



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Ivan Kvakan
Čakovec
Ruđera Boškovića 21

POTVRDA (SOLEMNIZACIJA)

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Ivan Kvakan, Čakovec, Ruđera Boškovića 21 potvrđujem da je _____

Nikola Žnidarić (OIB: 35897837483), rođen 13.11.1950., Čakovec, Josipa Kozarca 2, u ime i za račun u svojstvu direktora trgovačkog društva ŽNIDARIĆ KONZALTING d.o.o., Čakovec, Bana Josipa Jelačića 3, MBS 070057077, OIB 72659258433, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 104359486 izdanu od PU Međimurska, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH od današnjeg dana _____ podnio prednju privatnu ispravu na potvrdu. _____

Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona, po svom obliku, odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnoga posla sam prednju ispravu pročitao, te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. _____

Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj pravoj volji nakon čega ovu ispravu vlastoručno potpisuju. _____

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 7 ZJB u iznosu od 40,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. _____
Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 200,00 kn + PDV 23% (46,00 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 23% (0,00 kn). _____

Broj: OV-439/12

Čakovec, 31.01.2012.



Ivan Kvakan
Ivan Kvakan

THE STATE OF TEXAS, County of [illegible]
I, [illegible], Clerk of the County, do hereby certify that
the within and foregoing is a true and correct copy of the

original as the same appears from the records of the County of [illegible], State of Texas.

Given under my hand and the seal of the County, at [illegible], Texas, this [illegible] day of [illegible], 19[illegible].

CLERK OF THE COUNTY

By [illegible], [illegible]
[illegible]

Attest: [illegible]
[illegible]





REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

IVAN KVAKAN

Čakovec, Rudera Boškovića 21

U Čakovcu 23.12.2014.godine.

BROJ:OU-465/14-2

Ja, Ivan Kvakan, javni bilježnik iz Čakovca, Rudera Boškovića 21, temeljem članka 54. stavak 7. Zakona o javnom bilježništvu i članka 36. stavak 5. Ovršnog zakona, povodom pismenog zahtjeva odvjetničkog društva Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić, Zagreb, Preradovićeve 24/I kat, Zagreb, punomoćnici ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., Rijeka (Grad Rijeka), Jadranski Trg 3/a, radi izdavanja potvrde ovršnosti, izdajem slijedeću-----

-----POTVRDU OVRŠNOSTI-----

Potvrđujem da je:-----

Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 404/07-1 zaključen 20. travnja 2007. godine između ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. kao vjerovnika i predlagatelja osiguranja te trgovačkog društva Žnidarić konzalting d.o.o., Čakovec (Grad Čakovec), Bana J. Jelačića 3 (sada na adresi Josipa Kozarca 2) kao dužnika i protivnika osiguranja, koji je solemniziran po javnom bilježniku Ivanu Kvakanu iz Čakovca, dana 25.04.2007. godine, pod brojem Ov-4351/07-----

koji je izmijenjen Aneksom broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 404/07-1 zaključen 26. siječnja 2012. godine između ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. kao vjerovnika i predlagatelja osiguranja te trgovačkog društva Žnidarić konzalting d.o.o., Čakovec (Grad Čakovec), Bana J. Jelačića 3 (sada na adresi Josipa Kozarca 2) koji je solemniziran po javnom bilježniku Ivanu Kvakanu iz Čakovca, dana 31.01.2012. godine, pod brojem Ov-439/12-----
postao ovršan s danom 08.05.2013.godine (osmi svibnja dvijetisućetrinaeste godine)--

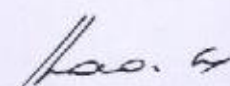
Javnobilježnička pristojba je određena temeljem Tbr.8 i 1.ZJP u iznosu od 40,00 kuna.-----

Javnobilježnička nagrada zaračunata temeljem članka 31.PPJT u iznosu od 40,00 kuna + 25% porez na dodanu vrijednost.-----

U Čakovcu, dvadesetteći prosinca dvijetisućečetnaeste godine.-----

Javni bilježnik:



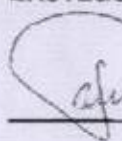

Ivan Kvakan

**IZVOD IZ POSLOVNIH KNJIGA
na dan 24.10.2016.g.**

Erste & Steiermaerkische Bank d.d., Jadranski trg 3a, 51000 Rijeka, kao pravni sljedbenik Bjelovarske banke d.d., Bjelovar, Čakovečke banke d.d., Čakovec, Trgovačke banke d.d., Zagreb i Riječke banke d.d., Rijeka na dan 24.10.2016. ima tražbinu prema društvu **ŽNIDARIĆ KONZALTING d.o.o., Josipa Kozarca 2, 40000 Čakovec, OIB: 72659258433** (pripojen društvu Nikola konzalting d.o.o. Josipa Kozarca 2, 40000 Čakovec, OIB: 84369305276) temeljem:

| Ugovor o kratkoročnom kreditu: 5001791219 | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Glavnica | 197.443,19 EUR | 1.480.823,93 HRK |
| | Redovna kamata | 1.056,21 EUR | 7.921,58 HRK |
| | Zatezna kamata | 91.870,72 EUR | 689.030,40 HRK |
| | Troškovi opomene | 3,96 EUR | 29,70 HRK |
| | UKUPNO | 290.374,08 EUR | 2.177.805,61 HRK |
| | Sudski troškovi | | 11.640,04 HRK |
| | Javnobilježnički troškovi | | 955,00 HRK |
| | Odvjetnički troškovi | | 1.296,00 HRK |
| | SVEUKUPNO | | 2.191.696,65 HRK |

ERSTE&STEIERMAERKISCHE BANK d.d.

 ERSTE & STEIERMAERKISCHE
BANK D.D.
173 RIJEKA

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Ksenija Flack-Makitan u registarskom predmetu upisa u sudski registar pripajanja subjekta upisa (društvo koje se pripaja) po prijedlogu predlagatelja Žnidarić konzalting društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i promet nekretninama, Čakovec, Josipa Kozarca 2, 16.12.2015.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

pripajanje društvu preuzimatelju Nikola konzalting društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu, MBS 070135661, OIB 84369305276, subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom Žnidarić konzalting društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i promet nekretninama, sa sjedištem u Čakovec, Josipa Kozarca 2, u registarski uložak s MBS 070057077, OIB 72659258433, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 16. prosinca 2015. godine

S U D A C

Ksenija Flack-Makitan

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Ksenija Flack-Makitan u registarskom postupku brisanja subjekta upisa Žnidarić konzalting društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i promet nekretninama MBS 070057077, OIB 72659258433 po službenoj dužnosti, na temelju članka 68. st. 1. Zakona o sudskom registru ("Narodne novine" broj 1/95, 57/96, 1/98, 30/99, 45/99, 54/05, 40/07, 91/10, 90/11, 148/13, 93/14 i 110/15; u daljnjem tekstu: Zakon o sudskom registru), 02.06.2016.

r i j e š i o j e

I. U sudski registar ovoga suda upisuje se brisanje subjekta upisa Žnidarić konzalting društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i promet nekretninama sa sjedištem u Čakovec, Josipa Kozarca 2 MBS 070057077, OIB 72659258433, prema podacima naznačenim u prilogu ovog rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra") koji je njegov sastavni dio.

