | 52,13                            | 1,00        | 52,13              |                    |                   |
| tisak vrijednosnica                 | 181,33                           | 1,00        | 181,33             |                    |                   |
| tisak vrijednosnica                 | 914,86                           | 1,00        | 914,86             |                    |                   |
| kotlovnica                          | 68,50                            | 1,00        | 68,50              |                    |                   |
| spremište                           | 41,27                            | 1,00        | 41,27              |                    |                   |
| proizvodnja                         | 104,36                           | 1,00        | 104,36             |                    |                   |
| dorada                              | 1221,30                          | 1,00        | 1221,30            |                    |                   |
| garderoba                           | 20,90                            | 1,00        | 20,90              |                    |                   |
| garderoba i radionica               | 61,19                            | 1,00        | 61,19              |                    |                   |
| boje                                | 32,40                            | 1,00        | 32,40              |                    |                   |
| kantina                             | 139,35                           | 1,00        | 139,35             |                    |                   |
| spremište                           | 18,39                            | 1,00        | 18,39              |                    |                   |
| pogonska radionica                  | 68,11                            | 1,00        | 68,11              |                    |                   |
| radionica                           | 21,45                            | 1,00        | 21,45              |                    |                   |
| kotlovnica                          | 35,33                            | 1,00        | 35,33              |                    |                   |
| spremište                           | 34,44                            | 1,00        | 34,44              |                    |                   |
| radionica                           | 11,00                            | 1,00        | 11,00              |                    |                   |
| radionice i spremišta               | 73,72                            | 1,00        | 73,72              |                    |                   |
| ekspedit                            | 312,80                           | 1,00        | 312,80             |                    |                   |
| nadstrešnica                        | 16,96                            | 0,50        | 8,48               | k =                | h =               |
| nadstrešnica                        | 158,40                           | 0,50        | 79,20              | 1,12               | 4,80 m            |
| <b>Ukupno:</b>                      | <b>3.890,00</b>                  |             | <b>3.802,32</b>    | <b>4.160,40</b>    | <b>20.145,26</b>  |
| <b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>            | <b>3.978,66</b>                  |             | <b>3.890,98</b>    | <b>4.266,79</b>    | <b>20.496,35</b>  |

-176-

| <b>Kat</b>                                      |                 |      |                 |                 |                  |
|---|-----------------|------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Poslovni dio</b>                             |                 |      |                 |                 |                  |
| predprostor                                     | 3,86            | 1,00 | 3,86            |                 |                  |
| hodnik  | 46,50           | 1,00 | 46,50           |                 |                  |
| sanitarni čvor                                  | 39,80           | 1,00 | 39,80           |                 |                  |
| tisak   | 114,28          | 1,00 | 114,28          |                 |                  |
| spremište                                       | 11,92           | 1,00 | 11,92           |                 |                  |
| spremište                                       | 11,99           | 1,00 | 11,99           |                 |                  |
| tisak   | 22,37           | 1,00 | 22,37           |                 |                  |
| ured  | 14,41           | 1,00 | 14,41           |                 |                  |
| ured  | 22,43           | 1,00 | 22,43           |                 |                  |
| tisak   | 11,85           | 1,00 | 11,85           |                 |                  |
| hodnik  | 11,93           | 1,00 | 11,93           |                 |                  |
| ured  | 32,82           | 1,00 | 32,82           |                 |                  |
| ured  | 21,99           | 1,00 | 21,99           |                 |                  |
| ured  | 26,03           | 1,00 | 26,03           |                 |                  |
| ured  | 23,73           | 1,00 | 23,73           |                 |                  |
| arhiva  | 15,53           | 1,00 | 15,53           |                 |                  |
| arhiva  | 19,81           | 1,00 | 19,81           | k =             | h =              |
| ured  | 54,41           | 1,00 | 54,41           | 1,20            | 3,40 m           |
| <b>Ukupno:</b>                                  | <b>505,66</b>   |      | <b>505,66</b>   | <b>606,79</b>   | <b>2.063,09</b>  |
| <b>UKUPNO PROIZVODNO<br/>- POSLOVNA ZGRADA:</b> | <b>4.484,32</b> |      | <b>4.396,64</b> | <b>4.873,58</b> | <b>22.559,44</b> |

| <b>Pomoćna zgrada (skladište)</b> |              |      |              |              |               |
|-----------------------------------|--------------|------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Prizemlje</b>                  |              |      |              |              |               |
| skladište                         | 38,18        | 1,00 | 42,00        | k =          | h =           |
|                                   |              |      |              | 1,10         | 4,10 m        |
| <b>Ukupno:</b>                    | <b>38,18</b> |      | <b>42,00</b> | <b>42,00</b> | <b>172,19</b> |

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**  
**Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada u kompleksu tiskare**  
**Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec**

|            |          |                 |                      |
|------------|----------|-----------------|----------------------|
| <b>NGP</b> | <b>=</b> | <b>4.438,64</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
|------------|----------|-----------------|----------------------|

|            |          |                 |                      |
|------------|----------|-----------------|----------------------|
| <b>BGP</b> | <b>=</b> | <b>4.915,58</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
|------------|----------|-----------------|----------------------|

|           |          |                  |                      |
|-----------|----------|------------------|----------------------|
| <b>BV</b> | <b>=</b> | <b>22.731,63</b> | <b>m<sup>3</sup></b> |
|-----------|----------|------------------|----------------------|

-17-

# SITUACIJA S POLOŽAJEM DIJELOVA ZGRADE

dorada



tisak vrijednosnica  
poslovni dio na katu



poslovni dio u prizemlju  
kantina



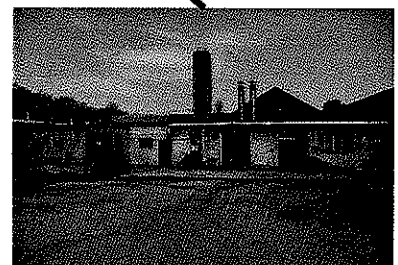
Pomoćna zgrada (skladište)



ekspedit



nadstrešnica



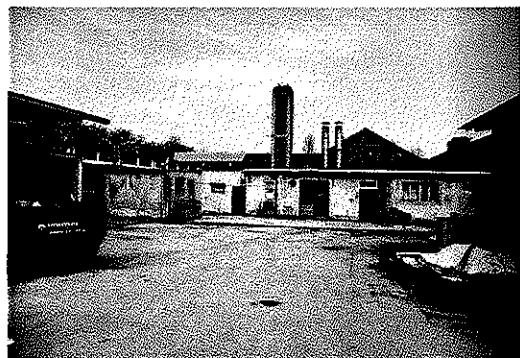
kotlovnica  
radionice i spremišta

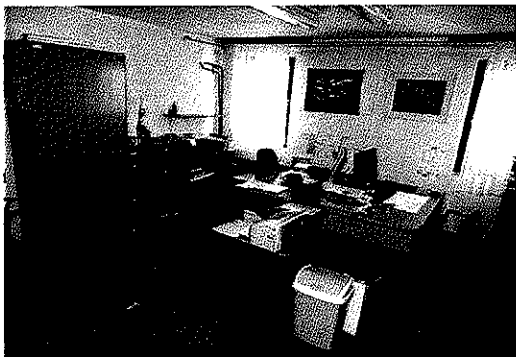
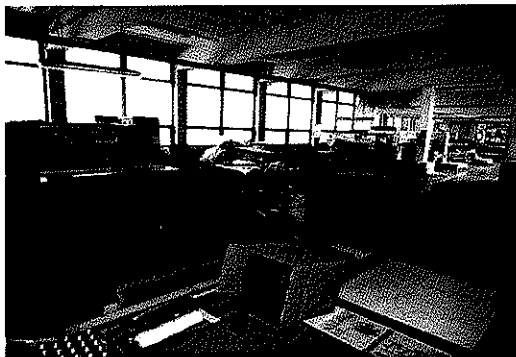
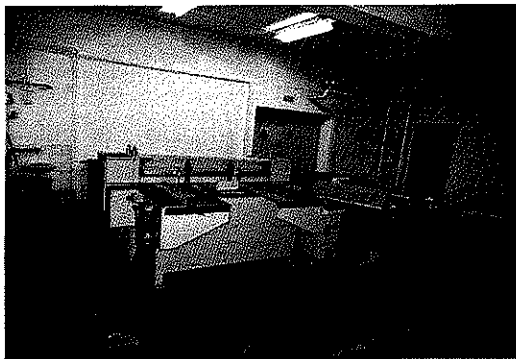
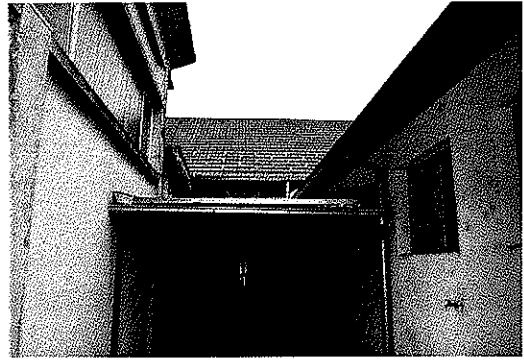
-178-

### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

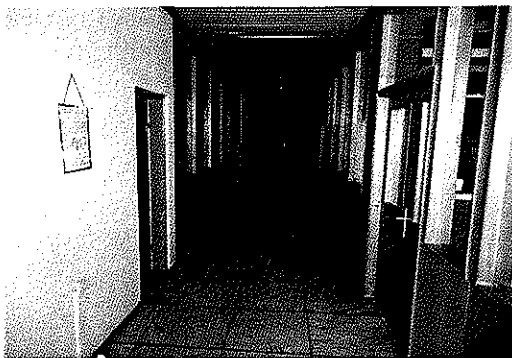
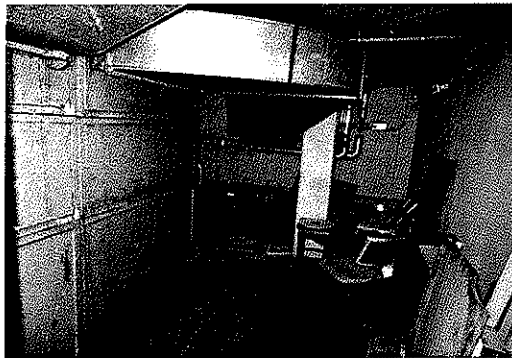
#### Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada u kompleksu tiskare

#### Proizvodno - poslovna zgrada

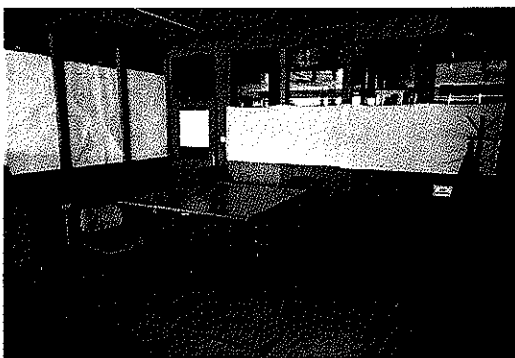
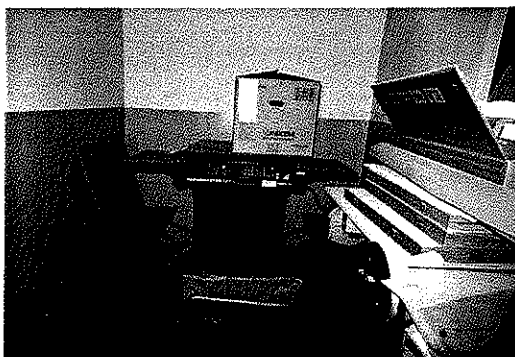
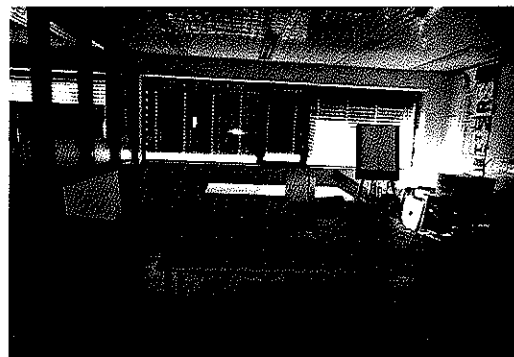




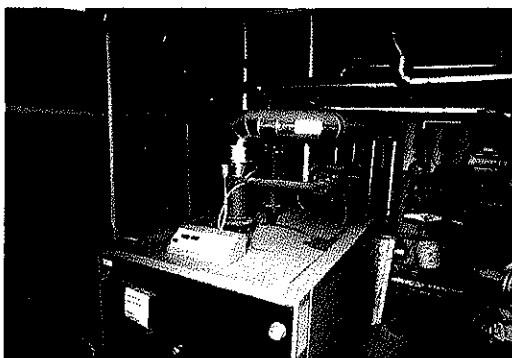
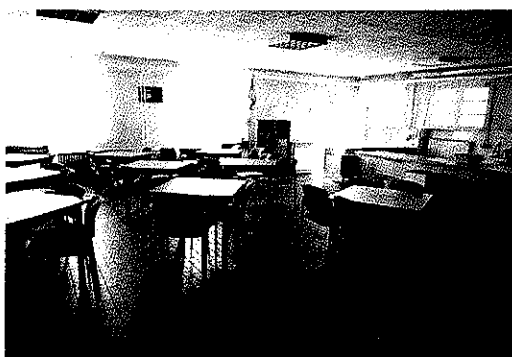
-120-



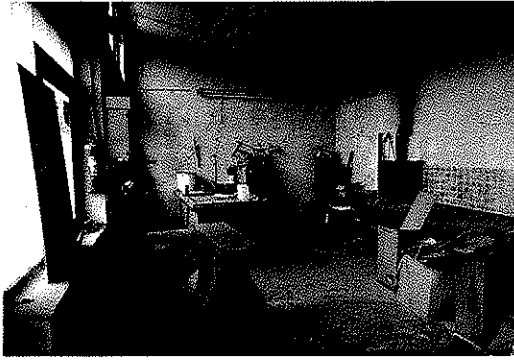
-P21-



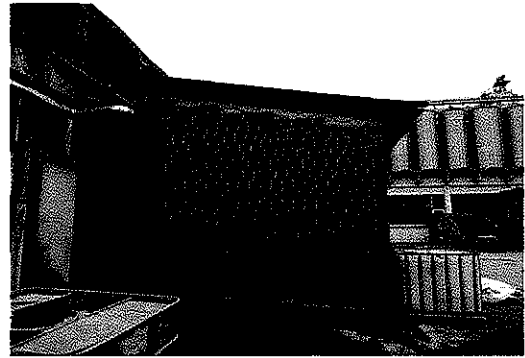
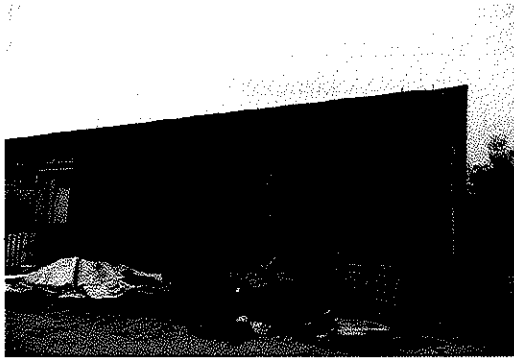
-12-



-123-



**Pomoćna zgrada (skladište)**



-124-

#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

##### Priključci

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| vodovod      | - | priključen   |
| telefon      | - | priključen   |
| el. struja   | - | priključena - 100 kW za cijeli kompleks pa se u izračunu uzima 50% |
| plin         | - | priključen   |
| kanalizacija | - | priključena  |

##### Zgrada -

##### Proizvodno - poslovna zgrada

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Namjena:                | proizvodni, poslovni i pomoćni prostori za tiskarsku djelatnost   |  |
| Godina građenja:        | 1968  | izgrađena hala dorade  |
| Godina rekonstrukcije:  | 1976  | dogradnja offset pogona  |
|                         | 1981  | dogradnja i nadogradnja offset pogona  |
| Etaže:                  | prizemlje + djelomično kat  |  |
| Položaj:                | kat.čest.br. 2546/3   |  |
| Prostorije:             | u svemu prema točki Tabela prikaz geometrijskih podataka  |  |
| Temelji:                | betonski  |  |
| Nosiva konstrukcija:    | ab montažni stupovi i grede s ispunom od blok opeke, zidovi od blok opeke ukrućeni ab serklažima i nadvojima ili čelični stupovi i grede s limenom ispunom  |  |
| Međukatna konstrukcija: | pune ab ploče   |  |
| Krovn kon. + pokrov:    | jednim dijelom drvena, višestrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa, a većim dijelom su montažni krovni ab nosači s pokrovom od valovitih salanit ploča s toplinskom izolacijom   |  |
| Limarija:               | pocinčani lim   |  |
| Pročelje:               | ožbukano i završno obrađeno terabonom ili bojom   |  |
| Vanjska stolarija:      | drvena ili metalna, prozori su ostakljeni izo staklom, djelomično su prozori od čeličnih okvira s ispunom od kopelit stakla; djelomično drveni, dvostruki prozori ostakljeni jednostrukim staklom; na katu vanjske i unutarnje alu žaluzine; ulazna vrata u kantu pvc                   |  |
| Pregradni zidovi:       | od opeke, na katu su djelomične drvene, montažne stijene  |  |
| Obrada zidova:          | ožbukani i obojeni, djelomično obloženi keramičkim pločicama, lamperijom ili tapetama   |  |
| Obrada podova:          | u prizemlju su ab ploče završno obrađene troslojnim PRIMER-om u boji, keramičke pločice, linoleum, betonska podloga ili tapison, a na katu je takozvani modulacioni pod bruto visine 35 cm, sa finalnom antistatičkom oblogom od vinilit ploča; vinaz pločice, parket, industrijski pod |  |
| Unutarnja stolarija:    | drvena  |  |
| Instalacije:            | - Električne:   | provedene  |
|                         | - Telefon:  | proveden   |
|                         | - Vodovod:  | proveden   |
|                         | - Kanalizacija:   | provedena  |
|                         | - Plin:   | proveden   |
|                         | - Grijanje:   | centralno, radijatorsko, pomoću peći za centralno grijanje na plin i plinski kaloriferi u proizvodnom dijelu |
|                         | - Hlađenje:   | split sustav   |
|                         | - Dodatne instalacije:  | gromobran  |
| Sanitarije:             | keramičke wc školjke, pisoari i umivaonici  |  |
| Opći dojam:             | zgrada je konstruktivno u dobrom stanju   |  |
| Napomena:               | na dan očevida zgrada se ne koristi   |  |

