

**Naručitelj:** Stečajni upravitelj Štefan Rola za:  
**CAPPELOTTO d.o.o. u stečaju**  
Motovunski Novaki 25/A,  
52424 Motovun, Karojba  
OIB: 37901633208

**Predmet:** Procjena tržišne vrijednosti  
nekretnina II/2020

**Svrha procjene:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti  
nekretnina

**Tip nekretnine:** građevinska zemljišta sa objektima

**Adresa:** Margaroti 98, Motovunski Novaki



**Tržišna vrijednost nekretnine:** 3.258.100,00 kn + p.d.v.

**OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:** Igor Gabrić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina, procjenitelj  
i  
Ante Matić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina, suradnik u procjeni

**Datum izrade procjene:** 27.02.2020.

**Datum kakvoće nekretnine:** 27.02.2020.

**Datum vrednovanja nekretnine:** 27.02.2020.

## Sadržaj

1	UVODNI PODACI .....	4
1.1	OPĆE INFORMACIJE .....	4
1.2	PODACI O NARUČITELJU .....	4
1.3	PODACI O OČEVIDU .....	4
1.4	IDENTIFIKACIJA .....	6
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA .....	6
1.4.2	POSJEDOVNI LIST .....	16
1.4.3	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA .....	17
1.4.4	PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE .....	22
1.5	OPĆI UVJETI .....	22
1.6	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	23
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI .....	23
2.1	LEGALNOST NEKRETNINE .....	23
2.2	LOKACIJA.....	24
2.3	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA .....	24
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH .....	28
2.5	OPREMLJENOST .....	29
2.6	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA .....	29
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	31
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	31
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM .....	33
3.3	ZEMLJIŠTE .....	33
3.4	Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje .....	34
3.5	Interkvalitativno izjednačavanje zemljišta .....	35
3.6	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	37
3.7	Usvojene jedinične cijene zemljišta.....	37
3.8	Tržišna vrijednost zemljišta .....	37
3.9	Jedinična cijena građenja .....	38
3.10	OBJEKTI.....	39
3.11	Rekapitulacija objekata troškovnom metodom .....	43

4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK .....	44
4.1	PREDMET PROCJENE .....	44
4.2	VLASNIK .....	44
4.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	44
5	FOTOGALERIJA.....	45



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-520/18  
Zagreb, 12. travnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Gabrića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Igor Gabrić, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Nečujamska 11, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Igor Gabrić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Igor Gabrić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1 UVODNI PODACI

### 1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	građevinska zemljišta sa objektima
<b>Adresa:</b>	Margaroti 98, Motovunski Novaki
<b>Podaci iz zemljišne knjige:</b>	k.o. Novaki Motovunski
U pribavljenim prikazima z.k. uložaka iskazano je:	z.k.uložak: 1137 zk.č.2052/6, 2052/7 i 2150/1 i z.k.uložak: 1024 zk.č.2150/2 i 2150/3 Općinski sud u Pazinu
Vlasnik:	CAPPELLOTTO d.o.o. u stečaju Motovunski Novaki 25/A u dijelu 1/1
Katastarski podaci:	k.o. Žitnjak k.č. 836/7, 836/10 i 836/11 Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grad Zagreb

### 1.2 PODACI O NARUČITELJU

Naručitelj:	Stečajni upravitelj Štefan Rola za: CAPPELLOTTO d.o.o. u stečaju Motovunski Novaki 25/A, 52424 Motovun, Karojba OIB: 37901633208
-------------	--

### 1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:	27.02.2020.
Datum vrednovanja procjene:	27.02.2020.

Datum obilaska terena	19.02.2020.
Opseg obilaska:	Obavljen je vizualni pregled nekretnine. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni stečeni dojam o građevini tijekom obilaska se prenosi i na te dijelove.
Na očevidu su prisutni:	Stečajni upravitelj ŠTEFAN ROLA .
Na očevidu korištena dokumentacija:	1. e-izvaka Izvadak iz zemljišne knjige, zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Pazinu 2. Izvod iz katastarskog plana