II. Brisanje iz sudskog registra provest će se po pravomoćnosti ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Budući da je sud utvrdio da je subjekt upisa Žnidarić konzalting društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i promet nekretninama MBS 070057077, OIB 72659258433 prestao postojati nakon pravomoćno okončanog postupka pripajanja društvu Nikola konzalting društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu, MBS 070135661, OIB 84369305276, na temelju članka 68. st. 1. Zakona o sudskom registru i članka 76. Pravilnika o načinu upisa u sudski registar ("Narodne novine" broj 22/12 i 127/14; u daljnjem tekstu: Pravilnik o načinu upisa u sudski registar) odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 2. lipnja 2016. godine

S U D A C

Ksenija Flack-Makitan

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.



Broj: 12 Ovr-742/15-8

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU
R. Boškovića 18

RJEŠENJE O OVRSI

I. Sud na temelju ovršne isprave određuje ovrhu na NEKRETNINI.

II. Ovrhovoditelju se odmjeruje trošak u iznosu od 28.637,50 kuna.

U Čakovcu, 22.07.2015. godine.

Sudac: Nevenka Turek v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi u roku od 8 dana od dana primitka istog Općinskom sudu u Čakovcu u četiri primjerka, a o istoj odlučuje Županijski sud u Varaždinu.

O tom obavijest:

1. Ovrhovoditelj, *uz 10 odlika*
2. ovršenik
3. ZK Odjel

Istovjetnost ovog otpravka
s izvornikom ovjerava
Upravitelj
sudske pisarnice

SCM



Zagreb, 09. siječnja 2015. godine

**OPĆINSKI SUD
U ČAKOVCU**

Ovrhovoditelj: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANKA dioničko društvo, sa sjedištem u Rijeci, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (ranija tvrtka: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.), upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem MBS 040001037, broj računa HR9524020061031262160, zastupano po odvjetniku Hrvoju Spajiću iz Odvjetničkog društva Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić d.o.o. iz Zagreba, Preradovićeve 24

Ovršenik: Žnidarić konzalting d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Josipa Kozarca 2 (ranija poslovna adresa: Čakovec, Bana J. Jelačića 3), OIB: 72659258433

Radi: ovrhe

**PRIJEDLOG ZA OVRHU
TEMELJEM OVRŠNE ISPRAVE**

na nekretninama Ovršenika
radi naplate novčane tražbine

4 x, prilozi

1. Ovrhovoditelj je za zastupanje u ovom predmetu opunomoćio odvjetnika Hrvoja Spajića iz ODVJETNIČKOG DRUŠTVA BEKINA, ŠKURLA, DURMIŠ I SPAJIĆ d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Preradovićeve 24. Stoga se moli Naslovni sud da sva pismena u ovom predmetu dostavlja neposredno punomoćniku Ovrhovoditelja.

Prilog: - Punomoć

2. Ovrhovoditelj uvodno ističe da je Ovršenik u međuvremenu promijenio poslovnu adresu pa ista sada glasi Čakovec, Josipa Kozarca 2, umjesto ranije Čakovec, Bana J. Jelačića 3.

Prilog: - Neslužbeni povijesni izvadak iz sudskog registra za Ovršenika;

Prilog: - Neslužbeni povijesni izvadak iz sudskog registra za Ovrhovoditelja i Ovršenika;

3. Ovrhovoditelj i Ovršenik sklopili su Ugovor o kratkoročnom kreditu broj 5001791219 od 23.10.2012. godine (u nastavku: „Ugovor“).

Prilog: - Ugovor o kratkoročnom kreditu broj 5001791219;

Ovrhovoditelj je s Ovršenikom sklopio i Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 20.04.2007. godine, solemniziran od javnog bilježnika Ivana Kvakana pod poslovnim brojem OV-4351/07 dana 25.04.2007. godine i Aneks broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 26.01.2012. godine, solemniziran od javnog bilježnika Ivana Kvakana pod poslovnim brojem OV-439/12 dana 31.01.2012. godine, kojim je zasnovano založno pravo u korist Ovrhovoditelja na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama naslovnog suda u zk.ul.br. 487 E, suvlasnički udio redni broj 10, 15, 17 (u nastavku: „Nekretnine“) – predmetima ovrhe, a kojim je Ugovorom o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 i njime predviđenim založnim pravima osigurana novčana tražbina Ovrhovoditelja prema Ovršeniku po osnovi gore navedenog Ugovora.

Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 20.04.2007. godine, solemniziran od javnog bilježnika Ivana Kvakana pod poslovnim brojem OV-4351/07 dana 25.04.2007. godine i Aneks broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 26.01.2012. godine, solemniziran od javnog bilježnika Ivana Kvakana pod poslovnim brojem OV-439/12 dana 31.01.2012. godine, predstavljaju ovršne isprave (članak 8. Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 i članak 3. Aneksa broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1) temeljem kojih je Ovrhovoditelj, a u skladu s odredbom članka 54. Zakona o javnom bilježništvu i odredbom članka 23. Ovršnog zakona, u ovršnom postupku ovlašten tražiti ispunjenje svoje tražbine.

Prilog: - Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 i Aneks broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1;
- Zemljišnoknjižni izvaci za Nekretnine od 30.12.2014. godine;

4. Ovršenik nije izvršio povrat iznosa isplaćenog korisniku kredita s osnove Ugovora o njegovom dospijanju.

Stoga po predmetnom Ugovoru Ovrhovoditelj ima na dan 01.12.2014. godine prema Ovršeniku tražbinu u sveukupnom iznosu od 1.890.723,12 HRK od čega Ovrhovoditelj potražuje:

- s osnove glavnice iznos od 1.516.266,95 HRK zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 02.12.2014. pa do namirenja Ovrhovoditelja;
- s osnove ugovornih kamata iznos od 8.104,43 HRK
- s osnove zateznih kamata dospjelih do 01.12.2014. iznos od 366.321,35 HRK;
- s osnove troška opomene iznos od 30,39 HRK zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 02.12.2014. pa do namirenja Ovrhovoditelja.

Prilog: - Izvod iz Ovrhovoditeljevih poslovnih knjiga na dan 01.12.2014. godine;
- Pisana izjava Ovrhovoditelja od 12.12.2014. ovjerena pod brojem OU-819/14;

Na Ovrhovoditeljev zahtjev, javni bilježnik izdao je potvrdu o ovršnosti na Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 20.04.2007. godine, broj OV-4351/07 i Aneks broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 26.01.2012. godine, broj OV-439/12 iz kojih proizlazi da je predmetni Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07 -01 kako je isti izmijenjen Aneksom broj 1 ovršan s danom 08.05.2013. godine.