-525-

## Zgrada -

## Pomoćna zgrada (skladište)

Namjena: skladišna  
 Godina građenja: 1976  
 Godina rekonstrukcije: -  
 Etaže: prizemlje  
 Položaj: kat.čest.br. 2546/3  
 Prostorije: u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka  
 Temelji: betonski  
 Nosiva konstrukcija: zidovi od blok opeke  
 Međukatna konstrukcija: nije izvedena  
 Krovna kon. + pokrov: drvena, jednostrešna konstrukcija s pokrovom od valovitih salonit ploča  
 Limarija: nije izvedena  
 Pročelje: neobrađeno  
 Vanjska stolarija: metalna vrata i drveni prozor  
 Pregradni zidovi: nema  
 Obrada zidova: neobrađeni  
 Obrada podova: betonska podloga  
 Unutarnja stolarija: nije ugrađena  
 Instalacije:
 

- Električne: provedene
- Telefon: nije proveden
- Vodovod: nije proveden
- Kanalizacija: nije provedena
- Plin: nije proveden
- Grijanje: -
- Hlađenje: -
- Dodatne instalacije: gromobran

 Sanitarije: nema  
 Opći dojam: zgrada je konstruktivno u dobrom stanju  
 Napomena: na dan očevida zgrada se ne koristi a ulazak u istu nije bio omogućen

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

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

13.1.3.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

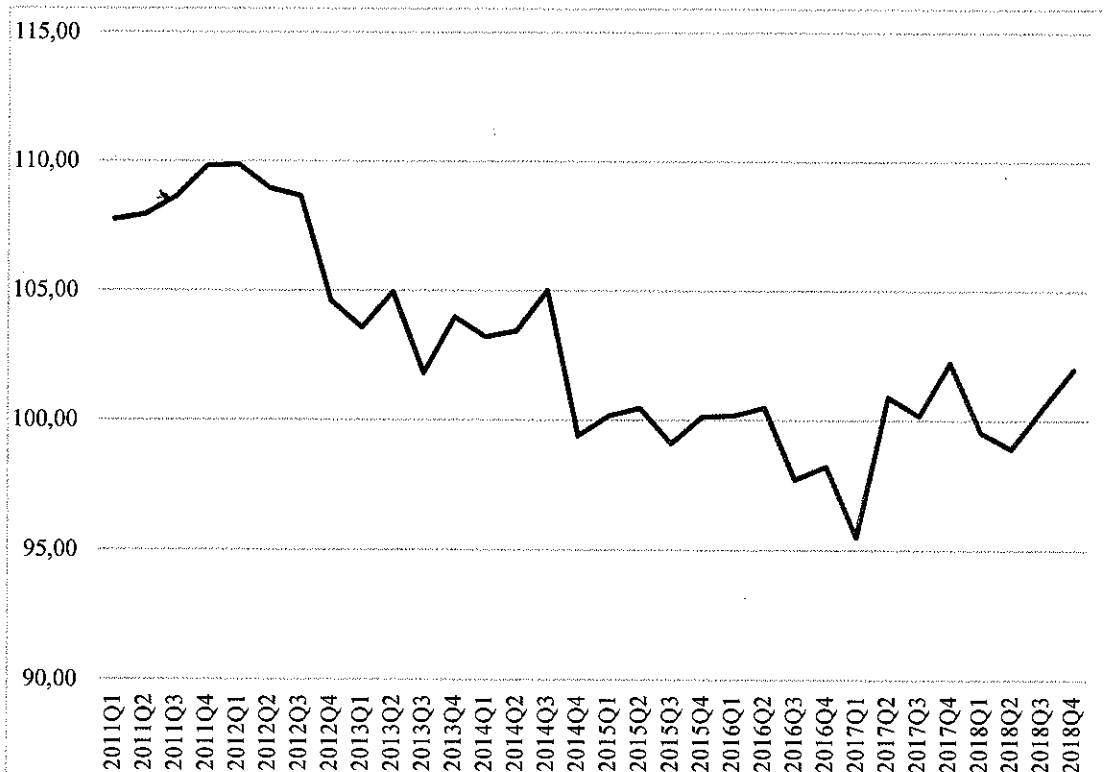
#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

| Godina<br>Year | Tromjesečje<br>Quarter | Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> |   |   |                                     |                             |                 |
|----------------|------------------------|--|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                |                        | ukupno<br>Total  | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad<br>Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
| 2015.          | Q1                     | 101,05   | 100,87  | 101,12  | 101,62                              | 101,00                      | 100,20          |
|                | Q2                     | 99,13  | 98,67   | 99,33   | 99,84                               | 98,47                       | 100,50          |
|                | Q3                     | 99,86  | 100,98  | 99,37   | 99,92                               | 100,01                      | 99,14           |
|                | Q4                     | 99,96  | 99,48   | 100,18  | 98,62                               | 100,51                      | 100,16          |
| 2016.          | Q1                     | 101,21   | 99,07   | 101,73  | 100,43                              | 101,77                      | 100,21          |
|                | Q2                     | 100,28   | 95,80   | 101,23  | 99,91                               | 100,33                      | 100,52          |
|                | Q3                     | 101,31   | 96,67   | 102,30  | 101,96                              | 101,80                      | 97,74           |
|                | Q4                     | 100,75   | 94,84   | 101,97  | 100,56                              | 101,39                      | 98,26           |
| 2017.          | Q1                     | 100,85   | 92,86   | 102,51  | 100,72                              | 102,25                      | 95,53           |
|                | Q2                     | 104,55   | 96,71   | 106,17  | 102,69                              | 106,58                      | 100,93          |
|                | Q3                     | 105,13   | 97,76   | 106,65  | 106,45                              | 105,46                      | 100,20          |
|                | Q4                     | 108,45   | 98,73   | 110,46  | 110,46                              | 108,67                      | 102,26          |
| 2018.          | Q1                     | 109,44   | 99,03   | 111,59  | 112,19                              | 110,54                      | 99,57           |
|                | Q2                     | 109,26   | 98,51   | 111,47  | 114,51                              | 109,33                      | 98,94           |
|                | Q3                     | 112,32   | 100,78  | 114,68  | 118,96                              | 112,20                      | 100,51          |
|                | Q4                     | 113,54   | 101,49  | 116,00  | 119,82                              | 113,50                      | 102,00          |

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



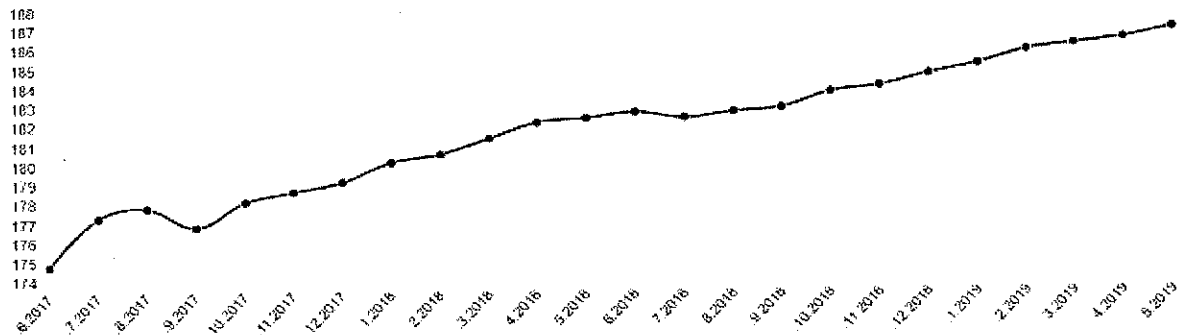
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

127

Izvor podataka: *Burza nekretnina* ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na bpičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 02/2019

**185,7**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,27%**

Promjena u odnosu na godinu dana

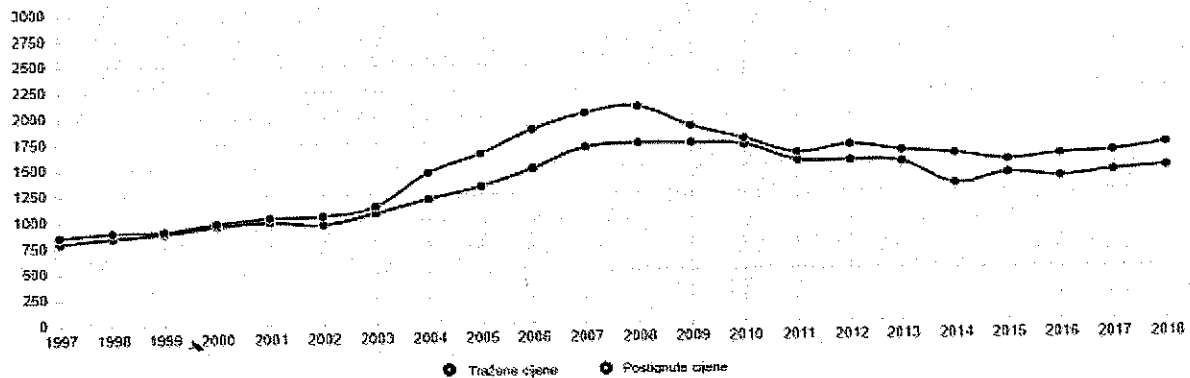
**2,86%**

U odnosu na početak godine

**0,61%**

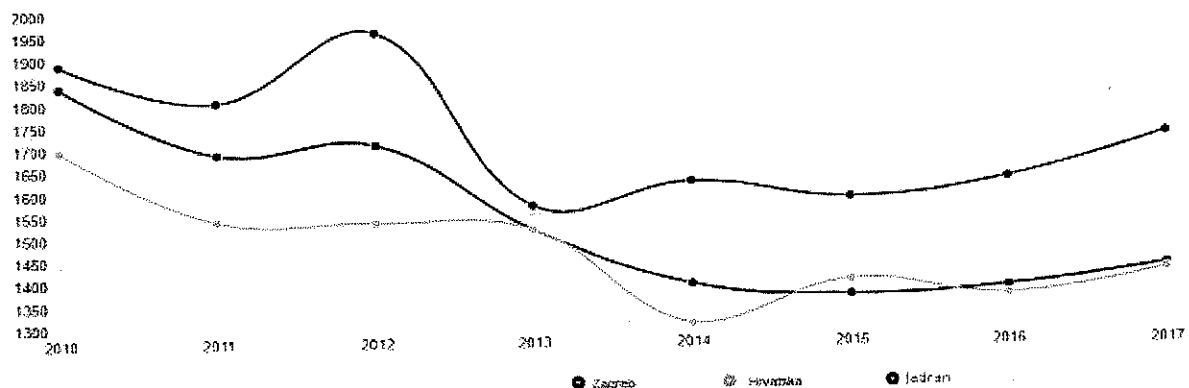
### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015.g., u HR za stanogradnju



### Prosječno postignute cijene

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



-128-

Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

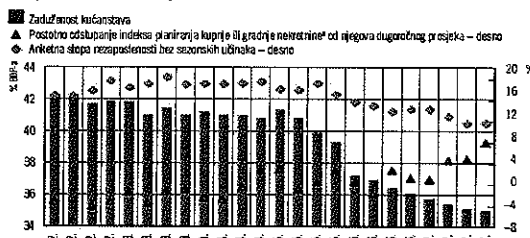
## 4. Nekretnine<sup>8</sup>

Slika 4.1. Razduživanje sektora nekretnina značajno se usporilo tijekom 2017.



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na istar razdoblje prethodne godine te su korigirane za utjecaj tečajnih promjena. U kreditima je dug uključujući dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Transakcija se odnosi na stambene kredite i kredite djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.  
Izvor: Izračun HNB-a

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



<sup>a</sup> Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.  
Izvor: HNB

Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

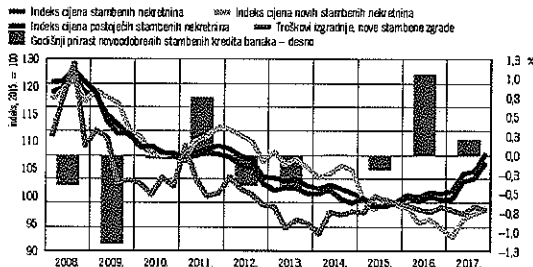
Sektor nekretnina nastavio je smanjivati svoj dug prema kreditnim institucijama tijekom 2017., no po stopama bitno nižima nego prethodnih godina. Tako se do kraja 2017. nominalni iznos duga kućanstava i poduzeća povezan s tržištem nekretnina smanjio za 5,9%, dok se ukupan dug iz kojeg su isključene tečajne promjene na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, što je znatno slabije nego tijekom prethodne godine (prosječno za 10,4% odnosno 9,8%, Slika 4.1.). Najveći doprinos slabljenju razduživanja sektora nekretnina proizašao je iz zaustavljanja pada stambenog duga kućanstava nakon njegova znatnog smanjenja godinu prije zbog zakonske konverzije kredita vezanih uz švicarski franak. Oporavak stambenoga kreditiranja i u idućem bi razdoblju mogao ublažavati intenzitet razduživanja ovog sektora s obzirom na najavljeni nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita, posebno ako cjenovni i ostali kreditni uvjeti banaka ne budu značajnije pooštreni (Slika 3.8.). Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poduzeća čije je poslovanje vezano uz tržište nekretnina nastavila smanjivati obveze prema domaćim kreditnim institucijama po razmjerno niskim, ali stabilnim stopama (ukupno je njihov dug na godišnjoj razini smanjen za 0,7% BDP-a do kraja 2017.). Tijekom prethodne godine jedino se razduživanje prema ino-

<sup>8</sup> U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

-129-

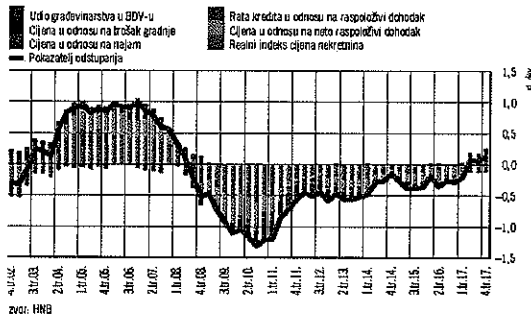
4. Nekretnine

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



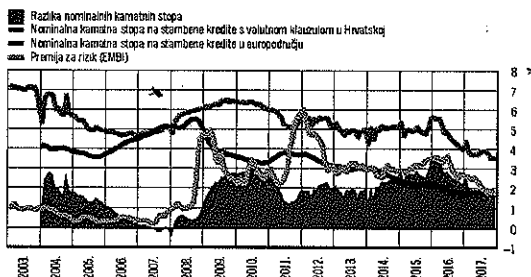
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. U iznosu novozgrađenih stambenih kredita isključeno su refinanciranja.  
Izvori: DZS, HNB

Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvori: HNB

Slika 4.5. Pad premija za rizik smanjuje kamatnu razliku



Napomena: Od prosinca 2011. godine kamatne stope računane su prema novoj metodologiji (dateljine o novoj statistici kamatnih stopa vidi u Biltenu HNB-a br. 204, lipanj 2014.).  
Izvori: ESB, HNB

zemnim vjerovnicima intenziviralo, posebice u posljednjem tromjesečju, te umanjilo ukupan efektivni dug sektora nekretnina za 1,2% BDP-a.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni<sup>9</sup> i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope (Slika 4.5.). Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

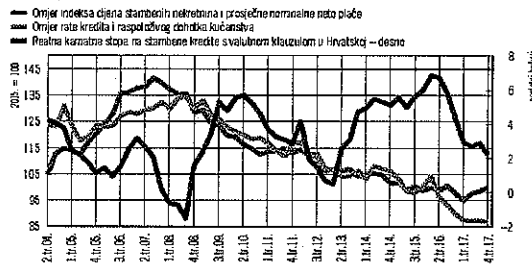
U uvjetima očekivanog izostanka ubrzanja gospodarskog rasta, nepovoljnih demografskih trendova i strukturnih obilježja domaćeg tržišta rada pritisci na opći rast cijena nekretnina u idućem bi razdoblju mogli eventualno proizaći iz nastavka realizacije najavljenih programa državne pomoći pri stambenom zbrinjavanju ili iz prelijevanja većih troškova izgradnje (zbog nedostatka kvalificirane radne snage i rasta cijena sirovina uvjetovanog globalnim kretanjima) na cijene stambenih jedinica. Tome treba pridodati i eventualne spekulativne pritiske domaćih i inozemnih investitora čiji su poslovni obrasci u potrazi za višim prinosima u uvjetima izrazito niskih kamatnih stopa pridonijeli rastu cijena stambenih i komercijalnih nekretnina u

<sup>9</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrotvoljne namire.

<sup>10</sup> Mjerenom omjerom prosječne stope kreditiranja i raspoloživog dohotka kućanstava i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

-P30-

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



Napomena: Rate kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadratah metara po cijeni relevantnog u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina). Indeks cijena stambenih nekretnina produžen je u prošlost na temelju kretanja staroga hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HECN).  
Izvor: DZS, izračun HMG-a

velikom broju zemalja Europske unije (vidi Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina). Ta su neodrživa i makroekonomska neutemeljena kretanja na nekim europskim tržištima nekretnina stvorila potrebu za širenjem i intenziviranjem regulatornog okvira kako bi se adekvatnim mikroprudencijalnim i makroprudencijalnim djelovanjem obuzdala trenutna uzlazna faza kreditnih ciklusa u određenim zemljama članicama, odnosno osnažile kapitalne i likvidnosne pozicije kreditnih institucija, osobito onih od sistemskog značenja (vidi Okvir 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina).

## Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom sljedećeg razdoblja očekuje se nastavak oporavka tržišta stambenih nekretnina, čiji će utjecaj na financijsku stabilnost primarno ovisiti o istodobnom kretanju makroekonomskih čimbenika povezanih s njime. Naime, ako oporavak tržišta nekretnina ne bude praćen ekvivalentnim rastom dohodaka, može se očekivati blaga precijenjenost opće razine cijena stambenih nekretnina, koje trenutačno osciliraju oko svoje uravnotežujuće razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima (Slika 4.4.), te posljedično smanjenje njihove financijske dostupnosti. Premda uz postojeća demografska kretanja i očekivani rast agregatnog dohotka domaća potražnja kućanstava za stambenim nekretninama ne bi trebala davati snažniji poticaj neodrživom rastu cijena nekretnina na razini cijele zemlje, domaća i inozemna investicijska potražnja mogla bi prilagođavanjem turističkom potencijalu na pojedinim segmentima stambenog tržišta stvoriti neuravnotežujuće pritiske. S obzirom na to da se ona tek djelomično financira na kreditnom tržištu te da je prema postojećim regulatornim odredbama za takvo financiranje zbog većeg rizika nužno izdvojiti i više kapitala, izloženost kreditnih institucija ovom segmentu sektora nekretnina vjerojatno se neće značajniji promijeniti. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina tijekom ove i iduće godine bit će pod utjecajem ishoda restrukturiranja koncerna Agrokor s obzirom na veličinu njegove distributivne maloprodajne mreže i značenje logističkih objekata.