## 1.4 IDENTIFIKACIJA

### 1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PAZIN  
Stanje na dan: 26.02.2020. 23:40

Katastarska općina: 322415, NOVAKI MOTOVUNSKI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1533/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1024

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2150/2	PAŠNJAK I ŠUMA			1364	
2.	2150/3	ORANICA			2007	
		UKUPNO:			3371	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>PODUZEĆE "CAPPELOTTO" D.O.O., MOT. NOVAKI 25/A</b>		POTONJI VLASNIK
2.1	Primlj. 26. veljače 2003. Z-301/03 Na temelju Ugovora o kreditu Hypo Alpe - Adria Bank d.d. Zagreb, Podružnica Poreč od 20. veljače 2003. g. br. 31/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina solemniziranog dana 21. veljače 2003.g. br. OV-111/03-1 uknjižuje se prethodno pravo vlasništva na nekretninama u A, uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva izvršen za kreditno potraživanje prema trgovačkom društvu Cappellotto d.o.o. Karojba, za iznos glavnice u kunskoj protuvrijednosti od 200.000,- EUR sa ugovorenim kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru, u korist: <b>HYPO - ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA POREČ, PARTIZANSKA 4/15, POREČ</b>	PREDHODNI VLASNIK
3.1	Primlj. 26. veljače 2003. Z-302/03 Na temelju Ugovora o kreditu Hypo Alpe - Adria Bank d.d. Zagreb, Podružnica Poreč br. 32/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina solemniziranog dana 25. veljače 2003.g. br. OU-112/03-1 upisuje se zabilježba da je prijenos prava vlasništva pod B-2 izvršen u svrhu osiguranja tražbine pored već postojeće nadopuni i za iznos nove tražbine u kunskoj protuvrijednosti od 65.000,- EUR sa ugovorenim kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru.	
4.1	Primlj. 16. svibnja 2003. Z-730/03. Na temelju Ugovora o kreditu br. HR/643 solemniziranog dana 06. svibnja 2003.g. pod br. OU-409/03 upisuje se zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja na k.č. 2150/2 i 2150/3 upisane u A.	
5.1	Zaprimljeno 08.08.2006. broj Z-1993/06. Na temelju Ugovora o kreditu Hypo Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb, Podružnica Poreč, Vukovarska 19 broj 311-61/2006 sa Sporazumom o osiguranja novčane tražbine solemniziranog kod Javnog bilježnika dana 08. kolovoza 2006. g. pod brojem OU-146/06., Suglasnosti za uknjižbu založnog prava od 27.07.2006.g. upisuje se zabilježba da je prijenos prava vlasništva pod B-2 izvršen u svrhu osiguranja tražbine pored već postojeće nadopuni i za iznos nove tražbine u kunskoj protuvrijednosti od 65.000,- EUR sa ugovorenim kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru te upis zabilježbe zabrane opterećenja u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Banke.	