Prilog: - Uvid u Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 i Aneks broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1;

Iz odredbe članka 1.1. Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 20.04.2007. godine, broj OV-4351/07 proizlazi da je Ovrhovoditelj s Ovršenikom sklopio predmetni Ugovor temeljem kojeg je Ovrhovoditelj Ovršeniku odobravao kredite, izdavao garancije, otvarao akreditive s odloženim polaganjem pokrića i odobravao druge plasmane iz Ovrhovoditeljeve djelatnosti do ukupnog iznosa od 800.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Ovrhovoditelja na dan plaćanja.

Iz odredbe članka 1.2. istog Ugovora, proizlazi da se Ovrhovoditeljeva tražbina naznačena u odredbi članka 1.1. (800.000,00 EUR) uvećava za ugovorene kamate, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode.

I konačno, odredbom članka 1.3. istog Ugovora, **Ovršenik je izrijekom pristao** da izvadak iz Ovrhovoditeljevih poslovnih knjiga predstavlja dokaz o visini i dospeljeću tražbina Ovrhovoditelja iz članka 1.1. Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 20.04.2007. godine, broj OV-4351/07.

Prilog: - Uvid u Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 i Aneks broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1;

5. Ovršenik je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama naslovnog suda u zk.ul.br. 487 E, poduložak broj 10, 15 i 17, k.o. Čakovec.

Prilog: - Zemljišnoknjižni izvadak za Nekretnine od 30.12.2014. godine;

6. Slijedom navedenog, Ovrhovoditelj predlaže naslovnom sudu da temeljem odredaba članka 74. i članka 82. Ovršnog zakona, a glede troškova ovrhe prema članku 14. stavak 4. i 8. i članka 30. stavak 2. Ovršnog zakona donese slijedeće

RJEŠENJE O OVRSI

1. Na temelju ovršnih isprava - Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 20.04.2007. godine, solemniziran od javnog bilježnika Ivana Kvakana pod poslovnim brojem OV-4351/07 dana 25.04.2007. godine i Aneksa broj 1 Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 404/07-1 od 26.01.2012. godine, solemniziranog od javnog bilježnika Ivana Kvakana pod poslovnim brojem OV-439/12 dana 31.01.2012. godine, a radi naplate tražbine Ovrhovoditelja **ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANKA dioničko**

- u iznosu glavnice od 197.607,41 EUR što na dan 01.12.2014. godine prema srednjem tečaju Ovrhovoditelja iznosi 1.516.266,95 HRK zajedno s pripadajućim kamatama koje na taj iznos teku po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena tekućim od 02. prosinca 2014. godine do namirenja Ovrhovoditelja,
- u iznosu ugovornih kamata od 1.056,21 EUR dospjelih do 01.12.2014. što na dan 01.12.2014. prema srednjem tečaju Ovrhovoditelja iznosi 8.104,43 HRK;
- u iznosu zateznih kamata od 47.740,81 EUR dospjelih do 01.12.2014. što na dan 01.12.2014. prema srednjem tečaju Ovrhovoditelja iznosi 366.321,35 HRK;
- u iznosu troška opomene od 3,96 EUR što na dan 01.12.2014. godine prema srednjem tečaju Ovrhovoditelja iznosi 30,39 HRK zajedno s pripadajućim kamatama koje na taj iznos teku po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena tekućim od 02. prosinca 2014. godine do namirenja Ovrhovoditelja;
- kao i radi namirenja stvarno nastalog troška ovog ovršnog postupka zajedno s pripadajućim kamatama u visini stope koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, tekućim od dana donošenja Rješenja o ovrsi do namirenja Ovrhovoditelja te radi namirenja predvidivih troškova ovog ovršnog postupka zajedno s pripadajućim kamatama u visini stope koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, tekućim od dana njihovog nastanka do namirenja Ovrhovoditelja,

određuje se

o v r h a

(a) na nekretnini Ovršenika **Žnidarić konzalting d.o.o.** sa sjedištem u Čakovcu, Josipa Kozarca 2, OIB: 72659258433 koja je upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 487 E, suvlasnički udio redni broj (poduložak broj) 10, k.o. Čakovec, a koja se nekretnina sastoji od:

- (i) kat. čestice broj 179 k.o. Čakovec – STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, površine 191 hvati, ukupne površine 191 hvati - 10. ETAŽA 6/100 – 1. STAN 10, dvosobni dvoetažni stan u potkrovlju I, i potkrovlju II, sa ulazom, iz zajedničkog hodnika, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka, terase, (sve u potkrovlju I) i spavaonice I, koja se nalazi u potkrovlju II, ukupne površine 78,00 m², (u planu posebnih dijelova zgrade označeno svijetlo zelenom bojom);

(b) na nekretnini Ovršenika koja je upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 487 E, suvlasnički udio redni broj (poduložak broj) 15, k.o. Čakovec, a koja se nekretnina sastoji od:

- (i) kat. čestice broj 179 k.o. Čakovec – STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, površine 191 hvati, ukupne površine 191 hvati - 15. ETAŽA 6/100 – 1. Poslovni prostor 15, dvosobni poslovni prostor u prizemlju sa ulazom iz zajedničkog hodnika koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, uredskog prostora 1, uredskog prostora 2 i terase, ukupne površine 50,50 m² (u planu posebnih dijelova zgrade označeno crnom bojom);

(c) na nekretnini Ovršenika koja je upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 487 E, suvlasnički udio redni broj (poduložak broj) 17, k.o. Čakovec, a koja se nekretnina sastoji od:

- (i) kat. čestice broj 179 k.o. Čakovec – STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE, površine 191 hvati, ukupne površine 191 hvati - 17. ETAŽA 9/100 – 1. Poslovni prostor B- poslovni prostor u prizemlju-trgovina sa pratećim sadržajima, koji se sastoji od prodajnog prostora i WC-a, ukupne površine 66,85 m², u planu posebnih dijelova zgrade označeno svijetlo ljubičastom bojom;

- **zabilježbom ovrhe** u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu u zk.ul.br. 487 E, poduložak broj 10, k.o. Čakovec, u zk.ul.br. 487 E, poduložak broj 15, k.o. Čakovec, u zk.ul.br. 487 E, poduložak broj 17, k.o. Čakovec,;
- **utvrđenjem vrijednosti** navedenih nekretnina;
- **njihovom prodajom**; i
- **namirenjem Ovrhovoditelja** iz cijene postignute prodajom.

Iznos prodajne cijene nekretnina, a koji je potreban za namirenje ukupne ovrhovoditeljeve tražbine, doznačit će se u na račun ovrhovoditelja broj: HR9524020061031262160.

2. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Čakovcu zabilježba ovrhe na nekretninama navedenim u ovom Rješenju o ovrsi.

ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANKA dioničko društvo,
kojeg zastupa:

ODVJETNIK
HRVOJE SPAJIĆ
Zagreb, Preradovićeva 24

Popis troškova:

Stvarno nastali trošak:

| | |
|---|---------------------|
| - sastav prijedloga za ovrhu (tar.br. 11. st. 1. OTH) | 18.910,00 kn |
| - porez na dodanu vrijednost 25% (tar.br. 42 OTH) | 4.727,50 kn |
| + sudska pristojba na prijedlog i rješenje o ovrsi | 5.000,00 kn |
| Ukupno: | 28.637,50 kn |

Predvidivi trošak:

| | |
|--|--------------|
| - pristup ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine (tar.br. 11. st. 1. OTH) | 18.910,00 kn |
|--|--------------|

BŠDS
Dioničko društvo
Bekina, Šetara, Dalmis i Spajić d.o.o.
Preradovićeva 24/1 kat, Zagreb

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------|
| - pristup na prvu javnu dražbu | (tar.br. 11. st. 1. OTH) | 18.910,00 kn |
| - pristup na drugu javnu dražbu | (tar.br. 11. st. 1. OTH) | 18.910,00 kn |
| - pristup ročištu za diobu kupovnine | (tar.br. 11. st. 1. OTH) | 18.910,00 kn |
| - porez na dodanu vrijednost 25% | (tar.br. 42 OTH) | 18.910,00 kn |
| Ukupno: | | 94.550,00 kn |
| Sveukupni troškovi: | | 123.187,50 kn |



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU
Rudera Boškovića 18

PRIMLJENO 31. 12. 2016

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Općinski sud u Čakovcu, po sucu toga suda Nevenki Turek, u ovršnom postupku ovrhovoditelja Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, OIB 23057039320, zast. po Hrvoju Spajiću odv. OD Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić iz Zagreba, protiv ovršenika TD Žnidarić Konzalting d.o.o. Čakovec, (ranije Čakovec, J. Kozarca kbr. 2), OIB 72659258433, radi namirenja novčane tražbine, ovrhom na nekretnini ovršenika, dana 29. kolovoza 2016. godine,

riješio je:

I. Utvrđuje se da je u ovoj ovršnoj stvari nastupio prekid postupka ovrhe s obzirom da je ovršenik TD Žnidarić Konzalting d.o.o. Čakovec, (ranije Čakovec, J. Kozarca kbr. 2), OIB 72659258433, prestao postojati kao pravni subjekat.

II. Poziva se pravni sljednik ovršenika TD Nikola Konzalting d.o.o. Čakovec, J Kozarca kbr. 2, OIB 84369305276, da preuzme postupak u ovoj ovršnoj stvari.

Obrazloženje :

Rješenjem o ovrsi ovog suda broj Ovr-742/15-8 od 22. srpnja 2015.g. je određena ovrha na nekretnini ovršenika TD Žnidarić Konzalting d.o.o. Čakovec, J. Kozarca kbr. 2, OIB 72659258433, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.

U tijeku postupka ovrhe je utvrđeno da je ovršenik TD Žnidarić Konzalting d.o.o. Čakovec, pripojen društvu preuzimatelju TD Nikola Konzalting d.o.o. Čakovec, J. Kozarca kbr. 2, OIB 84369305276, a upis pripajanja određen je rješenjem Trgovačkog društva u Varaždinu broj Tt-15/4433 od 16. prosinca 2015.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu broj Tt-15/4433-3 od 2. lipnja 2016.g. je određeno da se u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu izvrši brisanje subjekta upisa TD Žnidarić Konzalting d.o.o. Čakovec, OIB 72659258433.

TD Žnidarić Konzalting d.o.o. Čakovec kao subjekt upisa brisan je iz sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu.

Kako je ovršenik prestao postojati kao pravni subjekat valjalo odrediti prekid ovršnog postupka i odlučiti kao pod t. I dispozitiva ovog rješenja.

Postupak ovrhe se može nastaviti kada pravni sljednik ovršenika preuzme postupak ovrhe, kada ga sud na prijedlog protivne strane pozive da isto učini, ili pak sud po službenoj dužnosti.

Ovrhovoditelj je u podnesku zaprimljenom kod suda dana 1. srpnja 2016.g. predložio da se postupak ovrhe nastavi protiv novog ovršenika TD Nikola Konzalting d.o.o. Čakovec, kojem pravnom subjektu je pripojen dosadašnji ovršenik Žnidarić Konzalting d.o.o. Čakovec.

Stoga je sud odlučio kao pod točkom II. dispozitiva ovog rješenja.

Sud je odlučio kao pod t. I i t. II dispozitiva ovog rješenja u skladu s čl. 212. st. 1. t. 5. i 215 Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13) u svezi čl. 21. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93,14).

U Čakovcu, 29. kolovoza 2016. godine

S U D A C:
Nevenka Turek v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovoga rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 8 dana, od dana primitka iste, putem Općinskog suda u Čakovcu, na nadležni Županijski sud sukladno čl. 4. st. 4. Zakona o područjima i sjedištima sudova (Narodne novine RH 128/14), pismeno u tri istovjetna primjerka.

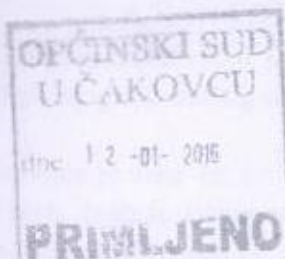
O tom obavijest:

1. ovrhovoditelj: po pun. OD Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić iz Zagreba,
2. Ovršenik: TD Nikola Konzalting d.o.o. Čakovec, J. Kozarca kbr. 2

istovjetnost ovog otpravka
s izvornikom ovjerava

Upravitelj
sudske pisarnice
Savice





OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU

Broj: 12 Ovr-742/15

Sutkinja: Nevenka Turek

**NALAZ I MIŠLJENJE
VJEŠTAKA**



Stranke u postupku:

ERSTE&STEIERMÄKISCHE BANK d.d. Rijeka, OIB: 23057039320, zastupano po punomoćniku
Hrvoju Spajiću iz OD Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić d.o.o. Zagreb, kao **ovrhovoditelj**

ŽNIDARIĆ KONZULTING d.o.o. Čakovec, J. Kozarca 2, OIB: 72659258433, kao **ovršnik**

Čakovec, prosinac 2015.

SADRŽAJ

1. UVOD
2. PODACI O VLASNIŠTVU
3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
5. METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Prilozi: ~ fotografije
 ~ geoportal -DGU
 ~ odluka o imenovanju vještaka

Temeljem Naredbe Općinskog suda u Čakovcu broj 12 Ovr-742/15-16 od 09. studenoga 2015. godine, trgovačko društvo MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, određeno je da u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 487 E, k.o. Čakovec, kat.čest.br. 179, Etaže 10, 15 i 17, na adresi Josipa Kozarca 2 u Čakovcu, Međimurska županija.