-531-

## Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina

Nakon petogodišnjeg razdoblja stagnacije i pada cijena stambenih nekretnina koji je započeo 2009. godine nakon izbijanja globalne financijske krize, u razdoblju nakon 2014. započeo je njihov postupni oporavak (gotovo dvije trećine zemalja EU-a u posljednje tri godine neprekidno bilježi godišnje stope rasta). Oporavak je u tom razdoblju jačao i širio se među zemljama, u poboljšanim gospodarskim uvjetima (rasta BDP-a, pada stope nezaposlenosti i jačanja optimizma potrošača), popraćeni niskim tržišnim kamatnim stopama i obiljem likvidnosti zbog nekonvencionalnih mjera monetarne politike ESB-a (Slika 1.).

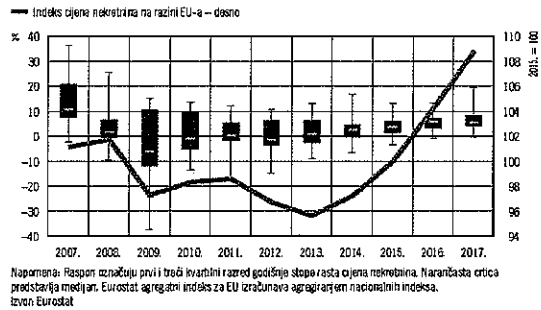
Tako su 2017. godine sve zemlje članice, izuzevši Italiju, zabilježile rast cijena stambenih nekretnina. Pritom je geografska rasprostranjenost oporavka stambenih cijena heterogena: u pojedinim zemljama rast cijena prisutan je tek odnedavno (ili u posljednje dvije godine), a u nekim zemljama (Estonija, Luksemburg, Danska, Velika Britanija, Njemačka) kontinuirano traje već duže vrijeme (Slika 2.). Intenzitet oporavka također nije ravnomjerno raspoređen, pa dok se za neka tržišta bilježe umjerene stope rasta cijena, u drugim zemljama dvoznamenkaste godišnje stope rasta utječu na rast zabrinutosti zbog neodrživog rasta i stvaranja novoga cjenovnog balona na tržištu nekretnina. No pri ocjeni treba biti oprezan jer je snažniji rast na pojedinim tržištima povezan i sa snažnijom korekcijom cijena u postkriznom razdoblju, posebno u regiji SIE (Slika 3.). Paralelno s trendom rasta cijena zabilježena je reakcija na strani ponude stambenih nekretnina te tako indeksi izdanih građevinskih dozvola i volumena radova u građevinarstvu prate trend rasta cijena (Slika 4.). Usprikos rastu aktivnosti građevinskog sektora, oba pokazatelja na strani ponude ipak su još daleko ispod pretkriznih razina. S druge strane, kratkoročna ograničenja u vezi s ponudom mogu stvarati daljnje pritiske na rast cijena te uz spekulativno utemeljeni rast cijena voditi do misalokacije resursa i rasta ranjivosti. Nužno je stoga postaviti pitanje je li trenutni rast održiv i utemeljen na ekonomskim fundamentima?

Za početak, provjeru usklađenosti s makroekonomskim osnovama mogu pružiti jednostavni pokazatelji omjera cijena nekretnina i najma (engl. *Price to Rent*, P-R), odnosno cijena nekretnina i raspoloživog dohotka (engl. *Price to Income*, P-I). U skladu s ekonomskom teorijom cijene nekretnina, najam i dohodak u dugom bi se roku trebali kretati "sličnom dinamikom".<sup>1</sup> Naime, ako postoji odstupanje cijene nekretnina od visine najma, kućanstva će se "prebacivati" između kupnje i iznajmljivanja, što će na kraju cijene dovesti u ravnotežu. Isto tako, dugoročno cijene nekretnina ne bi trebale u velikoj mjeri odudarati od financijske sposobnosti stanovništva da ih pribavi, tj. od njihova raspoloživog dohotka.

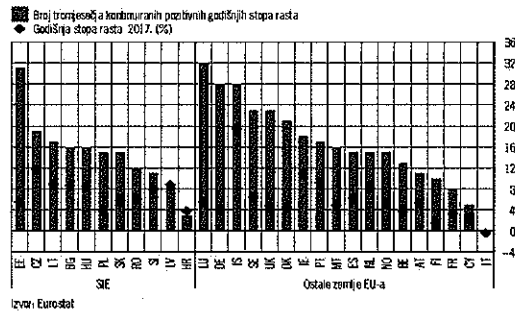
Analiza odstupanja odnosa između cijene i raspoloživog dohotka odnosno cijene i najma od njihova dugoročnog trenda na razini EU-a pokazuje da su u značajnom broju zemalja trenutne cijene iznad dugoročnog (procijenjenog) trenda (Slika 5.). Cjenovna podcijenjenost u odnosu na dugoročni prosjek u zemljama europskog juga poput Italije, Grčke i Portugala (Slika 6.) može se povezati s činjenicom da su te zemlje snažno pogođene posljednjom krizom te cijene nekretnina stoga padaju ili su

1 C. Himmelberg, C. Mayer i T. Sinai: *Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions*, Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, no. 218, 2005.

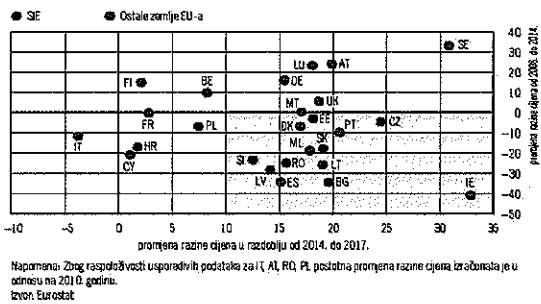
Slika 1. Distribucija godišnje promjene cijena stambenih nekretnina na razini EU-a



Slika 2. Kontinuirani rast cijena nekretnina geografski je široko rasprostranjen

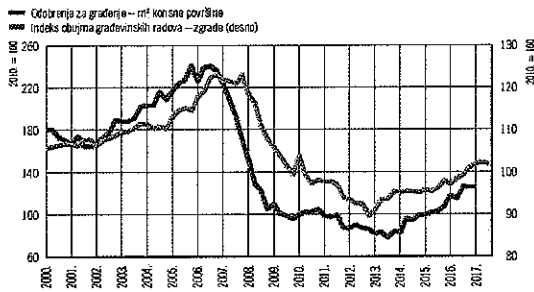


Slika 3. Snažan rast cijena stambenih nekretnina na nekim tržištima može se povezati sa snažnijim padom cijena u postkriznom razdoblju



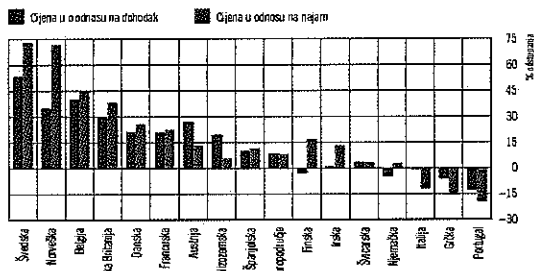
-B2-

Slika 4. Pozitivna kretanja na strani ponude



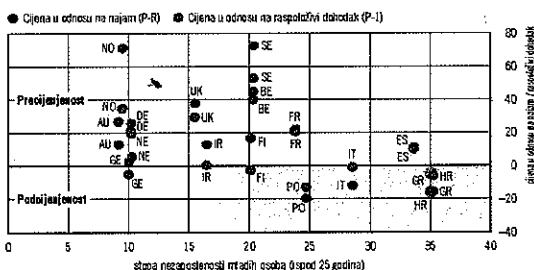
Izvor: Eurostat

Slika 5. Postotak precijenjenosti/podcijenjenosti u odnosu na dugoročni prosjek, 2016.



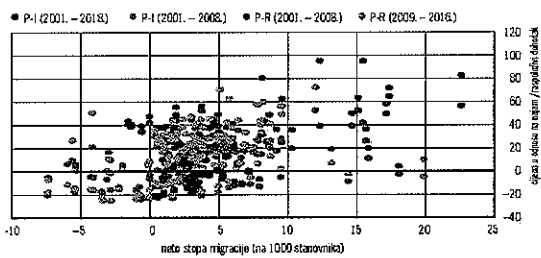
Napomena: Dugoročni prosjek izračunat je na razdoblju od 2000. do 2016.  
Izvor: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a)

Slika 6. P-I<sup>a</sup> i P-R<sup>a</sup> u odnosu na stopu nezaposlenosti mlađih od 25 godina, 2016.



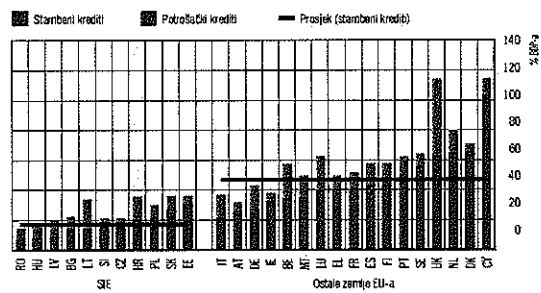
\* Postotno odstupanje od dugoročnog prosjeka  
Izvor: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a); Eurostat (obrada HNB-a); HNB

Slika 7. P-I<sup>a</sup> i P-R<sup>a</sup> u odnosu na stopu migracije (na 1000 stanovnika)



\* Postotno odstupanje od dugoročnog prosjeka  
Napomena: Izračun sa temelji na podacima za sjedeće zemlje: SE, HQ, BE, UK, DE, FR, AU, NE, ES, FI, IR, GE, IT, HR, GR i PC  
Izvor: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a); Eurostat (obrada HNB-a); HNB

Slika 8. Niža stambena kreditna zaduženost sektora stanovništva u regiji SE



Izvor: ECB

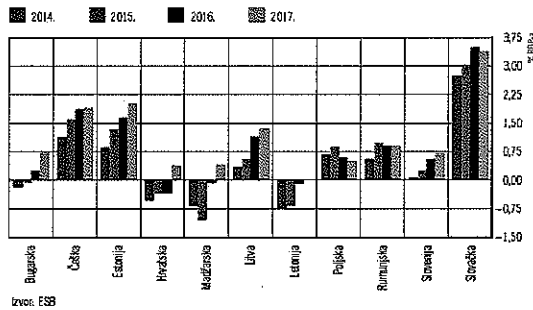
tek započele ciklus rasta. Isto tako, visoka razina nezaposlenosti i migracija mlađih skupina radno sposobnog stanovništva (mlade obitelji) koje najviše tražaju stanove u tim državama, izraženija je nego u zemljama zapadne Europe (slike 6. i 7.).

Takav razvoj može upozoravati na strukturni problem između ponude (kratkoročno fiksne) i rastuće potražnje za stambenim nekretninama, ali i na stanje na tržištu, na kojem uz trenutačno niske razine kamatnih stopa investitori u potrazi za prišnosom svojim špekulativnim ponašanjem utječu na cijene. Na zaključak sve veće važnosti kretanja kamatnih stopa i očekivanog prinosa pri formiranju kratkoročne dinamike cijena stambenih nekretnina upućuju i mnogi empirijski radovi poput Sutton i dr.<sup>2</sup> te Ganoulis i Giuliodori<sup>3</sup>. Na kretanje cijena stambenih nekretni-

<sup>2</sup> G. D. Sutton i A. Subelyte: *Interest rates and house prices in the United States and around the world*, BIS Working Papers, No 665, 2017.

<sup>3</sup> I. Ganoulis i M. Giuliodori: *Financial liberalization and house price dynamics in Europe*, Applied Economics, 43:21, 2671 – 2688, 2011.

Slika 9. Jačanje rasta novoga stambenog kreditiranja u regiji SIE, na osnovi transakcija



na uz makroekonomske mogu utjecati i mnogi institucionalni čimbenici specifični za pojedine zemlje, poput psiholoških i demografskih čimbenika, troškova izgradnje, tržišne regulacije, bankovnog tržišta i asimetričnih informacija na tržištu nekretnina.

Osim cjenovne dinamike na tržištu stambenih nekretnina na osnovi spomenutih pokazatelja, neravnoteže i ranjivosti povezane s ovim tržištem mogu se pratiti i putem pokazatelja zaduženosti, odnosno udjela iznosa

stambenih kredita odobrenih sektoru stanovništva u BDP-u (alternativno u raspoloživom dohotku). Pritom je zaduženost povezana i s (ne)posvećenošću nekretnine koje je određeno kulturološkim navikama, povijesnim nasljeđem, ali i stupnjem uređenosti tržišta najma kao funkcionalne alternative posjedovanju stambene nekretnine<sup>4</sup>. Imajući na umu navedene razlike u razlozima posjedovanja nekretnine, s obzirom na činjenicu da stjecanje vlasništva nad nekretninom često prati i nužnost kreditnog zaduživanja, ne iznenađuje visoka razina stambenog duga zemalja zapadne Europe (Belgije, Danske, Nizozemske, Velike Britanije), u kojima stambeni krediti čine više od 85% ukupnih kredita stanovništvu (Slika 8.). Nasuprot tome, iako stambeni krediti u velikom broju zemalja regije SIE čine relativno manji dio ukupnih kredita, posljednjih je godina prisutan trend jačanja stambene kreditne aktivnosti u velikom broju zemalja, poput Slovačke, Češke i Estonije (Slika 9.).

Međutim, iako je oporavak europskoga i domaćega stambenog tržišta dobrodošao, nužno je pozorno pratiti kretanja pokazatelja tržišta nekretnina kao i evoluciju sistemskih rizika povezanih s njime zbog iznimne važnosti tog tržišta za cjelokupno gospodarstvo. Time se omogućuje pravodobna i adekvatna primjena makroprudencijalnih, ali i ostalih mjera usmjerenih na prevenciju neodrživog rasta cijena nekretnina i potencijalno prekomjernih izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina (opširnije vidi u Okviru 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina), čije bi posljedice za cijelo gospodarstvo, prema dosadašnjim iskustvima, mogle biti vrlo značajne.

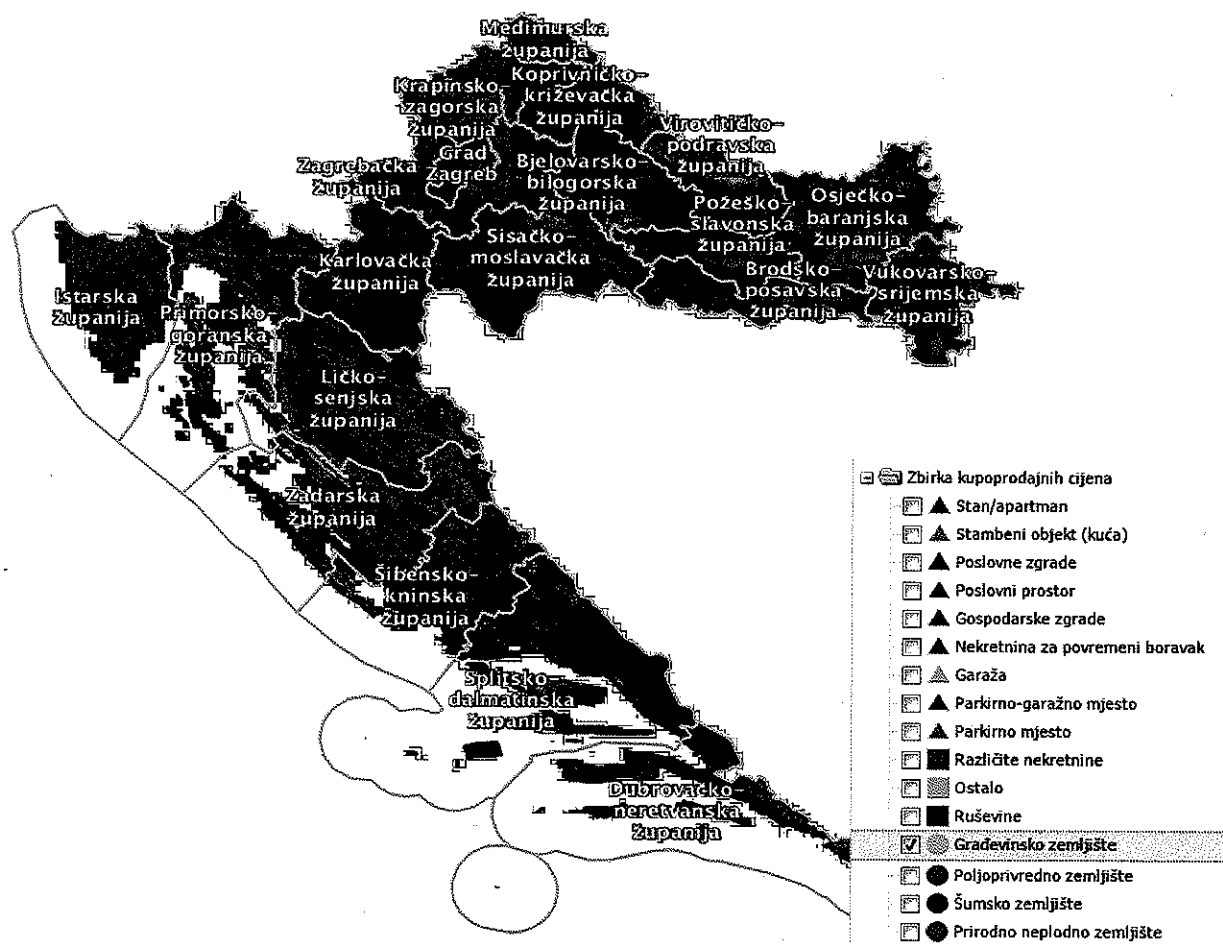
<sup>4</sup> Vidi B. J. Wind, P. Lersch i C. L. Dewilde: *Housing wealth inequalities across occupational classes: A comparison of European housing wealth accumulation regimes*, Working paper, No. 9, Tilburg University, Tilburg, 2015.

-134-

## Detaljna analiza lokalnog tržišta

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| Županija:   | Međimurska   |                             |
| Grad/Općina:  | Čakovec  |                             |
| Naselje:  | Čakovec  |                             |
| Razvojna skupina:                                       | 8. od 8  | Izvor podataka: MRRFEU      |
| Indeks razvijenosti:                                    | 108,373  |                             |
| Tip nekretnine:   | poslovna zgrada  |                             |
| Broj ponuda:  |  | Izvor podataka: Go home     |
| - za grad/općinu:                                       | -  |                             |
| - za naselje:   | 69   |                             |
| Prosječna cijena ponuda:                                |  |                             |
| - za grad/općinu:                                       | - €/m2   |                             |
| - za naselje:   | 1.073 €/m2   |                             |
| Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine: | 2014 = 0<br>2015 = 0<br>2016 = 1<br>2017 = 0<br>2018 = 0<br>2019 = 0 | Izvor podataka: eNekretnine |

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.