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 04.09.2014. broj Z-1464/14 Temeljem Sporazuma o prijenosu sredstava osiguranja od 12. lipnja 2014.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Mladena Ježeka u Zagrebu pod br. OV-2109/14 upisuje se prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-1993/06 na nekretninama u A, sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika HYPO ALPE ADRIA BANK d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6 u korist predlagatelja: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A</b>	NA B.5.
7.1	Zaprimljeno 09.01.2012. broj Z-54/12 Na temelju Prijedloga i ovosudnog rješenja o ovrši posl. broj Ovr-429/11 od 17. kolovoza 2011. g., upisuje se zabilježba ovrhe na nekretninama upisanim u A.	
1.2	Zaprimljeno 14.06.2016.g. pod brojem Z-17466/2016  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 14.06.2016, zabilježba pokretanja ovršnog postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama pod posl. broj Ovr-3382/16.	
1.3	Zaprimljeno 14.07.2016.g. pod brojem Z-20533/2016  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE O OVRSI OVR 3382/2016-2 28.06.2016, zabilježuje se odbijeni prijedlog I. ovrhovoditelja Bertoša Damira, OIB: 51760409906, Karojba, Novaki Motovunski, Križmani 91F, II. ovrhovoditelja Bertoša Eme, OIB: 06337510041, Karojba, Novaki Motovunski, Pilati 92, III. ovrhovoditelja Bertoša Dragana, OIB: 58729714256, Karojba, Novaki Motovunski, Križmani 91G za određivanjem ovrhe na nekretninama.	
1.4	Zaprimljeno 25.10.2016.g. pod brojem Z-30622/2016  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. 4 ST-503/16-18 21.10.2016, Trgovačkog suda u Pazinu na nekretninama u A	
1.5	Zaprimljeno 27.12.2016.g. pod brojem Z-37300/2016  ZABILJEŽBA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 29.06.2015, upisuje se zabilježba prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-1993/06 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6A, OIB: 13667298928 u korist predlagatelja: B2 KAPITAL D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41, OIB: 57509775367	Na 5.1. i Na 5.2.
1.6	Zaprimljeno 31.01.2020.g. pod brojem Z-1533/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR.: 4 ST-503/16-85 24.01.2020, zabilježba rješenja o prodaji na kčbr. 2150/2 pašnjak i šuma 1364 m2, kčbr. 2150/3 oranica 2007 m2.	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj. 06. kolovoza 1997. Z-695/97. Na temelju Ugovora o kreditu sa hipotekarnim osiguranjem br. HR/186, Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava solemniziranog od Javnog bilježnika pod br. OU-729/97 dana 04.08.1997.g. i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava solemniziranog od Javnog bilježnika pod br. 732/97 dana 04.08.1997.g. i Specijalne punomoći od 31.07.1997.g. uknjižuje se pravo zaloga na teret k.č. broj 2150/2 i 2150/3 upisanih u A, za iznos kredita od 450.000.- DEM, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijave, ovjera, postupka uknjižbe hipoteke, poreze i takse, sa kamatnom stopom od 10,5% dekurzivno godišnje i troškovima vođenja od 0,21% mjesečno, za korist: <b>KÄRTNER LANDES - UND HYPOTHEKENBANK AG, KLAGENFURT, DOMGASSE 5</b>	450.000,00 DEM	
2.			