Odlukom 16122015-RM trgovačko društvo je za obavljanje poslova predmetnog sudskog vještačenja imenovalo Ratka Matoteka, dipl.ing.grad. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Očevid na licu mjesta obavljen je dana 16. prosinca 2015. godine uz prisustvovanje sutkinje Općinskog suda u Čakovcu Nevenke Turek, Izabele Beber iz OD Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić d.o.o. Zagreb te Andrije Žnidarića iz Čakovca, Stjepana Bencea 24, sina odgovorne osobe ovršenika.

Dan kakvoće: **16.12.2015.**

Dan vrednovanja: **16.12.2015.**

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

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravila struke, norme i poslovni običaji u graditeljstvu
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, proučavanja dokumentacije te pregleda nekretnina na licu mjesta i njihove izmjere, daje se sljedeći

NALAZ I MIŠLJENJE

VJEŠTAKA

(procjembeni elaborat)

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Nekretnine su upisane u zemljišnu knjigu pri Općinskom sudu u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Čakov

Katastarska općina: **Čakovec**

ZK uložak broj: **487 E**

ZK čestica broj: **179**
stambeno-poslovna zgrada i dvorište, ukupne površine od 191 čhv-a

ZK poduložak broj: **10. Suvlasnički dio 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**
STAN 10, dvosobni dvoetažni stan uz potkrovlju I, i potkrovlju II, sa ulazom, iz zajedničkog hodnika, koji se sastoji od hodnika, kupaoalice, kuhinje, dnevnog boravka, terase (sve u potkrovlju I) i spavaonice 1, koja se nalazi u potkrovlju II, ukupne površine 78,00 m² (u planu posebnih dijelova zgrade označeno svijetlo zelenom bojom)

15. Suvlasnički dio 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)
POSLOVNI PROSTOR 15, dvosobni poslovni prostor u prizemlju sa ulazom iz zajedničkog hodnika koji se sastoji od hodnika, kupaoalice, kuhinje, uredskog prostora 1, uredskog prostora 2 i terase, ukupne površine 50,50 m² (u planu posebnih dijelova zgrade označeno crnom bojom)

17. Suvlasnički dio 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)
POSLOVNI PROSTOR B - poslovni prostor u prizemlju - trgovina sa pratećim sadržajima, koji se sastoji od prodajnog prostora i WC-a, ukupne površine 66,85 m², u planu posebnih dijelova zgrade označeno svijetlo ljubičastom bojom

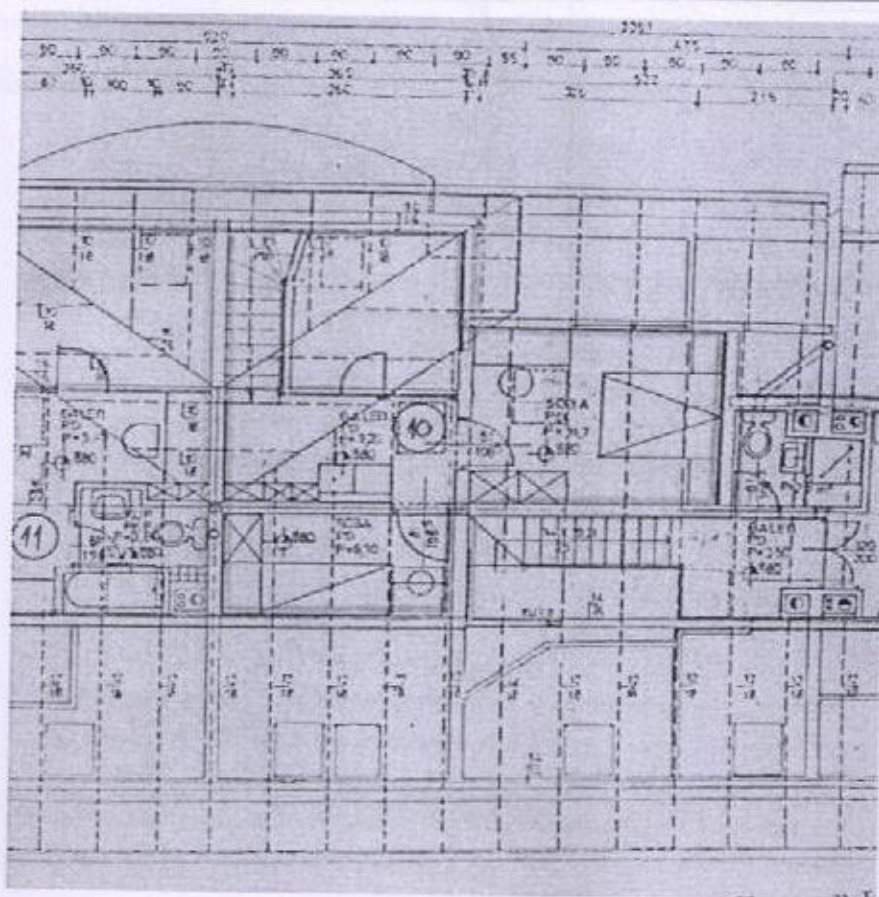
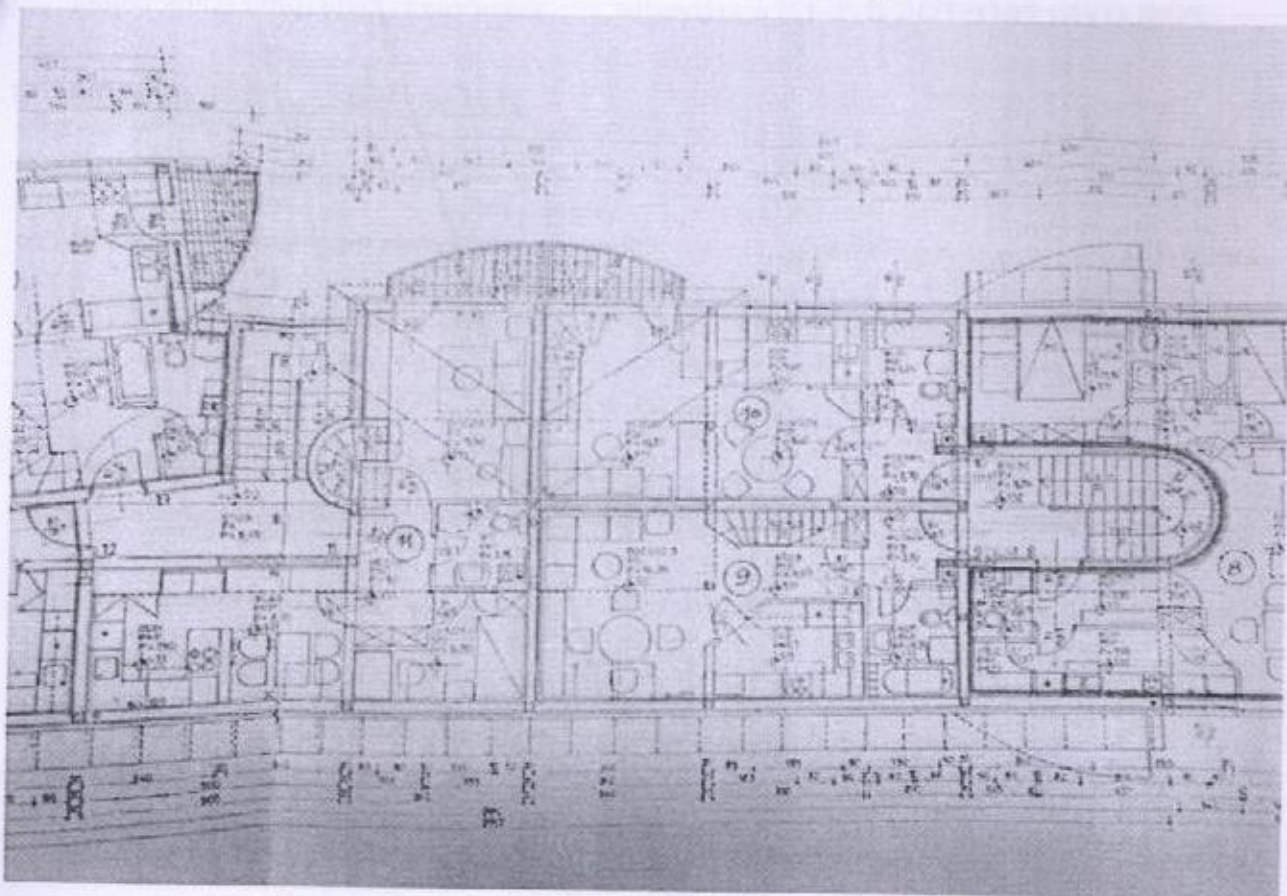
Identifikacija: **kat.čest.br. 1877, k.o. Čakovec**