-131-

**Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

|   |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Datum kupoprodaje   | 07.04.2016.  | 07.03.2016.  | 17.03.2016.  |
| Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> ) | Čakovec      | Čakovec      | Čakovec      |
|   | kat.čest.br. |              |              |
|   | 515          | 516          | 517/1        |
| Kategorija zemljišta  | I            | I            | I            |
| Izvor podataka o cijeni   | eNekretnine  | eNekretnine  | eNekretnine  |
| Prodajna cijena (kn)  | 1.000.000,00 | 1.200.000,00 | 1.056.000,00 |
| Prodajna cijena (€)   | 133.150,31   | 157.835,71   | 139.733,05   |
| Površina (m2)   | 3.323,00     | 3.402,00     | 3.483,00     |
| Cijena (€/m2)   | 40,07        | 46,39        | 40,12        |

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

**Zakupnina za proizvodni, skladišni i pomoćni prostor**

|   |                         |             |            |            |
|---|-------------------------|-------------|------------|------------|
| Datum ugovora   | 1Q2016                  | 1Q2016      | 1Q2016     | 1Q2016     |
| Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> ) | Čakovec                 | Čakovec     | M.Središće | M.Središće |
|   | Ulica Josipa Kozarca 13 | Preloška 46 | Rudarska 1 | Rudarska 1 |
| Izvor podataka o cijeni   | ugovor                  | ugovor      | ugovor     | ugovor     |
| Iznos zakupa (€)  | 1.798,00                | 300,00      | 1.507,00   | 1.500,00   |
| Površina (m2)   | 807,59                  | 129,04      | 517,24     | 500,00     |
| Cijena (€/m2)   | 2,23                    | 2,32        | 2,91       | 3,00       |

**Zakupnina za uredske i poslovne prostore**

|   |                    |                    |             |                    |
|---|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Datum ugovora   | 4Q2016             | 2Q2015             | 1Q2016      | 4Q2016             |
| Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> ) | Čakovec            | Čakovec            | Čakovec     | Čakovec            |
|   | Tomaša Goričanca 1 | Dobriše Cesarica 5 | Preloška 46 | Tomaša Goričanca 1 |
| Izvor podataka o cijeni   | ugovor             | ugovor             | ugovor      | ugovor             |
| Iznos zakupa (€)  | 325,00             | 4.593,00           | 296,00      | 6.000,00           |
| Površina (m2)   | 67,10              | 953,30             | 83,42       | 1.579,15           |
| Cijena (€/m2)   | 4,84               | 4,82               | 3,55        | 3,80               |

## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

**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 sljedeće 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**
- 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, poluizgrađenih 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 ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

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

$$M = (qn-1)/qn(q-1)$$

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

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 građevne čestice.

## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

## 7.1. Zemljište

| Datum kupoprodaje   | 07.04.2016.   | 07.03.2016.  | 17.03.2016.  | 17.03.2016.  |         |
|---|---|--------------|--------------|--------------|---------|
| Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> ) | Čakovec   | Čakovec      | Čakovec      | Čakovec      |         |
|   | kat.čest.br.  |              |              |              |         |
|   | 515   | 516          | 517/1        | 517/2        |         |
| Kategorija zemljišta  | I   | I            | I            | I            |         |
| Izvor podataka o cijeni   | eNekretnine   | eNekretnine  | eNekretnine  | eNekretnine  |         |
| Prodajna cijena (kn)  | 1.000.000,00  | 1.200.000,00 | 1.056.000,00 | 1.200.000,00 |         |
| Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)   | 7,510309  | 7,602842     | 7,557267     | 7,557267     |         |
| Prodajna cijena (€)   | 133.150,31  | 157.835,71   | 139.733,05   | 158.787,56   |         |
| Površina (m <sup>2</sup> )  | 3.323,00  | 3.402,00     | 3.483,00     | 3.497,00     |         |
| Cijena (€/m <sup>2</sup> )  | 40,07   | 46,39        | 40,12        | 45,41        |         |
| Indeks razvijenosti MRRFEU  | Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)  | 108,373      | 108,373      | 108,373      | 108,373 |
|   | Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)                                    | 108,373      |              |              |         |
|   | Koeficijent korekcije (B/A)   | 1,00         | 1,00         | 1,00         | 1,00    |
|   | Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> ) | 40,07        | 46,39        | 40,12        | 45,41   |
| Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )  |   | 13,62%       |              |              |         |
| Međuvremensko izjednačenje DZS  | Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)  | 100,52       | 100,21       | 100,21       | 100,21  |
|   | Bazni indeks na dan vrednovanja (B)   | 102,00       |              |              |         |
|   | Koeficijent korekcije (B/A)   | 1,01         | 1,02         | 1,02         | 1,02    |
|   | Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )             | 40,47        | 47,32        | 40,92        | 46,32   |
| Interkvalitativno izjednačenje  | Utjecaj prava služnosti puta ili građenja   | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%   |
|   | Utjecaj prava služnosti vodova  | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%   |
|   | Utjecaj buke i/ili zagađenja  | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%   |
|   | Mjera građevinskog korištenja   | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%   |
|   | Veličina zemljišta  | -10,00%      | -10,00%      | -10,00%      | -10,00% |
|   | Lokacija  | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%   |
|   | 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 (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )  | -10,00%   | -10,00%      | -10,00%      | -10,00%      |         |
| <b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>   | <b>36,42</b>  | <b>42,59</b> | <b>36,83</b> | <b>41,69</b> |         |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>39,38</b> |
|---|--------------|

| Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Apsolutno odstupanje od medijana   | -2,84        | 3,33         | -2,43        | 2,43         |
| Relativno odstupanje od medijana   | -7,23%       | 8,48%        | -6,19%       | 6,19%        |
| Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja   | 2,84         | 3,33         | 2,43         | 2,43         |
| Kvadrat odstupanja   | 8,07         | 11,09        | 5,90         | 5,90         |
| Pravilo 2-sigma  | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Pojedinačno odstupanje od medijana   | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Medijan  | 39,26        |              |              |              |
| Standardna devijacija  | 2,78         |              |              |              |
| Dvostruka standardna devijacija  | 5,56         |              |              |              |
| Prosječno apsolutno odstupanje   | 2,76         |              |              |              |

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

odabrano: **39,00 €/m<sup>2</sup>**

| Kat. čest. br. | Zemljište m <sup>2</sup> | Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika) | Koeficijent za ostale prilagodbe | Ukupno zemljište (€) | Kategorija zemljišta |
|----------------|--------------------------|--------------------------------------|---|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2546/3         | 7.690,00                 | 39,00                                | 1,00  | 1,00                             | 299.910,00           | I                    |
| 2546/5         | 28,00                    | 39,00                                | 1,00  | 1,00                             | 1.092,00             | I                    |
| <b>UKUPNO:</b> |                          |                                      |   |                                  | <b>301.002,00</b>    |                      |

**Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta**

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

**PRILOG 4**

**ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

| Kategorije zemljišta | Udjel vrijednosti u postocima |
|----------------------|-------------------------------|
| I                    | 100%                          |
| II                   | 50-80%                        |
| III                  | 25-60%                        |

**7.2. Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 36,00 kn/m<sup>3</sup>  
 $K1 = 22.731,63 \text{ m}^3 \times 4,85 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 110.248,41 \text{ €}$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 1,80 kn/m<sup>3</sup> *proizvodni dio*  
 10,05 kn/m<sup>3</sup> *poslovni dio*  
 $K21 = 20.317,45 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 4.876,19 \text{ €}$   
 $K22 = 2.414,18 \text{ m}^3 \times 1,35 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 3.259,14 \text{ €}$

Cijena priključaka iznosi :  $K3 = 13.000,00 \text{ €}$

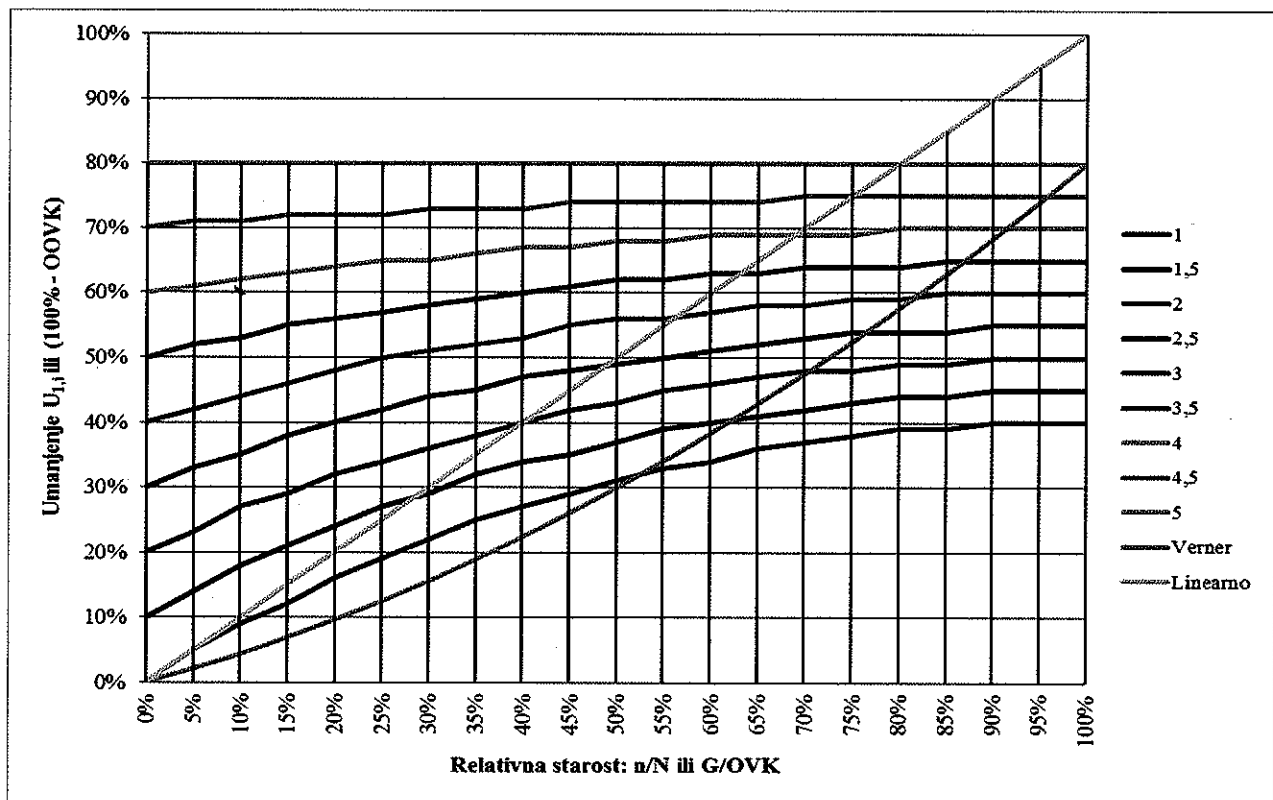
**Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =**

**110.248,41 + 8.135,33 + 13.000,00 = 131.383,74 €**

-140-

| FK matrica                    |   |  |  |  |  |
|-------------------------------|---|--|--|--|--|
| Kriterij                      |   | A – lokacija/ tržište  | B – zgrada općenito  | C – stanje zgrade  |  |
| Faktor korištenja zgrade (FK) | 1 | <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>   | izvršna lokacija*<br>• velika potražnja za vrstom zgrade<br>• skoro nema/nema ponude       | vrlo dobra infrastruktura<br>• vrlo dobro oblikovanje<br>• dobra prostorna organizacija<br>• visoka fleksibilnost    | nema oštećenja<br>• puna stabilnost<br>• puna uporabivost<br>• daljnje korištenje nije smanjeno                |
|                               | 2 | <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>     | vrlo dobra lokacija*<br>• redovita potražnja za vrstom zgrade<br>• mala ponuda             | vrlo dobra infrastruktura<br>• dobro oblikovanje<br>• dobra prostorna organizacija<br>• dovoljna fleksibilnost       | mala oštećenja<br>• puna stabilnost<br>• još dobra uporabivost<br>• daljnje korištenje jedva smanjeno          |
|                               | 3 | <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b> | dobra lokacija*<br>• još postoji potražnja za vrstom zgrade<br>• dovoljna ponuda           | dovoljna infrastruktura<br>• prosječno oblikovanje<br>• prosječna prostorna organizacija<br>• umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja<br>• smanjena stabilnost<br>• prosječna uporabivost<br>• daljnje korištenje smanjeno           |
|                               | 4 | <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>                 | umjerena lokacija*<br>• mala potražnja za vrstom zgrade<br>• bogata ponuda                 | dovoljna infrastruktura<br>• umjereno oblikovanje<br>• umjerena prostorna organizacija<br>• mala fleksibilnost       | jasna oštećenja<br>• smanjena stabilnost<br>• smanjena uporabivost<br>• daljnje korištenje jasno smanjeno      |
|                               | 5 | <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>                | loša lokacija*<br>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade<br>• velika ponuda | nedovoljna infrastruktura<br>• umjereno oblikovanje<br>• nedovoljna prostorna organizacija<br>• bez fleksibilnosti   | znatna oštećenja<br>• smanjena stabilnost<br>• nedovoljna uporabivost<br>• daljnje korištenje samo kratkoročno |

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



Grafikon. FK matrica

7.3.1. Zgrada - **Proizvodno - poslovna zgrada**NGP = 3.802,32 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 480 €/m<sup>2</sup> NGP  
 ili 439 €/m<sup>2</sup> BGP

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 3.802,32 × 480 = 1.825.113,60 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 480 × 1,00 = 480 €/m<sup>2</sup> NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

3.802,32 × 480 = 1.825.113,60 €

**Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

|   |  |                           |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
|---|--|---------------------------|------------------|-----|---|-----------------|-----|---|---------------|-----|-----|
| Godina procjene:  |  | 2019                      |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Godina građenja:  |  | 1968                      |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Godina rekonstrukcije:  | <i>prosjek</i>   | 1979                      |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Prosječna starost zgrade:   |  | 46                        |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):  |  | 60 god                    |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):   | 0% × OVK =   | 0 god                     |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):  |  | 60 god                    |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Preostali vijek korištenja (OVK' - G):  |  | 14 god                    |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Odabrani faktor korištenja<br>FK - prema uvjetima in situ:<br>Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0) | <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>lokacija/tržište</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>zgrada općenito</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>stanje zgrade</td> <td>2,5</td> </tr> </table> | A                         | lokacija/tržište | 3,0 | B | zgrada općenito | 2,0 | C | stanje zgrade | 2,5 | 3,0 |
| A   | lokacija/tržište   | 3,0                       |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| B   | zgrada općenito  | 2,0                       |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| C   | stanje zgrade  | 2,5                       |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Relativna starost (Rs=G/OVK'):  |  | 76,7%                     |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):  | 41,0% × 60 =   | 25 god                    |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):   |  | 35 god                    |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |
| Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):  |  | -58,3%<br>-1.064.041,23 € |                  |     |   |                 |     |   |               |     |     |

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Preostala vrijednost:</b> | <b>761.072,37 €</b> |
|------------------------------|---------------------|

-142-

7.3.2. Zgrada - **Pomoćna zgrada (skladište)**NGP = 42,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 220 €/m<sup>2</sup> NGP  
 ili 220 €/m<sup>2</sup> BGP

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 42,00 × 220 = 9.240,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 220 × 0,92 = 202 €/m<sup>2</sup> NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

42,00 × 202 = 8.484,00 €

**Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

|   |  |         |                  |                       |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
|---|--|---------|------------------|-----------------------|---|-----------------|-----|---|---------------|-----|--|--|-----|
| Godina procjene:  |  |         |                  | 2019                  |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Godina građenja:  |  |         |                  | 1976                  |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Godina rekonstrukcije:  |  |         |                  | -                     |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Starost zgrade:   |  |         |                  | 43                    |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):  |  |         |                  | 60 god                |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):                                       | 0%   | × OVK = |                  | 0 god                 |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):  |  |         |                  | 60 god                |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Preostali vijek korištenja (OVK' - G):  |  |         |                  | 17 god                |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0) | <table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>lokacija/tržište</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>zgrada općenito</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>stanje zgrade</td> <td>2,5</td> </tr> </table> | A       | lokacija/tržište | 3,0                   | B | zgrada općenito | 2,0 | C | stanje zgrade | 2,5 |  |  | 3,0 |
| A   | lokacija/tržište   | 3,0     |                  |                       |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| B   | zgrada općenito  | 2,0     |                  |                       |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| C   | stanje zgrade  | 2,5     |                  |                       |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Relativna starost (Rs=G/OVK'):  |  |         |                  | 71,7%                 |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):  | 42,0%  | × 60 =  |                  | 25 god                |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):   |  |         |                  | 35 god                |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |
| Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):  |  |         |                  | -58,3%<br>-4.946,17 € |   |                 |     |   |               |     |  |  |     |

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Preostala vrijednost:</b> | <b>3.537,83 €</b> |
|------------------------------|-------------------|

|   |
|---|
| Nova vrijednost radi potrebe osiguranja |
|---|

-543-

$$1.834.353,60 \text{ €} \times 7,426418 \text{ kn/€} = 13.622.676,59 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **13.620.000,00 kn**

7.4. 

|  |
|--|
| Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema |
|--|

Procijenjeni troškovi vanjskog uređenja:

- Asfaltirane vozne i manipulativne površine:

$$500,00 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 15.000,00 \text{ €}$$

---


$$\text{UKUPNO} = 15.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Linearni otpis: } -60\% \times 15.000,00 \text{ €} = -9.000,00 \text{ €}$$

$$V_u = \boxed{6.000,00} \text{ €}$$

7.5. 

|                   |
|-------------------|
| Uzgredni troškovi |
|-------------------|

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 3,5\% = \boxed{64.727,38} \text{ €}$$



-175-

## 8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

### 8.1.1. Zakupnina za proizvodni, skladišni i pomoćni prostor

|  |   |             |             |             |
|--|---|-------------|-------------|-------------|
| Datum ugovora  | 1Q2016  | 1Q2016      | 1Q2016      | 1Q2016      |
| Lokacija ( <i>detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> ) | Čakovec   | Čakovec     | M.Središće  | M.Središće  |
|  | Ulica Josipa Kozarca 13   | Preloška 46 | Rudarska 1  | Rudarska 1  |
| Izvor podataka o cijeni  | ugovor  | ugovor      | ugovor      | ugovor      |
| Iznos zakupa (€)   | 1.798,00  | 300,00      | 1.507,00    | 1.500,00    |
| Površina (m <sup>2</sup> )   | 807,59  | 129,04      | 517,24      | 500,00      |
| Cijena (€/m <sup>2</sup> )   | 2,23  | 2,32        | 2,91        | 3,00        |
| Indeks razvijenosti MRRFEU   | Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)  | 100,502     | 100,502     | 100,502     |
|  | Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)                                    | 100,502     |             |             |
|  | Koeficijent korekcije (B/A)   | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
|  | Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> ) | 2,23        | 2,32        | 2,91        |
| Međuvremensko izjednačenje DZS   | Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)  | 100,21      | 100,21      | 100,21      |
|  | Bazni indeks na dan vrednovanja (B)   | 102,00      |             |             |
|  | Koeficijent korekcije (B/A)   | 1,02        | 1,02        | 1,02        |
|  | Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )             | 2,27        | 2,36        | 2,96        |
| Interkvalitativno izjednačenje   | Veličina prostora   | 0,00%       | -10,00%     | 0,00%       |
|  | Lokacija  | 0,00%       | 0,00%       | 10,00%      |
|  | Infrastruktura  | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       |
|  | Ostalo (pogled, zona i sl.)   | 5,00%       | 5,00%       | 5,00%       |
|  | Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )                                    | 5,00%       | -5,00%      | 15,00%      |
|  | <b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>                                 | <b>2,38</b> | <b>2,24</b> | <b>3,40</b> |

**Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)** **2,88**

| Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Apsolutno odstupanje od medijana   | -0,51        | -0,65        | 0,51         | 0,62         |
| Relativno odstupanje od medijana   | -17,65%      | -22,49%      | 17,65%       | 21,45%       |
| Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja   | 0,51         | 0,65         | 0,51         | 0,62         |
| Kvadrat odstupanja   | 0,26         | 0,42         | 0,26         | 0,38         |
| Pravilo 2-sigma  | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Pojedinačno odstupanje od medijana   | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Medijan  | 2,89         |              |              |              |
| Standardna devijacija  | 0,58         |              |              |              |
| Dvostruka standardna devijacija  | 1,15         |              |              |              |
| Prosječno apsolutno odstupanje   | 0,57         |              |              |              |

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

odabrano: **2,90 €/m<sup>2</sup>**

- 146 -

## 8.1.2. Zakupnina za uredske i poslovne prostore

| Datum ugovora   | 4Q2016  | 2Q2015             | 1Q2016      | 4Q2016             |             |
|---|---|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> ) | Čakovec   | Čakovec            | Čakovec     | Čakovec            |             |
|   | Tomaša Goričanca 1  | Dobriše Cesarića 5 | Preloška 46 | Tomaša Goričanca 1 |             |
| Izvor podataka o cijeni   | ugovor  | ugovor             | ugovor      | ugovor             |             |
| Iznos zakupa (€)  | 325,00  | 4.593,00           | 296,00      | 6.000,00           |             |
| Površina (m <sup>2</sup> )  | 67,10   | 953,30             | 83,42       | 1.579,15           |             |
| Cijena (€/m <sup>2</sup> )  | 4,84  | 4,82               | 3,55        | 3,80               |             |
| Indeks razvijenosti MRRFEU  | Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)  | 100,502            | 100,502     | 100,502            | 100,502     |
|   | Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)                                    | 100,502            |             |                    |             |
|   | Koeficijent korekcije (B/A)   | 1,00               | 1,00        | 1,00               | 1,00        |
|   | Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> ) | 4,84               | 4,82        | 3,55               | 3,80        |
| Međuvremensko izjednačenje DZS  | Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)  | 98,26              | 100,50      | 100,21             | 98,26       |
|   | Bazni indeks na dan vrednovanja (B)   | 102,00             |             |                    |             |
|   | Koeficijent korekcije (B/A)   | 1,04               | 1,01        | 1,02               | 1,04        |
|   | Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )             | 5,02               | 4,89        | 3,61               | 3,94        |
| Interkvalitativno izjednačenje  | Veličina prostora   | -10,00%            | 0,00%       | -10,00%            | 10,00%      |
|   | Lokacija  | -5,00%             | -5,00%      | -5,00%             | -5,00%      |
|   | Infrastruktura  | 0,00%              | 0,00%       | 0,00%              | 0,00%       |
|   | Ostalo (pogled, zona i sl.)   | 0,00%              | 0,00%       | 0,00%              | 0,00%       |
|   | Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )                                    | -15,00%            | -5,00%      | -15,00%            | 5,00%       |
|   | <b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>                                 | <b>4,27</b>        | <b>4,65</b> | <b>3,07</b>        | <b>4,14</b> |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b> | <b>4,03</b> |
|---|-------------|

| Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Apsolutno odstupanje od medijana   | 0,06         | 0,44         | -1,14        | -0,07        |
| Relativno odstupanje od medijana   | 1,55%        | 10,58%       | -26,99%      | -1,55%       |
| Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja   | 0,06         | 0,44         | 1,14         | 0,07         |
| Kvadrat odstupanja   | 0,00         | 0,20         | 1,29         | 0,00         |
| Pravilo 2-sigma  | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Pojedinačno odstupanje od medijana   | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Medijan  | 4,21         |              |              |              |
| Standardna devijacija  | 0,61         |              |              |              |
| Dvostruka standardna devijacija  | 1,22         |              |              |              |
| Prosječno apsolutno odstupanje   | 0,43         |              |              |              |

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

odabrano: **4,00 €/m<sup>2</sup>**

-147-

8.2. **Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)**

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK') cijele nekretnine izračunat će se na temelju udjela troškovne vrijednosti pojedinih zgrada i pripadajućeg ostatka održivog vijeka korištenja kako je prikazano u tablici u nastavku.

| R.br.                     | ZGRADA                       | TV (€)            | UDIO<br>U (%) | OOVK<br>godina | OOVK' =<br>U × OOVK |
|---------------------------|------------------------------|-------------------|---------------|----------------|---------------------|
| 1.                        | Proizvodno - poslovna zgrada | 761.072,37        | 99,54%        | 25             | 24,89               |
| 2.                        | Pomoćna zgrada (skladište)   | 3.537,83          | 0,46%         | 25             | 0,12                |
| <b>UKUPNO</b>             |                              | <b>764.610,20</b> | <b>100%</b>   | <b>Σ</b>       | <b>25,00</b>        |
| <b>OOVK' (zaokruženo)</b> |                              |                   |               |                | <b>25</b>           |

548

## 8.3. Opća prihodovna metoda

| PARAMETAR  | NGP<br>(m <sup>2</sup> ) | CIJENA<br>(€/m <sup>2</sup> ) | VRIJEDNOST<br>(€)       |
|--|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>ZAKUPNINA</b>   |                          |                               |                         |
| Proizvodni, skladišni i pomoćni prostori   | 3.844,32                 | 2,90                          | 11.148,53               |
| Uredski i poslovni prostori  | 594,32                   | 4,00                          | 2.377,28                |
| <b>UKUPNO (€)</b>  | <b>4.438,64</b>          | <b>3,05</b>                   | <b>13.525,81</b>        |
| <b>UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)</b>  |                          |                               | <b>162.309,72</b>       |
| <b>TROŠKOVI GOSPODARENJA</b>   |                          |                               |                         |
| upravljanje nekretninom  | 1,00%                    |                               | 135,26                  |
| održavanje, pogon (režije) i zaštita   | 2,00%                    |                               | 270,52                  |
| rizik od gubitka zakupnine   | 17,00%                   |                               | 2.299,39                |
| <b>UKUPNO (€)</b>  | <b>20,00%</b>            |                               | <b>2.705,17</b>         |
| <b>UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)</b>  |                          |                               | <b>32.462,04</b>        |
| <b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)</b>  |                          |                               | <b>129.847,68</b>       |
| oportunitetni trošak zemljišta   | 100,00%                  | ×                             | 301.002,00 €            |
|  | 301.002,00 €             | 8,00%                         | 24.080,16               |
| <b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)</b>   |                          |                               | <b>105.767,52</b>       |
| odabrana kamatna stopa na nekretnine p   |                          | 8,00%                         |                         |
| prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)  |                          | 0,00%                         |                         |
| kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)   |                          | 0,00%                         |                         |
| gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)   |                          | 0,00%                         |                         |
| razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)  |                          | 0,00%                         |                         |
| korigirana kamatna stopa na nekretnine p'  |                          | 8,00%                         |                         |
| predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK   | 25                       |                               | god                     |
| multiplikator M  |                          | 10,67                         |                         |
| <b>VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)</b>  |                          |                               | <b>1.128.539,44</b>     |
| <b>DODACI - vanjsko uređenje iz troškovne metode (€)</b>   |                          |                               | <b>6.000,00</b>         |
| <b>ODBICI (€)</b>  |                          |                               | <b>0,00</b>             |
| <b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA VZ (€)</b>   |                          |                               | <b>301.002,00</b>       |
| <b>PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)</b>  |                          |                               | <b>1.435.541,44</b>     |
| <b>Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika</b>  |                          |                               | <b>1,00</b>             |
| <i>* 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.</i> |                          |                               |                         |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>   |                          |                               | <b>1.435.541,44</b> €   |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>   |                          |                               | <b>10.660.930,79</b> kn |

NGP = 4.522,50 m<sup>2</sup>  
 NGP reducirano = 4.438,64 m<sup>2</sup>

TV / NGP = 317 €/m<sup>2</sup>  
 TV / NGP reducirano = 323 €/m<sup>2</sup>

**9. PONDERIRANJE (7. + 8.)**

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

| PRIMIJEJENA METODA                     | PROCIJENJENA VRIJEDNOST | PONDER | PONDERIRANA VRIJEDNOST |
|--|-------------------------|--------|------------------------|
| Troškovna metoda                       | 1.267.723,32 €          | 0%     | 0,00 €                 |
| Prihodovna metoda                      | 1.435.541,44 €          | 100%   | 1.435.541,44 €         |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>              |                         |        | <b>1.435.541,44 €</b>  |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)</b> |                         |        | <b>1.436.000,00 €</b>  |
|  |                         |        | <b>318      €/m2</b>   |

**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.

Moguća je druga poslovno-proizvodna namjena nekretnine, odnosno obavljanje drugih poslovnih djelatnosti od trenutnog korištenja bez većih ulaganja.

-570-

**10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada u kompleksu tiskare**

na lokaciji: **Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec  
Međimurska županija**

predloženih od: **ZRINSKI d.d. u stečaju  
Ulica dr. Ivana Novaka 13, HR-40000 Čakovec**

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

**1.436.000,00****€**

ili

**10.664.336,25****kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,426418 kn

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

**10.660.000,00****kn****Napomene:**

- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su 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.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 18. travnja 2019. godine

**ELABORAT IZRADILI:**

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing. građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Ratko Matotek  
dipl. ing. građ.  
Rudera Boškovića 16  
ČAKOVEC



Stručni suradnik:

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

Dragutin Matotek  
dipl. ing.  
Rudera Boškovića 16  
ČAKOVEC



-111-

**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. Pretpostavka 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 navedenu 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 dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

**IZJAVA PROCJENITELJA**

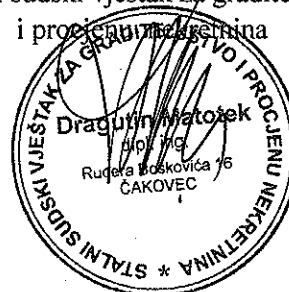
1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim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

**IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:**

Voditelj izrade:  
**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:  
**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



-112-

## PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige

113-



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 04.04.2019. 00:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 6500

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3360/2018  
Aktivne plombe: Z-886/2019

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                         | Površina |     |    | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|----|-----------|
|      |                               |  | jutro    | čhv | m2 |           |
| 1.   | 228/1/2/A/<br>1/455/2/3/<br>1 | POSLOVNI OBJEKAT I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE | 1        | 538 |    |           |
| 2.   | 228/1/2/A/<br>1/455/2/3/<br>2 | TRAFOSTANICA I DVORIŠTE                  |          | 8   |    |           |
|      |                               | UKUPNO:                                  | 1        | 546 |    |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1.1  | Zabilježuje se da spisu br. Z-3589/02. za upis trafostanice na čest.br. 228/1/2/A/1/455/2/3/2 nije priložena građevna i uprabrna dozvola. |           |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                               | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>ZRINSKI D.D., ČAKOVEC |           |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos          | Primjedba |
|------|--|----------------|-----------|
| 1.   |  |                |           |
| 1.4  | Primljeno: 09.03.2001. Z-1338/01.<br><br>Na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 15/2001. od 06.03.2001. i Sporazuma o uknjižbi ustupa prvenstva založnog prava na nekretnini od 08.03.2001. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 700.000,00 EUR (što predstavlja iznos od 1.369.081,00 DEM na dan 01.01.2002.god.), za korist:<br>MEĐIMURSKA BANKA D.D., ČAKOVEC, V. MORANDINIJA 37 | 700.000,00 EUR |           |
| 1.5  | Zabilježuje se ustup prvenstva založnog prava pod br. Z-1172/00 (brisano), za korist založnog prava pod br. Z-1338/01.   |                |           |
| 6.   |  |                |           |

-174-

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 6500

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos               | Primjedba |
|------|---|---------------------|-----------|
| 6.1  | Zaprimljeno 30.12.2015.g. pod brojem Z-8859/2015<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA - SIMULTANE HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA 28.12.2015, u iznosu od 1.155.000,00 EUR (milijunstopedesetpettisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:<br><b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>  | 1.155.000,00 EUR    |           |
| 6.2  | Zaprimljeno 30.12.2015.g. pod brojem Z-8859/2015<br><br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k.ul.br. 4057 katastarske općine Čakovec i sporednim z.k.ul.br. 6499 katastarske općine Čakovec i z.k.ul.br. 6500 katastarske općine Čakovec.  |                     | na 6.1    |
| 7.   |   |                     |           |
| 7.1  | Zaprimljeno 06.05.2016.g. pod brojem Z-4264/2016<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 05.05.2016, PUNOMOĆ 29.04.2016, 3.000.000,00 KN (trimilijuna kuna), s redovnom kamatom po stopi u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija RH na bazi 182 dana, uvećano za kamatnu maržu od 6,8 posotnih poena godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s trenutno iznosi 10,05% godišnje, uz naknade te ostale troškove i uvjete utvrđene Ugovorom o dugoročnom kreditu broj 5010582723 od 05.05.2016.g. i Sporazumom.<br><b>PRIVREDNA BANKA, OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>   | 3.000.000,00 KN     |           |
| 8.   |   |                     |           |
| 8.1  | Zaprimljeno 27.05.2016.g. pod brojem Z-4983/2016<br><br>UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, IZJAVA O USTUPANJU PRVENSTVA ZALOGA OD 24.05.2016. GODINE, uknjižuje se ustup prvenstvenog reda, na način da založno pravo upisano za korist Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB 02535697732 pod brojem Z-4264/16, stupa naprijed u prvenstvenom redu, te se upiše na mjesto u prvenstvenom redu založnog prava upisanog u korist ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3 a, OIB 23057039320 pod brojem Z-8859/15, dok založno pravo upisano za korist ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3 a, OIB 23057039320 pod brojem Z-8859/15, stupa natrag u prvenstvenom redu i to na mjesto u prvenstvenom redu založnog prava Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB 02535697732, upisanog pod brojem Z-4264/16. |                     |           |
| 9.   |   |                     |           |
| 9.1  | Zaprimljeno 05.04.2018.g. pod brojem Z-3117/2018<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORARUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 5. 04. 2018. GOD., za iznos od 2.000.000,00 HRK (slovima: dvamilijunakuna), s redovnom kamatom po stopi u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske na bazi 182 dana uvećano za kamatnu maržu od 5,70 postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, 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 9,09% godišnje, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu broj 5010669249 i Sporazumom, za korist:   | 2.000.000,00<br>HRK |           |

-176-

e-Izvod iz katastarskog plana



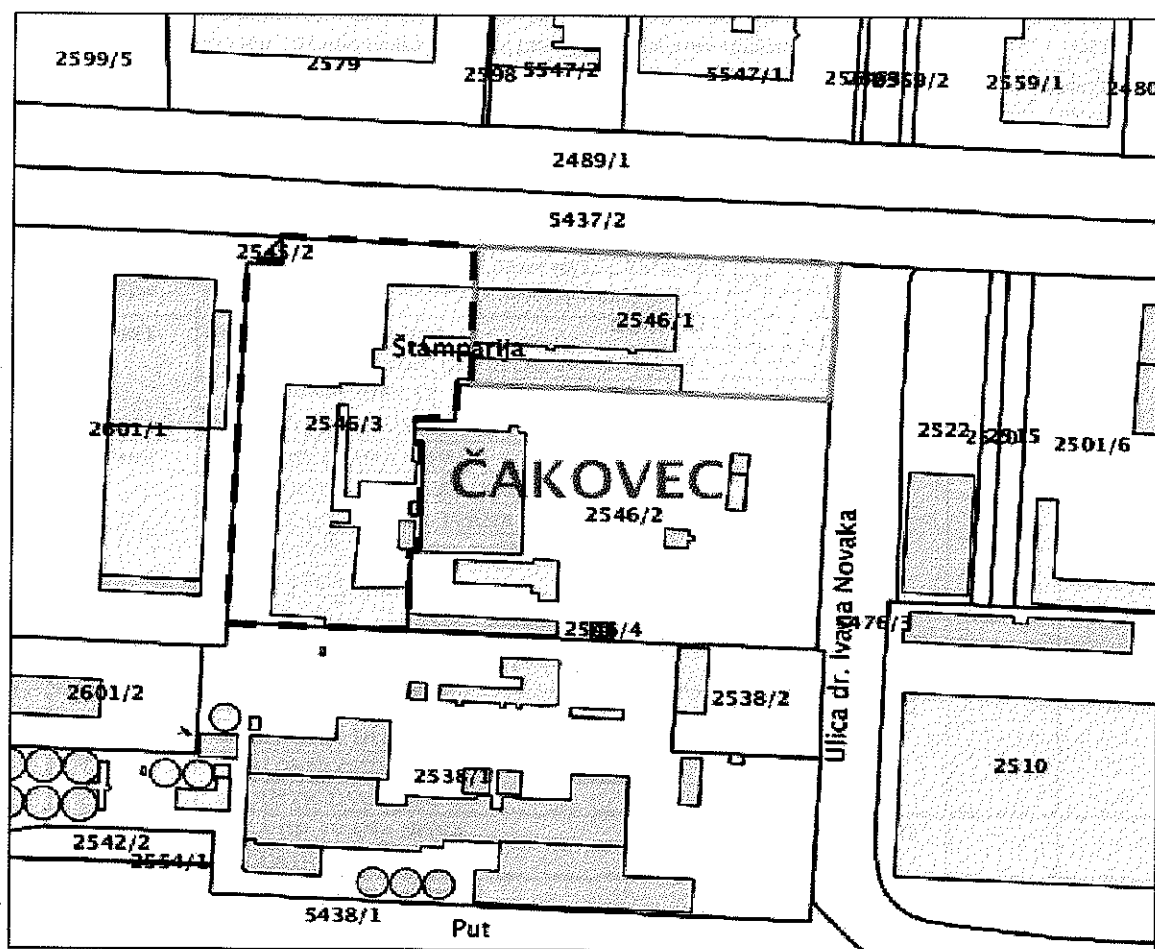
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČAKOVEC, 302813  
k.č. br.: 2546/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 04.04.2019