C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primlj. 16. svibnja 2003. Z-730/03.</p> <p>Na temelju Ugovora o kreditu br. HR/643 solemniziranog dana 06. svibnja 2003.g. pod br. OU-409/03 uknjižuje se pravo zaloge na teret k.č. broj 2150/2 i 2150/3 upisane u A vlasništvo Hypo Alpe - Adria - Bank d.d. Zagreb, Podružnica Poreč radi kreditnog potraživanja prema trgovačkom društvu Cappellotto d.o.o. Karojba, Motovunski Novaki 25/a za iznos glavnice od 147.000.- EUR sa ugovorenom kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru u korist:</p> <p><b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK AG, 9020 KLAGENFURT, ALPEN - ADRIA - PLATZ 1.</b></p>	147.000,00 EUR	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 18.02.2009. broj Z-828/09</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja posl. broj OVR 105/09-4 od 16. veljače 2009.g. uknjižuje se založno pravo na teret k.č. 2150/2, 2150/3 upisane u A, potomje vlasništvo CAPPELLOTTO d. o. o. iz Karojbe, Motovunski Novaki 25 a, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi pravomoćne i ovršne presude Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. V P 691/03 od 14. studenog 2003. g., u iznosu od 39.878,92 eura s kamatom po stopi koju u mjestu ispunjenja plaćaju banke na štedne uloge po viđenju za eure, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na iznos od 1.413,02 eura od 19. siječnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.598,95 eura od 21. siječnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 10. veljače 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 17. veljače 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 23. veljače 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 13. ožujka 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 10. travnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.122,56 eura od 25. travnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.923,94 eura od 4. svibnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 4. svibnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 1. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.598,95 eura od 7. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 13. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 21. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 892,43 eura od 22. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 28. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 3. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.874,88 eura od 28. veljače 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.291,04 eura od 8. ožujka 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.291,04 eura od 11. ožujka 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.249,28 eura od 15. ožujka 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.291,04 eura od 5. travnja 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.152,73 eura od 5. travnja 2002. g. do isplate, kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 20.231,70 kuna, uz zabilježbu ovršnosti tražbine, u korist:</li> </ul> <p><b>INDUSTRIE COTTO POSSAGNO S. P. A. , ITALIJA, POSSAGNO</b></p>		
4.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 18.02.2009. broj Z-828/09</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja posl. broj OVR 105/09-4 od 16. veljače 2009.g. uknjižuje se založno pravo na teret kč. 2150/2, 2150/3 upisane u A potonje vlasništvo CAPPELLOTTO d. o. o. iz Karojbe, Motovunski Novaki 25 a, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi pravomoćne i ovršne presude Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. V P 691/03 od 14. studenog 2003. g., u iznosu od 114.017,81 eura s kamatom po stopi koju u mjestu ispunjenja plaćaju banke na štedne uloge po viđenju za eure, i to na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na iznos od 1.758,84 eura od 29. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 4. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 28. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.231,10 eura od 28. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,80 eura od 2. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.166,02 eura od 2. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.026,57 eura od 9. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 11. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 15. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.165,75 eura od 19. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.980,09 eura od 29. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.331,28 eura od 2. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.938,26 eura od 7. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 13. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 13. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 16. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.063,76 eura od 16. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.893,64 eura od 23. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 23. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 27. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 4. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 11. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 11. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 27. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 27. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 8. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 8. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 15. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 21. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 28. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 28. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 1. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.045,16 eura od 5. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 5. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 11. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 20. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 21. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 5. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 9. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.964,60 eura od 23. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 24. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.938,26 eura od 24. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 26. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 26. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 1. veljače 2000. g. do isplate,</li> </ul>		
5.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 18.02.2009. broj Z-828/09</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- na iznos od 1.887,13 eura od 3. veljače 2000. g. do isplate,</li><li>- na iznos od 1.840,65 eura od 7. veljače 2000. g. do isplate,</li><li>- na iznos od 1.840,65 eura od 7. veljače 2000. g. do isplate,</li><li>- na iznos od 1.924,31 eura od 10. veljače 2000. g. do isplate,</li><li>- na iznos od 1.887,13 eura od 10. veljače 2000. g. do isplate,</li><li>- na iznos od 1.840,65 eura od 15. veljače 2000. g. do isplate,</li><li>- na iznos od 1.840,65 eura od 17. veljače 2000. g. do isplate,</li><li>- na iznos od 1.887,13 eura od 23. veljače 2000. g. do isplate, kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 20.231,70 kuna, uz zabilježbu ovršnosti tražbine, u korist:</li></ul> <p><b>CUNIAL ANTONIO I. L. C. A. S. P. A., ITALIJA, POSSAGNO</b></p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 09.03.2009. broj Z-1079/09</p> <p>Upisuje se zabilježba odbijanja prijedloga za zabilježbu na k.č. 2150/2 i 2150/3 upisanim u A.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.02.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN  
Stanje na dan: 26.02.2020. 23:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322415, NOVAKI MOTOVUNSKI