Vlasništvo: **ŽNIDARIĆ KONZALTING d.o.o. Čakovec (1/1)**

Adresa nekretnine: **Josipa Kozarca 2 i 4, 40000 Čakovec, Međimurska županija**

U nastavku je priložen izvod iz grafičkog dijela etažnog elaborata (plana posebnih dijelova zgrade) za predmetne etažne jedinice.

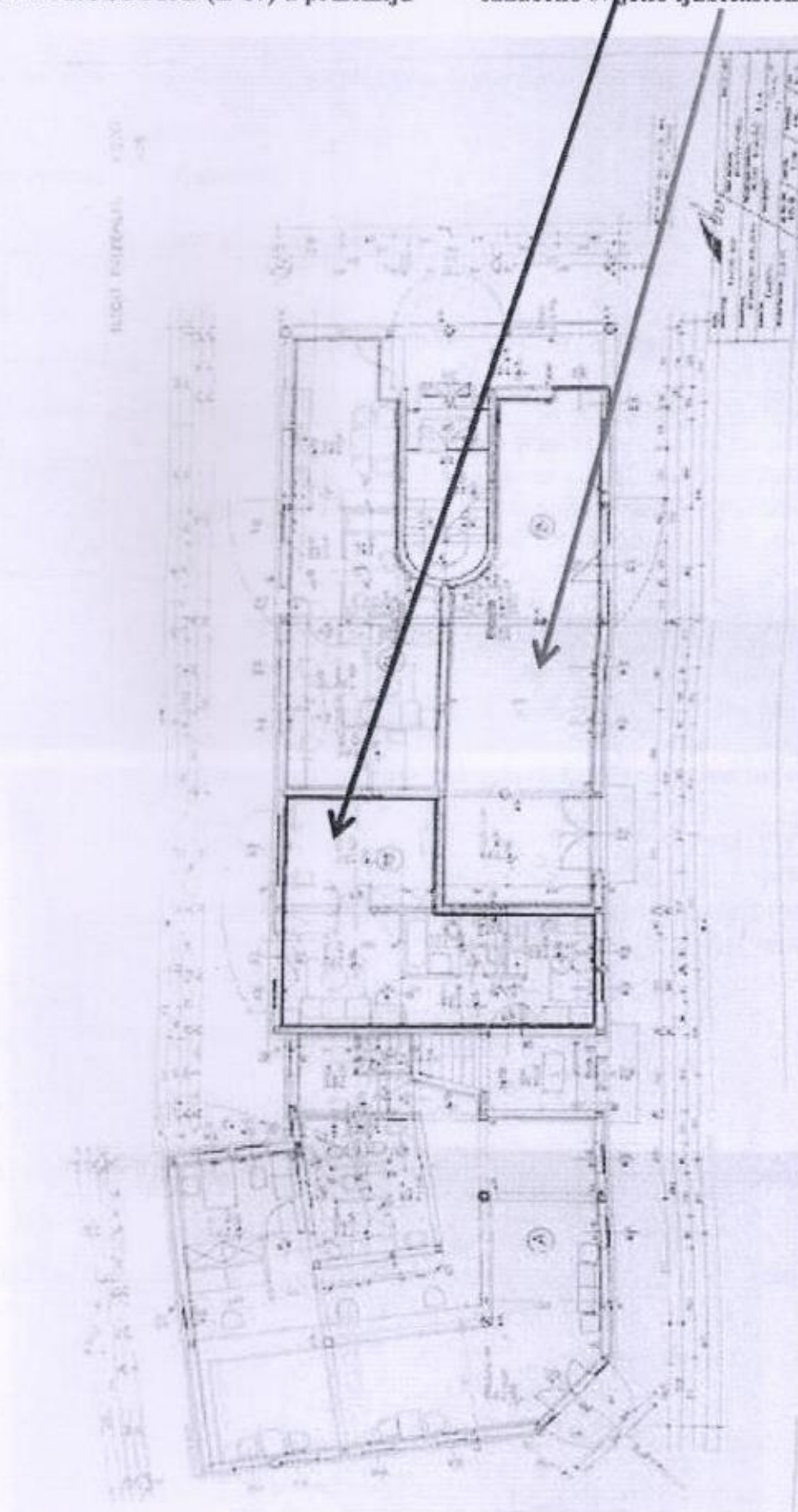
TAN 10 (E-10) u potkrovlju I i II - označeno svijetlo zelenom bojom



POSLOVNI PROSTOR 15 (E-15) u prizemlju
POSLOVNI PROSTOR B (E-17) u prizemlju

- označeno crnom bojom

- označeno svijetlo ljubičastom bojom



IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

3.1. STAN 10 (E-10) u potkrovlju I i II

| | | | | |
|-----------------------------|-------|---|--------|----------------|
| Netto građevinska površina | (NGP) | = | 78,00 | m ² |
| Brutto građevinska površina | (BGP) | = | 101,40 | m ² |
| Brutto volumen | (BV) | = | 283,92 | m ³ |