-116-

## e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2019. 00:06

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

Posjedovni list: 2398

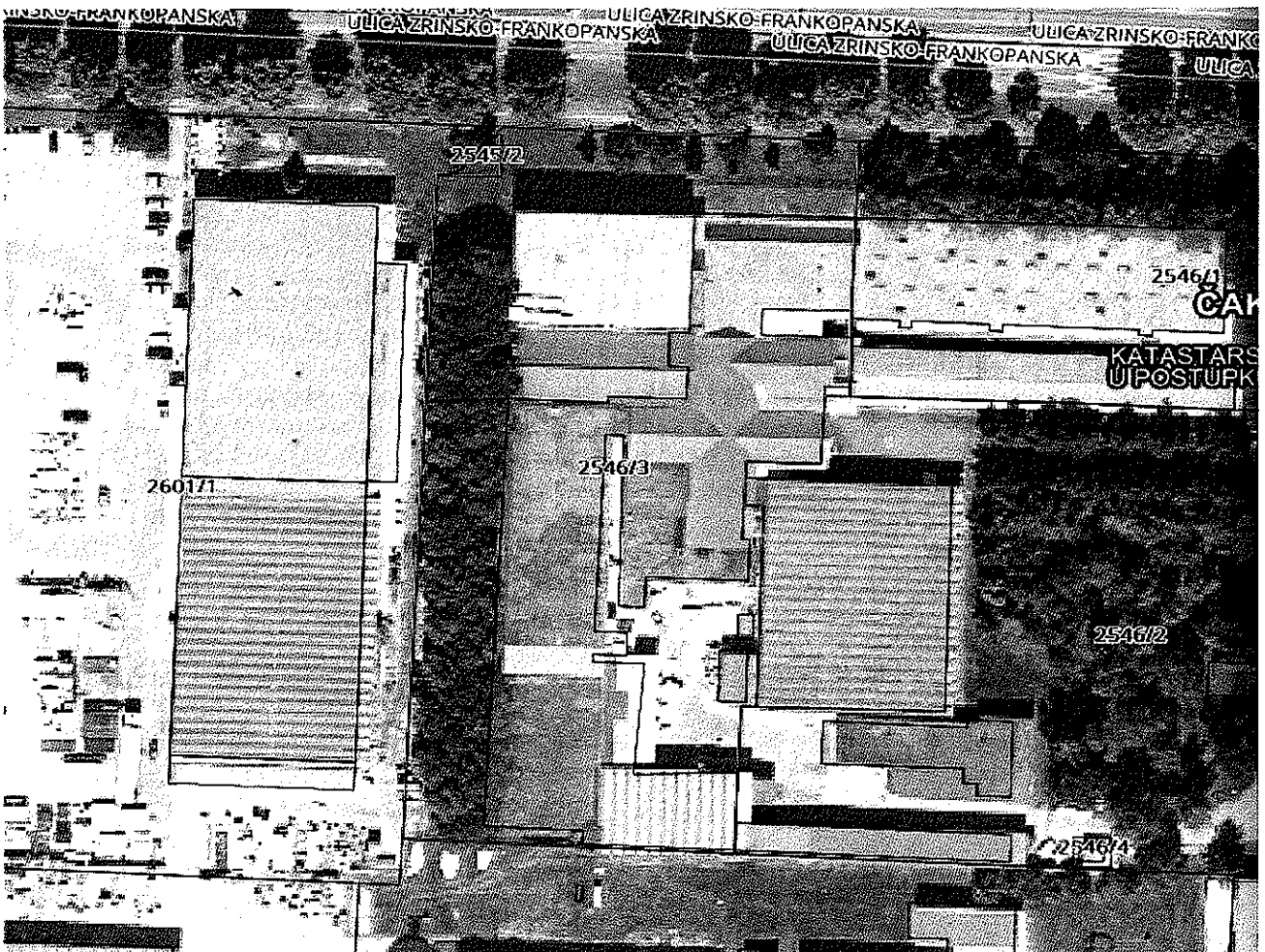
| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|---|-------------|
| 1/1  | TISKARSKO-IZDAVAČ. ZAVOD "ZRINSKI", ČAKOVEC, DR. IVANA NOVAKA                       | 38396277912 |

## 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/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 2546/1                   | ULICA DR. IVANA NOVA   | 4998                    | 21        |                       |           |
|                                      |     |                          | UPRAVNA ZGRADA, ULICA DR. IVANA NOVA   | 575                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | POSLOVNI OBJEKAT   | 1110                    |           |                       |           |
|                                      |     |                          | INDUSTR. DVORIŠTE  | 3313                    |           |                       |           |
|                                      |     | 2546/2                   | ULICA DR. IVANA NOVA   | 10063                   | 21        |                       |           |
|                                      |     |                          | SKLADIŠTE, ULICA DR. IVANA NOVA  | 1243                    |           |                       |           |
|                                      |     |                          | GARAŽA, ULICA DR. IVANA NOVA   | 228                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | SKLADIŠTE, ULICA DR. IVANA NOVA  | 50                      |           |                       |           |
|                                      |     |                          | RADIONICA  | 299                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | PORTA  | 34                      |           |                       |           |
|                                      |     |                          | POSLOVNI OBJEKAT   | 62                      |           |                       |           |
|                                      |     | INDUSTR. DVORIŠTE        | 8147   |                         |           |                       |           |
|                                      |     | 2546/3                   | ULICA DR. IVANA NOVA   | 7690                    | 21        |                       |           |
|                                      |     |                          | SKLADIŠTE, ULICA DR. IVANA NOVA  | 42                      |           |                       |           |
|                                      |     |                          | POSLOVNI OBJEKAT   | 4269                    |           |                       |           |
|                                      |     |                          | INDUSTR. DVORIŠTE  | 3379                    |           |                       |           |
|                                      |     | 2546/4                   | ULICA DR. IVANA NOVA   | 32                      | 21        |                       |           |
|                                      |     |                          | INDUSTR. DVORIŠTE  | 32                      |           |                       |           |
|                                      |     | 2546/5                   | ULICA DR. IVANA NOVA   | 28                      | 21        |                       |           |
|                                      |     |                          | TRAFOSTANICA, ULICA DR. IVANA NOVA   | 13                      |           |                       |           |
|                                      |     |                          | INDUSTR. DVORIŠTE  | 15                      |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 22811                   |           |                       |           |

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

177-



-118-

## Akti za gradnju i uporabu

SOČIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
SKUPŠTINA OPĆINE ČAKOVEC

Odjel za gradjevinarstvo,  
komunalne i stambene poslove

Brcj: 05/4-5778/1-1965. *Rep. 4. 527/65*  
Čakovec, 13.VII 1965.

Povodom zahtjeva Novinsko izdavaškog i štamparskog poduzeća Čakovec da mu se odobri izgradnja montažna tipske hale za proširenje pogona u Čakovcu Odjel za gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine općine Čakovec na temelju člana 22. Uredbe o gradjenju (Službeni list FNRJ br. 32/58) i člana 202. Zakona o općem upravnom postupku (Službeni list SFRJ broj 18/65) donosi

## R J E Š E N J E

1. Udobrava se Novinsko izdavaškom i štamparskom poduzeću Čakovec kao investitoru da na česticama 228/1/2/a/1/457-466/2 u Golobetki u Čakovcu u okviru svog pogona podigne tipsku montažnu halu iz armirano betonskih elemenata tipa "Beton" iz Varaždina. Lokacija je odobrena rješenjem broj 05/4-4051/1-1965. od 15.VI 1965. Odjela za gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine općine Čakovec.
2. Glavno pročelje hale orijentirano je prema sjeveru u gradjevinskom pravcu postojećeg sjevernog zida strojarke. Visine poda i vijenaca uskladiti sa onima na postojećem objektu.
3. Investitor je dužan u toku radova
  - dostaviti dopunu statičkog računa sa dokazima osiguranja na horizontalno opterećenje uslijed potresa
  - potrebno je izraditi projekt elektricne instalacije rasvjete i projekt elektromotornog pogona sa sistemom nulovanja
  - umjesto predviđenog sanitarnog čvora u projektu uklopiti predloženo rješenje sa odvojenim muškim i ženskim sanitarnim čvorom i tušem
  - u sanitarnom čvoru sva vrata izvesti sa nadsvjetlima, a u parapetima predprostora ostaviti rupe radi osiguranja strujanja zgrada i ventiliranja cijele grupe. Na cijeloj grupom izvesti upušteni strop na visini 2,50 m sa ventilacionim rupama u ploči.

## O b r a z l o ž e n j e

Novinsko izdavaško i štamparsko poduzeće iz Čakovca zatražilo je odobrenje za gradnju montažna tipske hale za proširenje svog pogona u Golobetki u Čakovcu.

Iz podnijete investicione - tehničke dokumentacije te nakon uvidjaja na gradilištu utvrđeno je da investitor ispunjava uvjete za dobivanje ~~grad~~ odobrenja za gradnju navedenog objekta, pa se donosi

-119-

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
 SKUPŠTINA OPĆINE ČAKOVEC  
 Odjel za građevinarstvo, komunalne  
 i stambene poslove  
 Broj: 05/4-5778/2-1965.  
 Čakovec, 30. VIII 1965.

Povodom žalbe Novinskog izdavačkog i štamparskog poduzeća Čakovec izjavljene protiv odobrenja za izgradnju, Odjel za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine općine Čakovec, na temelju člana 9. stava 1. Zakona o izgradnji investicionih objekata (Narodne novine NRH, broj 29/62) i člana 235. Zakona o općem upravnom postupku (Službeni list SFRJ, broj 18/65) donosi

### R J E Š E N J E

Rješenje ovog Odjela broj 05/4-5778/1 od 13. VII 1965. zamjenjuje se ovim rješenjem:

1. Odobrava se Novinsko izdavačkom i štamparskom poduzeću Čakovec kao investitoru da na česticama 228/1/2/a/1/457/466/2 u Globetki u Čakovcu u okviru svog pogona podigne ti sku montažnu halu iz armirano betonskih elemenata tipa "Beton" iz Varaždina. Lokacija je odobrena rješenjem broj 05/4-4051/1-1965. od 15. VI 1965. g. Odjela za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine općine Čakovec.
2. Glavno pročelje hale orijentirano je prema sjeveru u građevinskom pravcu postojećeg sjevernog zida strojarnice. Visina poda i vijenca uskladiti se onima na postojećem objektu.
3. Investitor je dužan u toku radova
  - dostaviti dopunu statičkog računa sa dokazima osiguranja na horizontalno opterećenje uslijed potresa
  - potrebno je izraditi projekt električne instalacije rasvjete i projekt elektromotornog pogona sa sa sistemom nulovanja
  - sanitarni čvor izvesti uz spojni hodnik između objekta uprave i proizvodne hale, da se iz tog hodnika pristupa u dva predprostora (muških i ženskih WC-a). Prvi nužnik u grupi ženskih WC-a treba pretvoriti u tuš, a klozetsku šolju montirati u prostoriju prvobitno namijenjenu pohrani pribora za čišćenje. Kao predprostore čišćenja moguće putem prozora osvijetliti i zračiti potrebno je u ravnom krovu ostaviti krovne prozore (3 kom. vel. 50 x 50 cm).

### O b r a z l o ž e n j e

Pobijanim rješenjem broj 05/4-5778/1-1965. bilo je odobreno u proizvodnoj hali umjesto predviđenog sanitarnog čvora u projektu uklopiti predloženo rješenje sa odvojenim muškim i ženskim sanitarnim čvokom i tušem.

U sanitarnom čvoru sva vrata izvesti sa nadsvjetlima, a u parapetima predprostora ostaviti rupe radi osiguranja strujanja zraka i ventiliranja cijele grupe. Nad cijelom grupom izvesti upušteni strop na visini 2,50 m sa ventilacionim rupama u ploči.

-160-

- 2 -

Stranka je pravodobno izjavila žalbu obrazlažući je time da je proizvodna hala što će se graditi premala da se u nju smjeste svi potrebni strojevi pa prema tome i premala da se u njoj izvede sanitarni čvor. Utvrđeno je da su razlozi istiniti a žalba opravdana, pa je rješeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Odjelu za upravno pravne poslove i organizaciju uprave Skupštine kotara Varaždin u roku 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje neposredno, šalje poštom ili daje usmeno u zapisnik Odjelu za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine općine Čakovec ili Odjelu za upravno pravne poslove i organizaciju uprave Skupštine kotara Varaždin. Žalbu treba taksirati s 300 dinara administrativne takse.

Taksa po tbr. 2. OZAF-a u iznosu od 300 dinara poništena je na žalbi.

**Dostaviti:**

1. Novinsko izdavačko i štamparsko poduzeće Čakovec
2. Arhiva - ovdje

Načelnik  
Ivan Trstenjak

*Ivan Trstenjak*

-161-

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
SKUPŠTINA OPĆINE ČAKOVEC

Odjel za gradjevinarstvo,  
komunalne i stambene poslove

Broj: 05/3-4080/1-1968. *Zagreb 760/68*  
Čakovec, 29.VII 1968.

Povodom molbe Štamparsko izdavačkog poduzeća "Zrinski" iz Čakovca da mu se odobri dogradnja pogonskih prostorija na parceli broj 228/1/2/a/1/464/2, k.o. Čakovec, Odjel za gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove Skupštine općine Čakovec na temelju člana 9. stava 1. Zakona o izgradnji investicionih objekata ("Narodne novine NRH", broj 29/62) donosi

### R J E Š E N J E

1. Odobrava se Štamparsko izdavačkom poduzeću "Zrinski" iz Čakovca dogradnja pogonskih prostorija na čestici broj 228/1/2/a/1/464/2, k.o. Čakovec.  
Sa sjeverne strane postojećeg objekta prema projektima Arhitektonsko projektnog biroa Varaždin.
2. Investitor je dužan uskladiti i dopuniti investiciono tehničku dokumentaciju s nalazom i ocjenom Zavoda za zaštitu pri radu Zagreb, broj: 1065/1-1968. od 22.8.1968.
3. Ako se investitor ne bude pridržavao tačke 2. dispozitiva, smatrat će se da se objekat ne gradi prema investiciono tehničkoj dokumentaciji, pa će se narediti obustava daljnje izgradnje.
4. Lokacija za dogradnju pogonskih prostorija određena je rješenjem Savjeta za komunalne poslove Skupštine općine Čakovec, broj 05/4-Up-3238/1-1968 od 23.VII 1968.
5. Ovo rješenje vrijedi godinu dana. Ako radovi ne započnu u datom roku treba zatražiti produljenje roka vrijednosti ovog rješenja, prije isteka godine dana od dana kada je rješenje izdano.

### O b r a z l o ž e n j e

Štamparsko izdavačko poduzeće "Zrinski" iz Čakovca podnijelo je molbu da im se odobri dogradnja pogonskih prostorija sa sjeverne strane postojećeg objekta na čestici broj 228/1/2/a/1/464/2 k.o. Čakovec. Budući da je molbi priložena investiciona tehnička dokumentacija, rješenje o lokaciji, gruntovni izvadak, kopija katastarskog plana kao i nalaz i ocjena investicione tehničke dokumentacije od Zavoda za zaštitu pri radu Zagreb, riješeno je kao u dispozitivu.

162-

- 2 -

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom sekretarijatu za privredu Zagreb u roku 15 dana od dana uručenja rješenja. Žalba se predaje neposredno, šalje poštom ili se usmeno izjavljuje na zapisnik u ovom Odjelu, a taksira s 3 dinara administrativne takse.

Taksa po tbr. 1, 59 i 60 OZAT-a u iznosu od 83,50 ND nalijepljena je i poništena na molbi.

Po ovlaštenju  
Referent za upravno pravne poslove  
Ladašić Vladimir

- DOSTAVITI:**
1. Štamparskom izdavačkom poduzeću  
"Zrinski" Čakovec
  2. Gradjevinski inspektor - ovdje
  3. Arhiva - ovdje

-163-

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA ČAKOVEC

Općinski zavod za urbanizam i  
komunalne poslove

Broj: 04/3-Up/I-4249/1-1970.  
Čakovec, 18. XII 1970.

Reg. 29-1016/70

Općinski zavod za urbanizam i komunalne poslove, kao organ nadležan za poslove gradjevinarstva, na temelju čl. 9. stava 1. Zakona o izgradnji investicionih objekata i objekata gradjana i građanskih pravnih osoba /"Narodne novine SRH" 9/69/, dovodom zahtjeva "Zrinski" Štamparsko izdavačkog zavoda Čakovec, da im se odobri izgradnja pogonske hale u Čakovcu, daje

#### ODOBRENJE ZA GRADJENJE

1. Odobrava se Štamparsko izdavačkom zavodu "Zrinski" iz Čakovca, izgradnja pogonske hale na parceli broj 2546 zkl. br. 4056 k.o. Čakovec, u svom poslovnom krugu.

2. Objekt veći od 100 metara X 18,00 m treba locirati u nastavku postojećeg objekta broja 2546 slagarne i ručne slagarne prema istoku.

3. Investitor i izvođač dužni su u svemu postupiti prema primjedbama iz suglasnosti Republičkog sekretarijata za narodno zdravlje i socijalnu zaštitu, Republički sanitarni inspektorat, Zagreb, broj Up/I-05-1589/1-1970. od 10. VIII 1970. godine, suglasnosti Centra za stručno tehničko unapređjivanje protupožarne zaštite i izobrazbu vatrogasnih kadrova, Zagreb, broj 1470/70. od 23. VII 1970. godine i tehničkog izvještaja Zavoda za varstvo pri delu Maribor, broj 585-1455/70. od 6. VII 1970. godine koji je sastavni dio stručne ocjene broj SO-395/70. od 7. 7. 1970. godine.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor Štamparsko izdavački zavod "Zrinski" Čakovec podnio je molbu da mu se izda odobrenje za izgradnju pogonske hale u njegovom poslovnom krugu.

Uz molbu je priložio:

- investiciono tehničku dokumentaciju, koja se sastoji od: glavnog projekta, projekta vodovoda i kanalizacije, centralnog grijanja, ventilacija i elektroinstalacija i gromobrana;

- suglasnosti navedene u tački 3. dispozitiva,

- nalaz o pregledu statističkog računa koje je dao Institut za gradjevinarstvo Hrvatske broj RN 6230/70. od prosinca 1970. godine, nalaz o pregledu dopunskog statističkog računa broj RN 6230/70. od prosinca 1970. godine i potvrdu izvođača GI "Medjimurje" Čakovec da je pri izgradnji postupljeno kako to mora biti prema dopunskom statističkom računu,

- suglasnost poduzeća PTT saobraćaja Varaždin, broj 08-2658/70. od 25. XI 1970. godine,

- suglasnost Komunalnog poduzeća Čakovec, broj 965/70. od 24. XI 1970. godine,

-164-

- suglasnost "Elektre" pogon Čakovec br. BH/KA-2791/70. od 25. XI 1970. godine,
- rješenje o lokaciji Općinskog zavoda za urbanizam i komunalne poslove broj 04/3-Up/I-3313/70. od 25. IX 1970. godine i
- dokaz o pravu korištenja zemljišta na kojem će se graditi navedeni investicioni objekat.