Broj ZK uložka: 1137

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1533/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2052/6	PAŠNJAK			969	
2.	2052/7	LIVADA			2070	
3.	2150/1	VINOGRAD				
		UKUPNO:			3039	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PODUZEĆE "CAPPELLOTTO" D.O.O., MOT. NOVAKI 25/A		POTONJI VLASNIK
2.1	Primlj. 26. veljače 2003. Z-301/03 Na temelju Ugovora o kreditu Hypo Alpe - Adria Banke d.d. Zagreb, Podružnica Poreč od 20. veljače 2003.g. br. 31/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina solemniziranog dana 21. veljače 2003.g. br. OV-111/03-1 uknjižuje se prethodno pravo vlasništva na nekretninama u A, uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva izvršen za kreditno potraživanje prema trgovačkom društvu Cappellotto d.o.o. Karojba, za iznos glavnice u kunskoj protuvrijednosti od 200.000,- EUR sa ugovorenim kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru, u korist: <b>HYPO - ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA POREČ, PARTIZANSKA 4/15, POREČ</b>	PREDHODNI VLASNIK
3.1	Primlj. 26. veljače 2003. Z-302/03 Na temelju Ugovora o kreditu Hypo Alpe - Adria Banke d.d. Zagreb, Podružnica Poreč od 20. veljače 2003.g. br. 32/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnina solemniziranog dana 25. veljače 2003.g. br. OV-112/03-1 upisuje se zabilježba da je prijenos prava vlasništva pod B-2 izvršen u svrhu osiguranja tražbine pored već postojeće nadopune i za iznos nove tražbine u kunskoj protuvrijednosti od 65.000,- EUR sa ugovorenim kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru.	
4.1	Primlj. 16. svibnja 2003. Z-730/03. Na temelju Ugovora o kreditu br. HR/643 solemniziranog dana 06. svibnja 2003.g. pod br. OV-409/03 upisuje se zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja na k.č. 2150/1 i 2052/6 upisane u A.	



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 08.08.2006. broj Z-1993/06. Na temelju Ugovora o kreditu Hypo Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb, Podružnica Poreč, Vukovarska 19 broj 311-61/2006 sa Sporazumom o osiguranja novčane tražbine solemniziranog kod Javnog bilježnika dana 08. kolovoza 2006. g. pod brojem OU-146/06., Suglasnosti za uknjižbu založnog prava od 27.07.2006.g. upisuje se zabilježba da je prijenos prava vlasništva pod B-2 izvršen u svrhu osiguranja tražbine pored već postojeće nadopuni i za iznos nove tražbine u kunsjoj protuvrijednosti od 65.000,- EUR sa ugovorenom kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru te upis zabilježbe zabrane opterećenja u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Banke.	
5.2	Zaprimljeno 04.09.2014. broj Z-1464/14 Temeljem Sporazuma o prijenosu sredstava osiguranja od 12. lipnja 2014.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Mladena Ježeka u Zagrebu pod br. OV-2109/14 upisuje se prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-1993/06 na nekretninama u A, sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika HYPO ALPE ADRIA BANK d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6 u korist predlagatelja: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A</b>	NA B.5.
7.1	Zaprimljeno 09.01.2012. broj Z-54/12 Na temelju Prijedloga i ovisudnog rješenja o ovrshi posl. broj Ovr-429/11 od 17. kolovoza 2011. g., upisuje se zabilježba ovrhe na nekretninama upisanim u A.	
1.2	Zaprimljeno 14.06.2016.g. pod brojem Z-17466/2016  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 14.06.2016, zabilježba pokretanja ovršnog postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama pod posl. broj Ovr-3382/16	
1.3	Zaprimljeno 14.07.2016.g. pod brojem Z-20533/2016  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE O OVRSI OVR 3382/2016-2 28.06.2016, zabilježuje se odbijeni prijedlog I. ovrhovoditelja Bertoša Damira, OIB: 51760409906, Karojba, Novaki Motovunski, Križmani 91F, II. ovrhovoditelja Bertoša Eme, OIB: 06337510041, Karojba, Novaki Motovunski, Pilati 92, III. ovrhovoditelja Bertoša Dragana, OIB: 58729714256, Karojba, Novaki Motovunski, Križmani 91G za određivanjem ovrhe na nekretninama.	
1.4	Zaprimljeno 25.10.2016.g. pod brojem Z-30622/2016  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. 4 ST-503/16-18 21.10.2016, Trgovačkog suda u Pazinu na nekretninama u A	
1.5	Zaprimljeno 27.12.2016.g. pod brojem Z-37300/2016  ZABILJEŽBA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 29.06.2015, upisuje se zabilježba prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-1993/06 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika H-ABDUKO d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB: 13667298928 u korist predlagatelja: B2 KAPITAL D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41, OIB: 57509775367	na 1 (5.1), 1 (5.2)
1.6	Zaprimljeno 31.01.2020.g. pod brojem Z-1533/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR.: 4 ST-503/16-85 24.01.2020, zabilježba rješenja o prodaji na kčbr. 2052/6 pašnjak 969 m2, kčbr. 2052/7 livada 2070 m2.	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj. 16. svibnja 2003. Z-730/03. Na temelju Ugovora o kreditu br. HR/643 solemniziranog dana 06. svibnja 2003.g. pod br. OU-409/03 uknjižuje se pravo zaloge na teret k.č. broj 2150/1 i 2052/6 upisane u A vlasništvo Hypo Alpe - Adria - Bank d.d. Zagreb, Podružnica Poreč radi kreditnog potraživanja prema trgovačkom društvu Cappellotto d.o.o. Karojba, Motovunski Novaki 25/a za iznos glavnice od 147.000.- EUR sa ugovorenom kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima kako je navedeno u Ugovoru u korist:	147.000,00 EUR	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK AG, 9020 KLAGENFURT, ALPEN - ADRIA - PLATZ 1.</b>		
<b>2.</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 18.02.2009. broj Z-828/09</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja posl. broj OVR 105/09-4 od 16. veljače 2009.g. uknjižuje se založno pravo na teret kč. 2052/6, 2052/7, 2150/1 upisane u A, potonje vlasništvo CAPPELLOTTO d. o. o. iz Karojbe, Motovunski Novaki 25 a, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi pravomoćne i ovršne presude Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. V P 691/03 od 14. studenog 2003. g., u iznosu od 39.878,92 eura s kamatom po stopi koju u mjestu ispunjenja plaćaju banke na štedne uloge po viđenju za eure, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na iznos od 1.413,02 eura od 19. siječnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.598,95 eura od 21. siječnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 10. veljače 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 17. veljače 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 23. veljače 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 13. ožujka 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 10. travnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.122,56 eura od 25. travnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.923,94 eura od 4. svibnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 4. svibnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 1. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.598,95 eura od 7. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 13. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 21. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 892,43 eura od 22. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 28. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.561,76 eura od 3. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.874,88 eura od 28. veljače 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.291,04 eura od 8. ožujka 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.291,04 eura od 11. ožujka 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.249,28 eura od 15. ožujka 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.291,04 eura od 5. travnja 2002. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.152,73 eura od 5. travnja 2002. g. do isplate, kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 20.231,70 kuna, uz zabilježbu ovršnosti tražbine, u korist:</li> </ul> <p><b>INDUSTRIE COTTO POSSAGNO S. P. A. , ITALIJA, POSSAGNO</b></p>		
<b>3.</b>			