3.2. POSLOVNI PROSTOR 15 (E-15) u prizemlju

| | | | | |
|-----------------------------|-------|---|--------|----------------|
| Netto građevinska površina | (NGP) | = | 50,50 | m ² |
| Brutto građevinska površina | (BGP) | = | 65,65 | m ² |
| Brutto volumen | (BV) | = | 183,82 | m ³ |

3.3. POSLOVNI PROSTOR B (E-17) u prizemlju

| | | | | |
|-----------------------------|-------|---|--------|----------------|
| Netto građevinska površina | (NGP) | = | 66,85 | m ² |
| Brutto građevinska površina | (BGP) | = | 86,91 | m ² |
| Brutto volumen | (BV) | = | 243,33 | m ³ |

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| | | | |
|-----|---|--------|----------------|
| NGP | = | 195,35 | m ² |
|-----|---|--------|----------------|

| | | | |
|-----|---|--------|----------------|
| BGP | = | 253,96 | m ² |
|-----|---|--------|----------------|

| | | | |
|----|---|--------|----------------|
| BV | = | 711,07 | m ³ |
|----|---|--------|----------------|

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Priključci

Nekretnina ima priključak na slijedeće **komunalne sustave**:

- el. struja: priključena je u stanu, dok je za poslovne prostore pripremljeno mjesto za brojila zajedničkom elektro ormaru zgrade
- plin: priključen je stan, dok poslovni prostori imaju izvedene instalacije bez brojila
- telefon: postoji mogućnost priključenja
- kanalizacija: priključena
- vodovod: priključen

Zgrada - Stambeno-poslovna zgrada sa stanovima i poslovnim prostorima u etažnom vlasništvu

| | |
|-------------------------|--|
| Godina gradnje: | 1998 |
| Katnost: | prizemlje + kat + potkrovlje I + potkrovlje II |
| Položaj: | poslovni prostori u prizemlju; stan u potkrovlju I i II |
| Prostorije: | prema upisu u ZK |
| Temelji: | betonski |
| Nosiva konstrukcija: | zidovi od blok opeke ojačani ab serklažima |
| Međukatna konstrukcija: | gređice s ispunom i tlačnom pločom ili pune ab ploče |
| Krovn kon. + pokrov: | kosi krov pokriven crijepom |
| Limarija: | pocinčani lim |
| Pročelje: | ožbukano i obojeno ili obloženom fasadnom opekam |
| Vanjska stolarija: | pvc prozori s izo ostakljenjem, ulazna aluminijska vrata |
| Pregradni zidovi: | zidani od opeke |
| Obrada zidova: | žbuka i boja, keramičke pločice u kupaonici u stanu i u WC-u u PP-17; u PP-15 bez završne obrade, samo gruba žbuka |
| Obrada stropova: | žbuka i boja, gipskartonske ploče u stanu u potkrovlju II |
| Obrada podova: | parket ili keramičke pločice, a u PP-15 samo cementni estrih bez završne obrade |
| Unutarnja stolarija: | drvena, puna; u PP-15 nije ugrađena |
| Instalacije: | <ul style="list-style-type: none">- električne: provedene- telefon: proveden- vodovod: proveden- kanalizacija: provedena- plin: proveden- grijanje: radijatorsko iz centralnog plinskog bojlera u stanu u poslovnim prostorima nisu montirani bojleri niti radijatori- topla sanit. voda: u stanu iz centralnog plinskog bojlera- dodatne instalacije: unutarnja hidrantska mreža, panik rasvjeta, interfon |
| Sanitarije: | ugrađene u stanu: wc školjka, umivaonik i ležeća kada |
| Opći dojam: | Stan je dovršen, dok je poslovne prostore potrebno dovršiti. |

Napomena: *Provjera legalnosti građevine nije predmet ovog Nalaza i mišljenja. Procjena se radi uz pretpostavku da se radi o legalnoj građevini. Tereti nisu razmatrani u ovom procjembenom elaboratu.*

METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - odabrana metoda**

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVEST d.o.o. Čakovec, Rudera 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 o vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. Poredbena metoda

| | | | | | |
|--------------------------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Datum prodaje / ponude | 02/2012 | 05/2014 | 06/2014 | 12/2014 |
| | Lokacija nekretnine | Čakovec | Čakovec | Čakovec | Čakovec |
| | | V.Nazora | A.Schulteissa | A.Schulteissa | A.Schulteissa |
| | Izvor podataka o cijeni | ugovor | ugovor | ugovor | ugovor |
| | Prodajna cijena (kn) | 409.041,90 | 429.945,23 | 627.775,23 | 452.040,10 |
| | Površina (m2) | 48,74 | 51,20 | 75,50 | 55,80 |
| | Cijena (kn/m2) | 8.392,32 | 8.397,37 | 8.314,90 | 8.101,08 |
| | Korekcija potražnje: | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Rezultat cijene nakon korekcije potražnje (kn/m2) | 8.392,32 | 8.397,37 | 8.314,90 | 8.101,08 |
| Međuvremensko izjednačenje | Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A) | 97,30 | 77,80 | 77,80 | 80,50 |
| | Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | 80,20 | | | |
| | Koeficijent korekcije (B/A) | 0,82 | 1,03 | 1,03 | 1,00 |
| | Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (kn/m2) | 6.881,71 | 8.649,29 | 8.564,35 | 8.101,08 |
| Interkvalitativno izjednačenje | Tehničko stanje | -5,00% | -15,00% | -15,00% | -15,00% |
| | Odnos bruto/neto površine | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Lokacija | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Mogućnost parkiranja | 0,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| | Cestovni pristup | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Pristup sredstvima javnog prijevoza | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Atraktivnost nekretnine | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Komunalna infrastruktura | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Etažnost | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Veličina prostora | 0,00% | 0,00% | 10,00% | 0,00% |
| | Ukupna korekcija | -5,00% | -20,00% | -10,00% | -20,00% |
| | Ukupna korigirana cijena (kn/m2) | 6.537,62 | 6.919,43 | 7.707,91 | 6.480,86 |

Srednja vrijednost (kn/m2) 6.911,46

| Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Apsolutno odstupanje od medijana | -190,91 | 190,91 | 979,38 | -247,67 |
| Relativno odstupanje od medijana | -2,84% | 2,84% | 14,56% | -3,68% |
| Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja | 190,91 | 190,91 | 979,38 | 247,67 |
| Kvadrat odstupanja | 36.444,72 | 36.444,72 | 959.194,98 | 61.337,95 |
| Pravilo 2-sigma | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Pojedinačno odstupanje od medijana | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Medijan | 6.728,53 | | | |
| Standardna devijacija | 522,83 | | | |
| Dvostruka standardna devijacija | 1.045,67 | | | |
| Prosječno apsolutno odstupanje | 402,22 | | | |

Napomena: Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela ili iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina.