Investitor je pogonsku halu počeo graditi bez odobrenja za gradnju i u toku izgradnje podnio molbu da mu se izda odobrenje za gradnju. Budući da je molbi priložio potrebnu dokumentaciju u smislu čl. 19. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata, dopunski statički račun /po zahtjevu instituta građevinarstva Hrvatske/ i potvrdu izvodjača GK "Međimurje" da je gradeći pogonsku halu radove izvodio tako kao što to treba i po dopunskom statičkom računu, rješeno je, kao u dispozitivu.

NAČIN ZA ŽALBU: Pobjednik natječaja može se izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja Republičkom sekretarijatu za privredu SRH Zagreb. Žalbu se predaje neposredno, šalje poštom ili se daje usmeno na zapisnik u ovom Zavodu. Žalbu treba taksirati s 5,00 dinara administrativne takse. Taksa po par. br. 1,30 i 34. Odluke o općinskim administrativnim taksama naplaćena je u gotovom novcu na račun broj 314-840-31101 Skupštine općine Čakovec u iznosu od 681,50 dinara.

DOSTAVITI:

1. Štamparsko izdavački zavod "Zrinski" Čakovec,
2. Općinski gradj. inspektor općine,
3. Zavod za gradj. i komunalne poslove,
4. Arhiva ovdje.



DIREKTOR

Stjepan Vlatko, dipl. inž.

-765-

I. sig. 9/1974

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA ČAKOVEC

Općinski zavod za urbanizam i  
komunalne poslove  
Broj: 04/3-Up-I-3189/1-1974.  
Čakovec, 7. 6. 1974.

Općinski zavod za urbanizam i komunalne poslove, kao organ uprave nadležan za poslove građevinarstva, na temelju člana 9. stav 1. Zakona o izgradnji investicionih objekata i objekata građana i građansko pravnih osoba /"Narodne novine SRH" broj 9/69./, a na zahtjev investitora "Zrinski" Tiskarsko izdavački zavod Čakovec u predmetu izdavanja odobrenja za gradnje investicionog objekta pogonske hale knjižovežnice u Čakovcu, daje

#### ODOBRENJE ZA GRADENJE

1. Odobrava se investitoru "Zrinski" Tiskarsko izdavački zavod Čakovec izgradnja pogonske hale, kao zaštitne radionice, knjižovežnice i kartonaže u Čakovcu.
2. Pogonska hala treba se locirati prema uvjetima datim u urbanističkoj suglasnosti broj 04/4-Up-I-438/1973. od 29. siječnja 1974. godine izdate u ovom Zavodu.
3. Ako se investitor neće pridržavati uvjeta navedenih u suglasnostima koje su sastavni dio ovog odobrenja, donijet će se rješenje o obustavi daljnje izgradnje, odnosno rušenju izvedenih radova.
4. Investitor je dužan 8 dana prije početka gradnje pisмено obavijestiti ovaj Zavod o danu kada će početi sa radovima.
5. Ovo odobrenje vrijedi godinu dana. Ako radovi ne budu započeti u roku od godine dana mora se zatražiti produljenje roka vrijednosti ovog odobrenja.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor "Zrinski" Tiskarsko izdavačko izavod Čakovec podnio je zahtjev 31.V 1974. godine da mu se izda odobrenje za izgradnju pogonske hale k zaštitne radionice, knjižovežnice i kartonaže u Čakovcu, uz zahtjev je priložio:

- a/ Investiciono-tehničku dokumentaciju u 3 primjerka koja se sastoji iz Glavnog projekta knjižovežnice
  - projektna elektroinstalacije i granebrana,
  - projekta centralnog grijanja i vodovoda,
 Investicionu tehničku dokumentaciju izradio je Podjetje DOMINVEST - Novo Mesto, po odgovornom projektantu Toni Globokaru, dipl. ing. grad. sa izvršenom unutarnom kontrolom.
- b/ Potvrdu o urbanističkoj suglasnosti Broj 04/4-Up-I-438/1- od 29.1.1974.
- c/ Suglasnost za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu "Hidroteh-nike" Čakovec broj 11-902/2-1974. od 30.5.1974. godine.
- d/ Strukovnu ocijenu broj 186/74 Zavoda za varstvo pri delu Maribor broj od 12.IV 1974. godine.
- e/ Mišljenje SJS Čakovec br. 04/3-19721/1 od 14.5.1974. godine da investicijska tehnička dokumentacija zadovoljava propisane mjere i normative zaštite od požara.

- / -

-166-

- 2 -

- f/ Suglasnost PTT - Saobraćaja Varaždin broj 02-1736/ od 16.5.1974. godine.
- g/ Elektroenergetiku suglasnost "Elektre" Čakovec broj KJ/PN-644 od 15.5.1974. godine.
- hŠ Sanitarnu suglasnost Republičkog sekretarijata za narodno zdravlje i socijalnu zaštitu - Zagsob broj Op-1-95-313 od 4.6.1974. godine
- i/ Potvrdu SDK - Čakovec od 7.6.1974. godine da je investitor podnio dokaz o osiguranju sredstava na način propisan u članu 69. i 70 Osnovnog zakona o izgradnji investicijskih objekata.

U postupku je utvrđeno da je investitor priložio dokumentaciju u smislu člana 19. Osnovnog zakona o investicijskoj izgradnji, pa je riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog odobrenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana uručenja Republičkom sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo komunalne i stambene poslove SHH Zagreb, a predaje se neposredno, ili šalje poštom. Žalba se treba taksirati sa 10.- dinara administrativne takse. Taksa po tarifnom broju 1, 33. i 34. Općinske administrativne takse u iznosu od 1.257.- dinara nalijpljena je i poništena na podnesku.

## DOSTAVITI+

1. TEZ-"Zrinski" Čakovec,
2. Općinski grad. inspektor - ovdje,
- ④ Uprava za prihode - ovdje,
4. Evidencija - ovdje,
- ② Arhiva - ovdje.

DIREKTOR

Ivan [signature]

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA ČAKOVEC

Općinski zavod za urbanizam i  
komunalne poslove

Broj: 04/3-UpI-3189/1-2-1974.  
Čakovec, 10.9.1974.

Novi Zagreb 5/1974

Općinski zavod za urbanizam i komunalne poslove, kao organ uprave nadležan za poslove građevinarstva, na temelju člana 9. stav 1. i člana 11. Zakona o izgradnji investicionih objekata i objekata građana i građanskih pravnih osoba /"Narodne novine SRJ" broj 9/69./, i člana 266. Zakona o općem upravnom postupku /"Službeni list SFRJ" broj 18/65./, a na zahtjev investitora "Zrinski" TIZ Čakovec iz Čakovca, donosi

R J E Š E N J E

1. Mijenja se pravomoćno odobrenje za građenje br. 04/3-UpI-3189/1-1974. godine od 7.6.1974. godine reg.br. J-9/1974. tako da se investiciona tehnička dokumentacija dokaza stabilnosti i način izvedbe koji je izradila podjetje BOMINVEST - Novo Mjesto zamjenjuje tako da se investicioni objekt izvođač po tehničkoj dokumentaciji dokaza stabilnosti i načinu izvedbe koju je izradio Kombinat "Zagorje" OOUR "Projektni biro" po odgovornom projektantu M.Majcan dipl.ing. grad. sa izvršenom unutarnjom kontrolom.

O b r a z l o ž e n j e

Odobrenjem za građenje br. 04/3-UpI-3189/1- od 7.6.1974. godine investitor "Zrinski" Čakovec TIZ iz Čakovca stekao je pravo graditi neposrednu u Čakovcu. U toku ugovaranja građenje investitor se odlučio da izmjeni način, te je podnio zahtjev ovom Zavodu za izmjenu odobrenja za građenje i priložio dopunu investiciono-tehničke dokumentacije.

Uz zahtjev je priložio:

- Investiciono-tehničku dokumentaciju u 3 primjerkata, koju je izradio Kombinat "Zagorje" OOUR Projektni biro - po odgovornom projektantu M.Majcan sa izvršenom unutarnjom kontrolom.

U postupku je utvrdeno, da je investitor priložio dokumentaciju u skladu člana 19. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata, a budući da predložena izmjena ne protivi spomenutom zakonu, niti vrijeđa pravo nekog trećeg lica, riješeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana objave u Komisiji za žalbe Skupštine općine Čakovec.

Žalba se izjavljuje neposredno, žalje poštom a takseira se sa 10.00 dinara administrativne takse.

Taksa po tar.broju 1. i 3. Odluke o općinskim administrativnim taksumar iznosu od 10 dinara uvaljopljena je i poništena na podnesku.

POSTAVITI:

1. "Zrinski" TIZ Čakovec,
2. Općin. grad. inspektor - ovdje,
3. Za financije - ovdje,
4. Za spis - ovdje,
5. Arhiva - ovdje.

DIREKTOR  
Ivan Tostić

-168-

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA ČAKOVEC

Općinski sekretarijat za urbanizam,  
komunalne i imovinsko pravne poslove  
Broj: 04/3-UpI-3471/1-1975.  
Čakovec, 18.7.1975.

INVESTITOR

Izdavački zavod tiskarsko-fiskalni

zavod 5 bovar

Zrinski, Čakovec

od 2.7.1975.

od 2.7.1975.

od 2.7.1975.

Općinski sekretarijat za urbanizam, komunalno i imovinsko pravne poslove, kao organ uprave nadležan za poslove gradjevinarstva, na temelju člana 33 i 35. Zakona o izgradnji objekata /"Narodne novine SRH" broj 20/75/, a na zahtjev investitora "Zrinski" Čakovec iz Čakovca u predmetu izdavanja odobrenja za gradjenje investicionog objekta rekonstrukcija kotlovnice u Čakovcu izdaje se

### GRADJEVINSKA DOZVOLA

1. Odobrava se investitoru "Zrinski" tiskarsko izdavački zavod iz Čakovca rekonstrukcija postojeće kotlovnice u krugu poduzeća Zrinski.

2. Ako se investitor neće pridržavati uvjeta navedenih u suglasnostima koje su sastavni dio ovog odobrenja, donijet će se rješenje o obustavi daljnje izgradnje, odnosno rušenju izvedenih radova.

3. Investitor je dužan 8 dana prije početka gradnje pisмено obavijestiti ovaj sekretarijat o danu kada će početi sa radovima.

4. Ovo odobrenje vrijedi godinu dana. Ako radovi ne budu započeti u roku od godine dana, mora se zatražiti produljenje roka vrijednosti ovog odobrenja.

### O b r a z l o ž e n j e

Investitor "Zrinski" tiskarsko izdavački zavod iz Čakovca podnio je zahtjev 2.7.1975. godine da mu se izda odobrenje za gradjenje investicionog objekta rekonstrukcija kotlovnice uz zahtjev je priložio:

- a/ Investicionu tehničku dokumentaciju u tri primjerka, koja se sastoji od:
  - glavni projekat kotlovnice
  - investicionu tehničku dokumentaciju izradio je GK "Medijmurje" OOUR projektni biro za odgovornog projektanta Ivan Klasić dipl.ing.stroj. sa švicarskom kontrolnom kotlovnice
- b/ Sanitarnu suglasnost br. 07/3-UpI-3441/1 od 2.7.1975. izdane u ovom sekretarijatu.
- c/ Mišljenje broj 384 od 2.3.1975. godine Centra Zagreb da projekat zadovoljava propisane mjere i normative zaštite od požara.
- d/ Suglasnost br. 07/3-UpI-3442 od 2.7.1975. godine da projekat zadovoljava propisane mjere i normative zaštite pri radu.
- e/ Potvrdu SDK Čakovec od 18.7.1975. godine da je investitor podnio dokaze o osiguranju sredstava u iznosu od 1,093.947,00 dinara.

U postupku je utvrđeno da je investitor priložio dokumentaciju u smislu člana 41. Zakona o izgradnji objekata, pa je riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog odobrenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana uručenja: Republičkom sekretarijatu za urbanizam, gradjevinarstvo, komunalne i stambene poslove, SRH Zagreb, a predaje se neposredno ili žalje poštom. Žalbu treba taksirati s 10.-dinara administrativne takse. Taksa po tar.br. 1.33. i 34. Općinske administrativne takse u iznosu od 103.-dinara nalijepljena je i poniknuta na podnesku.

SEKRETAR  
Ivan [signature]

-1769-

**SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINA ČAKOVEC**  
 Općinski sekretarijat za urbanizam,  
 komunalne i inženjersko-pravno poslove  
 Broj: o4/3-UpI-6495/75.  
 Čakovec, 27. 1. 1976.

Općinski sekretarijat za urbanizam i komunalne poslove nadležan za poslove građevinarstva na temelju člana 26. Zakona o isgradnji investicijskih objekata i objekata građana i građansko pravnih osoba /"Narodno novine SRH" broj 9/69/, a na zahtjev TIZ "Zrinski" Čakovec iz Čakovca, donosi

### R J E Š E N J E

Odebrava se upotreba pogonske hale - knjigovodnice i kartonaže izgrađene u krugu Poduzeća TIZ "Zrinski" u Čakovcu općina Čakovec.

### O b r a s l o ž e n j e

Investitor TIZ "Zrinski" Čakovec svojim podneskom o2-1553/76. od 3. 12. 1976. godine zahtjeva da mu se izda odobrenje za upotrebu investicijskog objekta pogonske hale - knjigovodnice i kartonaže u krugu poduzeća.

Ovaj Sekretarijat je svojim zaključkom br. o4/3-UpI-6495/76 od 10. 12. 1976. godine osnovao Komisiju za tehnički pregled objekta. Dana 19. 12. 1976. godine Komisija za tehnički pregled proglodala je izvedene radove o čemu je sastavila zapisnik.

Obzirom da se radi utvrđenih nedostataka nije mogla odobriti upotreba objekta po otklanjanju istih izvršen je dana 13. 1. 1976. god. naknadni tehnički pregled, o čemu je sastavljen zapisnik. Utvrđeno je da su nedostaci otklonjeni. Prijedlog Komisije za naknadni tehnički pregled je da se izda odobrenje za upotrebu.

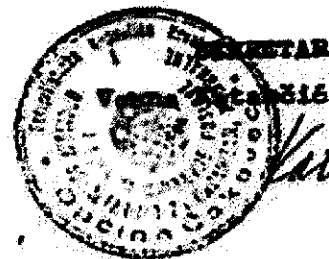
Usvajajući prijedlog Komisije riješeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se u roku od 15 dana od dana uručivanja izjaviti žalba, a predaje se Zajednici općina Varždin.

Žalbu treba taksirati sa 12.- dinara administrativne takse. Taksa za ove rješenja po tbr. 1. i 35. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 1.005 dinara uplaćena je i na račun br. 31400-840-3177 u gotovini.

#### DOSTAVITI:

1. TIZ "Zrinski" Čakovec,
2. Općinski građ. inspektor,
3. Evidencija - ovdje,
4. Arhiva - o v d j e.



Vesna Matić, dipl. ing. arh.

70

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA ČAKOVEC

Općinski sekretarijat za urbanizam,  
komunalne i imovinsko-pravne poslove

Broj: o4/3-UpI-6020/1-75  
Čakovec, 24. 5. 1976.

leg 4 7-23/976

Općinski sekretarijat za urbanizam, komunalne i imovinsko-pravne poslove, kao organ uprave nadležan za poslove građevinarstva na temelju člana 33. i 35. Zakona o izgradnji objekata /"Narodne novine SRH" broj 2c/ 75/ a na zahtjev investitora "Zrinski" Tiskarsko izdavački zavod Čakovec u predmetu izdavanja odobrenja za građenje investicionog objekta "Offset pogona" u krugu poduzeća "Zrinski" u Čakovcu, izdaje se

#### GRADEVINSKA DOZVOLA

Odobrava se investitoru "Zrinski" Tiskarsko izdavački zavod Čakovec dogradnja "Offset pogona" u krugu poduzeća "Zrinski" u Čakovcu općina Čakovec.

Projekt će se locirati prema urbanističkoj suglasnosti br. o4/4-5476/75. od 9. 12. 1975. izdane u ovom Sekretarijatu.

3. Ako se investitor neće pridržavati uvjeta navedenih u suglasnostima koje su sastavni dio ovog odobrenja, donijet će se rješenje o obustavi daljnje izgradnje, odnosno rušenju izvedenih radova.

4. Investitor je dužan 8 dana prije početka gradnje pisмено obavijestiti ovaj Sekretarijat o danu kada će početi sa radovima.

5. Ovo odobrenje vrijedi 2 godine dana. Ako radovi ne budu započeti u roku od 2 godine dana, mora se zatražiti produljenje roka vrijednosti ovog odobrenja.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor "Zrinski" TIZ Čakovec iz Čakovca podnio je zahtjev 12. 12. 1975. da mu se izda odobrenje za građenje investicionog objekta "Offset pogona" uz zahtjev je priložio:

- a/ Investiciono-tehničku dokumentaciju u tri primjerka, koja se sastoji od:
  - izvedbenog projekta dogradnje "Offset pogona"
  - investicionu tehničku dokumentaciju izradio je GK "Medisurje" po odgovornom projektantu Belović F. inž. sa izvršenom unutarnjom kontrolom.
- b/ Urbanističku suglasnost br. o4/4-5476/76. od 9. 12. 75. izdane u ovom Sekretarijatu.
- c/ Sanitarnu suglasnost broj o7/3-UpI-2144 od 10. 2. 1976.
- d/ Mišljenje broj o4/5-33/56 od 24. 12. 1975. god. SJS Čakovec da projekt zadovoljava propisane mjere i normative zaštite od požara.
- e/ Suglasnost br. o7/3-UpI-388/1 od 10. 2. 1976. da projekt zadovoljava propisane mjere i normative zaštite pri radu.
- f/ Elektroenergetsku suglasnost broj 687/23 od 21. 5. 1976. "Elektre" Čakovec.
- g/ Potvrdu SDK Čakovec od 14. 5. 1976. da je investitor podnio dokaze o osiguranju sredstava u iznosu od 311.447,20 dinara.

-71-

U postupku je utvrđeno, da je investitor priložio dokumentaciju u smislu člana 41. Zakona o izgradnji objekata, pa je riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog odobrenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana uručenja, a predaje se neposredno ili šalje poštom nadležnom organu pri Zajednici općina Varaždin.