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 18.02.2009. broj Z-828/09</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja posl. broj OVR 105/09-4 od 16. veljače 2009.g. uknjižuje se založno pravo na teret kč. 2052/6, 2052/7, 2150/1 upisane u A potonje vlasništvo CAPPELLOTTO d. o. o. iz Karojbe, Motovunski Novaki 25 a, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi pravomoćne i ovršne presude Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. V P 691/03 od 14. studenog 2003. g., u iznosu od 114.017,81 eura s kamatom po stopi koju u mjestu ispunjenja plaćaju banke na štedne uloge po viđenju za eure, i to na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na iznos od 1.758,84 eura od 29. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 4. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 28. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.231,10 eura od 28. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,80 eura od 2. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.166,02 eura od 2. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.026,57 eura od 9. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 11. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 15. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.165,75 eura od 19. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.980,09 eura od 29. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.331,28 eura od 2. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.938,26 eura od 7. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 13. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 13. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 16. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.063,76 eura od 16. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.893,64 eura od 23. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 23. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 27. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 4. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 11. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 11. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 27. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 27. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 8. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 8. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 15. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 21. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 28. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 28. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 1. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.045,16 eura od 5. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 5. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 11. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 20. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 21. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 5. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 9. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.964,60 eura od 23. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 24. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.938,26 eura od 24. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 26. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 26. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 1. veljače 2000. g. do isplate,</li> </ul>		
4.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 18.02.2009. broj Z-828/09</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja posl. broj OVR 105/09-4 od 16. veljače 2009.g. uknjižuje se založno pravo na teret kč. 2052/6, 2052/7, 2150/1 upisane u A potonje vlasništvo CAPPELLOTTO d. o. o. iz Karojbe, Motovunski Novaki 25 a, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi pravomoćne i ovršne presude Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. V P 691/03 od 14. studenog 2003. g., u iznosu od 114.017,81 eura s kamatom po stopi koju u mjestu ispunjenja plaćaju banke na štedne uloge po viđenju za eure, i to na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na iznos od 1.758,84 eura od 29. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 4. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 28. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.231,10 eura od 28. srpnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,80 eura od 2. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.166,02 eura od 2. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.026,57 eura od 9. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 11. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 15. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.165,75 eura od 19. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.980,09 eura od 29. kolovoza 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.331,28 eura od 2. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.938,26 eura od 7. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 13. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 13. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 16. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.063,76 eura od 16. lipnja 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.893,64 eura od 23. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 23. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.840,65 eura od 27. rujna 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 4. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 11. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 11. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 27. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 27. listopada 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 8. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 8. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 15. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 17. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 21. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 22. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 28. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 28. studenog 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 1. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.045,16 eura od 5. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 5. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 11. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 20. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.970,79 eura od 21. prosinca 1999. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.933,61 eura od 5. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 9. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.964,60 eura od 23. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 2.017,28 eura od 24. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.938,26 eura od 24. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 26. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 26. siječnja 2000. g. do isplate,</li> <li>- na iznos od 1.887,13 eura od 1. veljače 2000. g. do isplate,</li> </ul>		
4.			