6.2. Izračun tržišne vrijednosti

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sk}$

Koeficijent katnosti stana $k_k =$ 1,00

Koeficijent orijentacije stana $k_o =$ 1,00

Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) $k_{gps} =$ 1,00

Koeficijent utjecaja okoliša $k_{uo} =$ 1,00

Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja $k_{sk} =$ 1,00

$K_p =$ 1,00

Jedinična cijena nakon korekcije 1,00 \times 6.911,46 kn/m² = 6.911,46 kn/m²
odnosno 905,83 €/m²

Napomena: Jedinična cijena odnosi se na stupanj dovršenosti 100%.

6.3. Procjena troškova dovršenja poslovnih prostora

Za procijenjeni iznos troškova dovršenja poslovnih prostora umanjit će se vrijednost, koja bi bila u stupnju dovršenosti 100%.

6.3.1. POSLOVNI PROSTOR 15 (E-15) u prizemlju

| VRSTA RADOVA | PROCJENA TROŠKOVA | |
|------------------------------|-------------------|----|
| Podne obloge | 4.200,00 | kn |
| Zidne obloge | 4.800,00 | kn |
| Unutarnja vrata | 5.400,00 | kn |
| Završno bojanje | 1.500,00 | kn |
| Sanitarna oprema | 3.800,00 | kn |
| Bojler s grijačim tijelima | 8.100,00 | kn |
| Elektro oprema | 2.700,00 | kn |
| Unutarnje prozorske klupčice | 700,00 | kn |
| Komunalni priključci | 21.800,00 | kn |
| UKUPNO: | 53.000,00 | kn |

6.3.2. POSLOVNI PROSTOR B (E-17) u prizemlju

| VRSTA RADOVA | PROCJENA TROŠKOVA | |
|----------------------------|-------------------|----|
| Završno bojanje | 2.200,00 | kn |
| Sanitarna oprema | 2.000,00 | kn |
| Bojler s grijačim tijelima | 8.500,00 | kn |
| Elektro oprema | 3.500,00 | kn |
| Komunalni priključci | 21.800,00 | kn |
| UKUPNO: | 38.000,00 | kn |

6.4. Tržišna vrijednost

6.4.1. STAN 10 (E-10) u potkrovlju I i II

Izračun tržišne vrijednosti:

$$78,00 \text{ m}^2 \times 6.911,46 \text{ kn/m}^2 = 539.093,88 \text{ kn}$$
$$\text{odnosno } 905,83 \text{ €/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

| | |
|------------|----|
| 539.093,88 | kn |
|------------|----|

zaokruženo:

| | |
|------------|----|
| 539.000,00 | kn |
|------------|----|

6.4.2. POSLOVNI PROSTOR 15 (E-15) u prizemlju

Izračun tržišne vrijednosti u stupnju dovršenosti 100%:

$$50,50 \text{ m}^2 \times 6.911,46 \text{ kn/m}^2 = 349.028,73 \text{ kn}$$
$$\text{odnosno } 905,83 \text{ €/m}^2$$

Umanjenje tržišne vrijednosti za procjenu troškova radova dovršenja: -53.000,00 kn

Tržišna vrijednost u stupnju dovršenosti na dan kakvoće i dan vrednovanja: 296.028,73 kn

$$50,50 \text{ m}^2 \times 5.861,96 \text{ kn/m}^2$$
$$\text{odnosno } 768,28 \text{ €/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

| | |
|------------|----|
| 296.028,73 | kn |
|------------|----|

zaokruženo:

| | |
|------------|----|
| 296.000,00 | kn |
|------------|----|

6.4.3. POSLOVNI PROSTOR B (E-17) u prizemlju

Izračun tržišne vrijednosti u stupnju dovršenosti 100%:

$$66,85 \text{ m}^2 \times 6.911,46 \text{ kn/m}^2 = 462.031,10 \text{ kn}$$
$$\text{odnosno } 905,83 \text{ €/m}^2$$

Umanjenje tržišne vrijednosti za procjenu troškova radova dovršenja: -38.000,00 kn

Tržišna vrijednost u stupnju dovršenosti na dan kakvoće i dan vrednovanja: 424.031,10 kn

$$66,85 \text{ m}^2 \times 6.343,02 \text{ kn/m}^2$$
$$\text{odnosno } 831,33 \text{ €/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

| | |
|------------|----|
| 424.031,10 | kn |
|------------|----|

zaokruženo:

| | |
|------------|----|
| 424.000,00 | kn |
|------------|----|

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine u vlasništvu:

ŽNIDARIĆ KONZALTING d.o.o. Čakovec (1/1)

utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina

na adresi: **Josipa Kozarca 2 i 4, 40000 Čakovec, Međimurska županija**

iznosi:

Srednji tečaj HNB-a na dan procjene:

1 € = 7,63 kn

- STAN 10 (E-10) u potkrovlju I i II

539.000,00

kn

ili

70.642,20

€

- POSLOVNI PROSTOR 15 (E-15) u prizemlju

296.000,00

kn

ili

38.794,23

€

- POSLOVNI PROSTOR B (E-17) u prizemlju

424.000,00

kn

ili

55.570,12

€

odnosno sveukupno

1.259.000,00

kn

ili

165.006,55

€

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.
Tereti upisani u ZK nisu razmatrani u ovom elaboratu.

..... 0

Ovaj sam Nalaz i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a za potrebe suda.

Rješenje o postavljenju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdala je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-532/12-4, prvi puta imenovan 2008. godine.

U Čakovcu, 30. prosinca 2015. godine.

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

OIB: 40451051005

Ratko Matotek
dipl.ing.grad.
Rodena Holčeva 18
ČAKOVEC

Zgrada izvana



Vanjski ulaz u zgradu te ulaz iz stubišta u stan E-10



Vanjski ulaz u zgradu te ulaz iz stubišta u poslovni prostor E-15



Neposredni pristup s javne površine u poslovni prostor E-17





"međimurje - investa" d.o.o.

40 000 Čakovec - Poslovni centar Moderno, Rudera Boškovića 16
Tel: +385 40 390-833; 40 390-834 Fax 040 390 835

Temeljem Naredbe Općinskog suda u Čakovcu broj 12 Ovr-742/15-16 od 09. studenoga 2015. godine, trgovačko društvo MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Rudera Boškovića 16, kojem je povjereno građevinsko vještačenje u naznačenom predmetu, dana 16. prosinca 2015. godine donosi sljedeću

ODLUKU

broj 16122015-RM

kojom se za obavljanje poslova predmetnog sudskog vještačenja imenuje

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. je Rješenjem Županijskog suda u Varaždimi, broj 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina te je uvršten u popis stalnih sudskih vještaka kod Županijskog suda u Varaždinu.

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

Direktor:
Ratko Matotek, dipl.ing.građ.

"M-INVESTA" d.o.o.

ČAKOVEC

Dostaviti:

☒ imenovanom vještaku
☐ u arhivu