Žalbu treba taksirati 30.- dinara administrativne takse. Općinske administrativne takse u iznosu od 1.009.- dinara su poništene na podnesku.

ALOVSON ANIWA... (mirrored text)

SEKRETAR

Vesna Katančić, dipl. ing. arh

**DOSTAVITI:**

- 1. FIZ "Zrinski" Čakovec,
- 2. Opć. građ. inspektor - ovdje,
- 3. Uprava prihoda - ovdje,
- 4. Evidencija - ovdje,
- 5. Arhiva - ovdje.

*Katančić*

... (mirrored text) ...

-172-

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA ČAKOVEC  
Općinski sekretarijat za urbanizam,  
komunalne i imovinsko-pravne poslove  
Broj: 04/3-UpI-2655/1-76.  
Čakovec, 4. 8. 1976.

Leg. 1. 7. 46/1976

Općinski sekretarijat za urbanizam, komunalne i imovinsko-pravne poslove, kao organ uprave nadležan za poslove građevinarstva na temelju člana 33. i 35. Zakona o izgradnji objekata /"Narodne novine SRH" broj 20/75/ a. zahtjev investitora "Zrinski" Tiskarsko izdavački zavod Čakovec u predmetu izdavanja odobrenja za gradnju investicionog objekta "Skladište papira" u Čakovcu, izdaje se

#### GRADEVINSKA DOZVOLA

1. Odobrava se investitoru "Zrinski" Tiskarsko izdavački zavod Čakovec izgradnja "Skladišta papira" u Čakovcu općine Čakovec na makretnini upisanoj u z.k. ul. br. 4056 na čest. br. 228/1/2/a/1/464/2 do 228/1/2/a/1/464/3/2 identičnoj čestici 2546 k.o. Čakovec.
2. Objekt će se locirati prema urbanističkoj suglasnosti br. 04/4-2541/1-76. od 4. 8. 76. izdane u ovom Sekretarijatu.
3. Ako se investitor neće pridržavati uvjeta navedenih u suglasnostima koje su sastavni dio ovog odobrenja, donijet će se rješenje o obustavi daljnje izgradnje, odnosno rušenju izvedenih radova.
4. Investitor je dužan 8 dana prije početka gradnje pismeno obavijestiti ovaj Sekretarijat o danu kada će početi sa radovima.
5. Ovo odobrenje vrijedi 2 godine dana. Ako radovi ne budu započeti u roku od 2 godine dana, mora se zatražiti produljenje roka vrijednosti ovog odobrenja.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor "Zrinski" TIZ Čakovec iz Čakovca podnio je zahtjev 29. 7. 1976. da mu se izda odobrenje za gradnju investicionog objekta "Skladište papira" uz zahtjev je priložio:

- a/ Investiciono-tehničku dokumentaciju u tri p rimjerka, koja se sastoji od:
  - glavni projekt "Skladišta papira" u Čakovcu
  - projekt instalacija V + K, El. EG.
  - investiciono-tehničku dokumentaciju izradio je GK "Medimurje" OOUR Projektni biro po odgovornom projektantu Belović F.inž. sa izvršenom unutarnjom kontrolom.
- b/ Urbanističku suglasnost br. 04/4-2541/1-76. od 4. 8. 76. izdane u ovom Sekretarijatu.
- c/ Sanitarnu suglasnost broj 07/3-UpI-2522/1-76. od 23. 7. 1976.
- d/ Vodoprivrednu suglasnost broj 08/120-2042/2-76. od 28. 7. 76. "Hidrotehnika" Čakovec,
- e/ Mišljenje broj 04/5-38/22-76. od 22. 7. 76. SJS Čakovec da projekt zadovoljava propisane mjere i normative zaštite od požara.
- f/ Suglasnost broj 07/3-UpI-2535/76. od 23. 7. 1976. da projekt zadovoljava propisane mjere i normative zaštite pri radu.
- g/ Elektroenergetsku suglasnost broj SV/DV-1165/76. od 23. 7. 76. "Elektra" Čakovec.
- h/ Potvrdu SDK Čakovec od 4.8. 1976. da je investitor podnio dokaze o osiguranju sredstava u iznosu od 4,550.000.- dinara.

-573-

U postupku je utvrđeno, da je investitor priložio dokumentaciju u smislu člana 41. Zakona o izgradnji objekata, pa je riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog odobrenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana uručenja nadležnom organu pri Zajednici općina Varaždin.

Žalbu treba isključiti u 30-dnara administrativne takse.

Taksa po tar. Broj: 05/12/33 Općinske administrativne takse u iznosu od 1410,- dinara plaćena je i poništena na podnesku.

ALOVTOG ABEHYVUIGARZ

SEKRETAR

**DOSTAVITI:**

1. "Zrinski" TIZ Čakovec, Verna Katančić, dipl.-ing. arh.
2. Opć. grad. inspektor ovdje,
3. Uprava prihoda - ovdje,
4. Evidencija - ovdje,
5. Arhiva - ovdje.

*M. J. Jakovčević*

- 174 -



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA ČAKOVEC

Općinski komitet za urbanizam,  
gradjevinarstvo i stambene poslove  
Broj: o4/3-UpI-3265/1-1980.  
Čakovec, 31.7.1980.

Reg.br. I-72/1980.

Općinski komitet za urbanizam, gradjevinarstvo i stambene poslove, kao organ uprave nadležan za poslove gradjevinarstva, na temelju člana 33. i 35. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH" broj 20/75), a na zahtjev investitora Tiskarsko-izdavačkog zavoda "Zrinski" iz Čakovca, u predmetu izdavanja gradjevine dozvole investicionog objekta nove proizvodne hale offset-tiska i pripreme u Čakovcu, industrijska zona "Zapad", izdaje

## GRADJEVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se investitoru Tiskarsko-izdavačkom zavodu "Zrinski" iz Čakovca gradjenje nove proizvodne hale offset-tiska i pripreme u Čakovcu, industrijska zona "Zapad.
2. Objekat će se locirati prema urbanističkim uvjetima broj o4/4-1503/80. od 14.6.1980.godine izdanim u ovom Komitetu.
3. Ako se investitor neće pridržavati uvjeta navedenih u suglasnostima koje su sastavni dio ove dozvole, donijet će se rješenje o obustavi daljnje izgradnje, odnosno rušenju izvedenih radova.
4. Investitor je dužan 8 dana prije početka gradnje pismeno obavijestiti ovaj Komitet o danu kada će početi sa radovima.
5. Gradjevinska dozvola prestaje važiti ako se s gradjevin-  
skim radovima na objektu za koji je izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti gradjevine dozvole.
6. Investitor je dužan zatražiti odobrenje od ovog Komiteta za prekope ili korištenje javnih površina za predmetne radove.
7. Objekat za kojeg se izdaje ova gradjevinska dozvola mora se graditi odnosno izvoditi u svemu prema tehničkim propisima, norma-  
tivima, jugoslavenskim standardima i ostalim propisima koji reguliraju gradjenje te vrste objekata, odnosno izvodjenje tih radova.
8. Investitor je dužan plaćati doprinos za izgradnju skloniš-  
ta, a prema rješenju broj o4/3-UpI-3265/80. od 30.7.1980.godine, izda-  
nom u ovom Komitetu.

## O b r a z l o ž e n j e

Investitor Tiskarsko-izdavački zavod "Zrinski" iz Čakovca podnio je zahtjev broj o5/1293-1980. od 11.7.1980.godine da mu se izda gradjevinska dozvola za gradjenje investicionog objekta nove pro-  
izvodne hale offset - tiska i pripreme u Čakovcu, u industrijskoj zoni "Zapad".

-575-

- 2 -

Uz zahtjev je priložio:

a) Investiciono-tehničku dokumentaciju u tri primjerka, koja se sastoji od:

1. Glavni projekt broj tehn.dn. 580/79. faza ARH, broj nacрта 2, siječanj 1980.god.
2. Konstrukterski projekt, broj tehn.dn. 580/79. faza konstr. broj nacрта 3, travanj 1980.god.
3. Projekt vodovoda i kanalizacije, broj t.d. 580/79. faza V+K, broj nacрта 4, travanj 1980.god.
4. Projekt elektroinstalacija, broj t.d. 580/79. faza E, broj nacрта 5 / II, travanj 1980.god.
5. Projekt termotehničkih instalacija, broj t.d. 580/79. broj nacрта 6, faza II, travanj 1980.
6. Projekt zaštite na radu i zaštite od požara, broj t.d. 580/79. broj nacрта 7, siječanj 1980.godine.

Investiciono-tehničku dokumentaciju izradio je GK "Medjimurje" Čakovec, OOUR Projektni biro po odgovornim projektantima:

1. BELOVIĆ FRANJO, ing.gradj.broj uvjerenja: o2-4/981-79. za arhitektonski projekt,
2. ŠVENDA JOSIP, dipl.ing.gradj, broj uvjerenja: o2-4/983-1979. za konstrukterski projekt,
3. MARUŠIĆ ANTIJUN, stroj.tehn, broj uvjerenja: o7-979-1975. za projekt vodovoda i kanalizacije,
4. ŠILD BRANKA, dipl.ing.el, broj uvjerenja: o2-400/1351-77. za projekt elektroinstalacija i gromobrana,
5. JALŠOVEC DRAGUTIN, ing. stroj. broj uvjerenja: o9-2004/3-1974. za projekt termotehničkih instalacija.

- b) Urbanističke uvjete br. o4/4-1503/80. od 14.4.1980.godine izdane u ovom Komitetu,
- c) Sanitarnu suglasnost br. UpI-o5-695-1980. od 21.6.1980. Republički komitet za zdravstvenu i socijalnu zaštitu, Zagreb, Republički sanitarni inspektorat,
- d) Vodoprivrednu suglasnost br. 19/4423-80. od 20.5.1980. GK "Medjimurje" Čakovec OOUR "Hidrotehnika" Čakovec
- e) Potvrdu broj o3/1-42/47-1980. od 23.5.1980. Općinski sekretarijat za unutrašnje poslove Čakovec, da projekat zadovoljava propisane mjere i normative zaštite od požara,
- f) Suglasnost br. o7/3-UpI-2185/1-1980. od 21.5.1980. Općinski sekretarijat za privredu Čakovec, Inspekcija rada da projekat zadovoljava propisane mjere i normative zaštite pri radu,
- g) Elektroenergetsku suglasnost br. o4-1546/80. od 28.5.1980. "Elektre" Čakovec,
- h) Suglasnost Poduzeća za ceste Varaždin, OOUR Održavanje cesta broj 2684/JK-80. od 26.6.1980.
- i) Suglasnost (bez broja) od 8.7.1980.godine GK "Medjimurja" Čakovec, OOUR Plin,

- 176 -

- 3 -

- j) Suglasnost broj: o6/1-122/1-1980. od 14.5.1980.godine Općinski sekretarijat za narodnu obranu, Čakovec,
- k) Ugovor o dodjeli građevinskog zemljišta sklopljen između općine Čakovec zastupane po Upravi za imovinsko-pravne poslove i TIZ "Zrinski" Čakovec.

U postupku je utvrđeno da je investitor priložio dokumentaciju u smislu člana 41. Zakona o izgradnji objekata, pa je riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ove dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Zajednici općina Varaždin u roku od 15 dana po primitku. Žalba u dva primjerka predaje se ovom Komitetu, a taksira se s 20.-dinara administrativne takse.

Taksa za ovu građevinsku dozvolu prema tbr. 1. 33. i 35. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 2.075,00 dinara je uplaćena.

## BOSTAVITI:

1. TIZ "Zrinski" Čakovec
2. Opć. gradj. inspektor, ovdje,
3. Općinski sekretarijat za financije
4. Evidencija, ovdje
5. Arhiva - ovdje

PREDSJEDNIK  
Dragutin Matotek, dipl.ing

Potvrđuje se da je ova fotokopija istovjetna s originalnim izvornikom

U Čakovcu,

28-01-2009

Potpis ovlaštene osobe



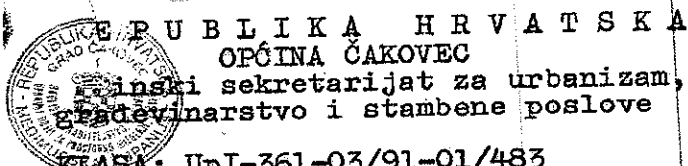
Rješenje je postalo pravomoćno dana 21. kolovoza 1980. godine.

U Čakovcu, 28-01-2009 godine.

Potpis ovlaštene osobe:



577



Reg.br.I- 62/9999A

KLASA: UpI-361-03/91-01/483  
URBROJ: 2109-08-04-91-2  
Čakovec, 9. 7. 1991.

Općinski sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i stambene poslove, kao organ uprave nadležan za poslove građevinarstva, na temelju člana 29. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine RH" br. 54/86.), a na zahtjev TIZ "ZRINSKI" Čakovec, u predmetu izdavanja građevinske dozvole investicionog objekta - Trgovina u Čakovcu, izdaje

#### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se investitoru TIZ "ZRINSKI" ČAKOVEC izgradnja investicionog objekta - Trgovina u Čakovcu na nekretnini upisanoj u z.k.ul. br. 4057 k.o. Čakovec, čest. br. 228/1/2/a/1/455/2 i kat. čest. br. 2546 k.o. Čakovec u Čakovcu.

2. Objekat će se locirati prema uvjetima uređenja prostora Klasa: 350-05/91-01/235, Urbr. 2109-08-03-91-3 od 7. 3. 1991. izdanim u ovom Sekretarijatu.

3. Ako se investitor neće pridržavati uvjeta navedenih u suglasnostima koje su sastavni dio ove dozvole, donijet će se rješenje o obustavi daljnje izgradnje, odnosno rušenju izvedenih radova.

4. Investitor je dužan 8 dana prije početka gradnje pismeno obavijestiti ovaj Sekretarijat o danu kada će početi sa radovima.

5. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s građevinskim radovima na objektu za koji je izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

6. Investitor je dužan zatražiti odobrenje od ovog Sekretarijata za prekope ili korištenje javnih površina za predmetne radove.

7. Objekat za kojeg se izdaje ova građevinska dozvola mora se graditi odnosno izvoditi u svemu prema tehničkim propisima, normativima, jugoslavenskim standardima i ostalim propisima koji reguliraju građenje te vrste objekata, odnosno izvođenje tih radova.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor TIZ "Zrinski" Čakovec podnio je zahtjev da mu se izda građevinska dozvola za građenje investicionog objekta - Trgovina u Čakovcu.

-170-

- 2 -

Uz zahtjev je priložio:

- a) Investiciono-tehničku dokumentaciju u tri primjerka, koja se sastoji od:
- Glavni projekat br. tehn. dnev. 78/91. od 6. 1991. faza A+K br. nacрта 1,00 i 2,00.
  - Hidroinstalacije, elektroinstalacije br. tehn. dnev. 78/91. faza H,E od 5. 1991. br. nacрта 3,4.

Investiciono-tehničku dokumentaciju izradio je "Međimurje-Inženjering" Čakovec po odgovornim projektantima:

- Arhitektonski - D. Hariš, Petrović, br.uvj. 02-400/369-1977.,
- Konstrukterski - Rajko Kunić, br. uvj. 133-04/90-01/781,
- Vodovod i kanalizacija - Antun Marušić, br.uvj. 07-979,
- Elektroinstalacije - Veselin Kovačević br. uvj. 02-50/1693-1988.

- b) Uvjete uređenja prostora Klasa: 350-05/91-01/235, Urbr. 2109-08-03-91-3 od 7. 3. 1991. izdane u ovom Sekretarijatu,
- c) Sanitarnu suglasnost Klasa: 540-01/91-01/01, Urbr. 2109-07-04-91-364 od 4. 7. 1991. izdao Općinski sekretarijat za društvene djelatnosti - Sanitarna inspekcija,
- d) Potvrdu Klasa: 214-02/91-03/114, Urbr. 511-14-10-91-2 od 18. 6. 1991. da projekat zadovoljava propisane mjere i normative zaštite od požara, izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova Policijska stanica Čakovec,
- e) Isprava da je postupljeno prema članu 68. Zakona o zaštiti na radu NN RH br. 19/83. (sastavni dio tehničke dokumentacije),
- f) Elektroenergetsku suglasnost br. 4/04-11/91-TB od 2. 7. 1991. "Elektre" Čakovec,
- g) Suglasnost JKP "Komunal" Čakovec br. 888/91. od 19. 6. 1991. za vodovodni priključak,
- h) Rješenje Općinskog sekretarijata za privredu i društveno planiranje Klasa: Upl-320-02/91-01/319, Urbr. 2109-06-02-91-2 od 13. 6. 1991.
- i) Izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. br. 4057.

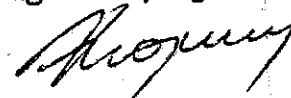
U postupku je utvrđeno da je investitor priložio dokumentaciju u smislu člana 32. Zakona o izgradnji objekata, pa je riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ove dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb, u roku od 15 dana po primitku. Žalba u dva primjerka predaje se ovom Sekretarijatu, a taksira se s 30,00 dinara administrativne takse.

Taksa za ovu građevinsku dozvolu prema Tbr. 1. 33. i 35. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 600,00 dinara je uplaćena, naliježljena i poništena

SEKRETAR

Nada Vugrinec, dipl.inž.građ.



1/00 9. 7. 1991  


-579-

**DOSTAVITI:**

1. Podnosiocu zahtjeva,
2. Opć. građ. urb. inspektor - ovdje,
3. Općinska uprava društvenih prihoda Čakovec,
4. Evidencija - ovdje,
5. Arhiva - o v d j e.

Potvrđuje se da je ova fotokopija istovjetna s originalnim izvornikom

U Čakovcu, 28-01-2009.

Potpis ovlaštene osobe



Rješenje je postalo pravomoćno dana 25. srpnja 1991. godine.

U Čakovcu, 28-01-2009 godine.

Potpis ovlaštene osobe



Pristup na javnu prometnu površinu

-TPO-



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 04.04.2019. 00:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 7909

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3717/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice)   | Oznaka zemljišta       | Površina |     |       | Primjedba |
|------|---------------------------------|------------------------|----------|-----|-------|-----------|
|      |                                 |                        | jutro    | čhv | m2    |           |
| 1.   | 228/1/2/A/<br>1/562/1/1/<br>1/1 | ULICA DR. IVANA NOVAKA |          |     | 19984 |           |
|      |                                 | NERAZVRSTANA CESTA     |          |     | 19984 |           |
|      |                                 | UKUPNO:                |          |     | 19984 |           |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1   |           |
|      | JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI  |           |
|      | GRAD ČAKOVEC, OIB: 44427688822, ULICA KRALJA TOMISLAVA 15, 40000 ČAKOVEC |           |

C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2019.