## 1.4.2 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.02.2020. 23:40

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVAKI MOTOVUNSKI (Mbr. 322415)  
Posjedovni list: 574

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PODUZEĆE "CAPPELOTTO", NOVAKI MOTOVUNSKI 25/A, KAROJBA	

### 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
		2052/6	DOCI	969	4		
			PAŠNJAK	969			
		2052/7	DOCI	2070	4		
			LIVADA	2070			
		2150/1	SAD	3312	4		
			VINOGRAD	3312			
		2150/2	OBLOG	1364	4		
			PAŠNJAK	1364			
		2150/3	SAD	2007	4		
			PAŠNJAK	2007			
Ukupna površina katastarskih čestica				9722			

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

(Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>)



### 1.4.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

27/02/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN

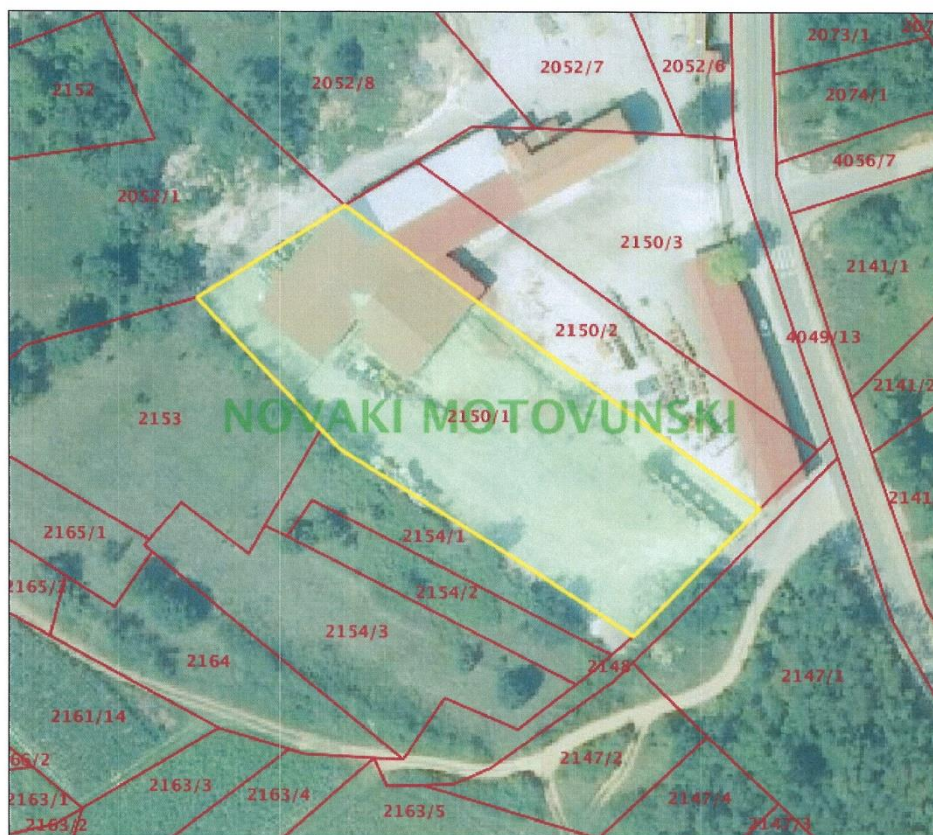
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVAKI MOTOVUNSKI, 322415  
k.č. br.: 2150/1

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.02.2020



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN**

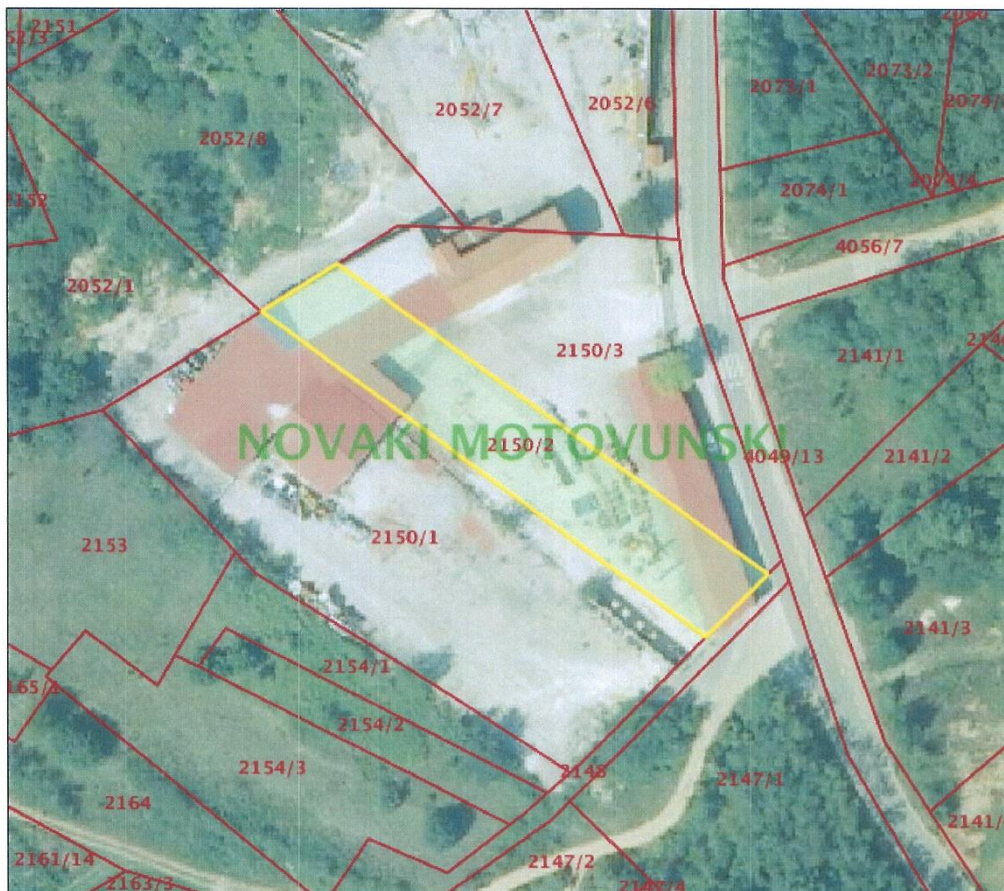
**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. NOVAKI MOTOVUNSKI, 322415  
k.č. br.: 2150/2

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.02.2020





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVAKI MOTOVUNSKI, 322415  
k.č. br.: 2150/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.02.2020





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN

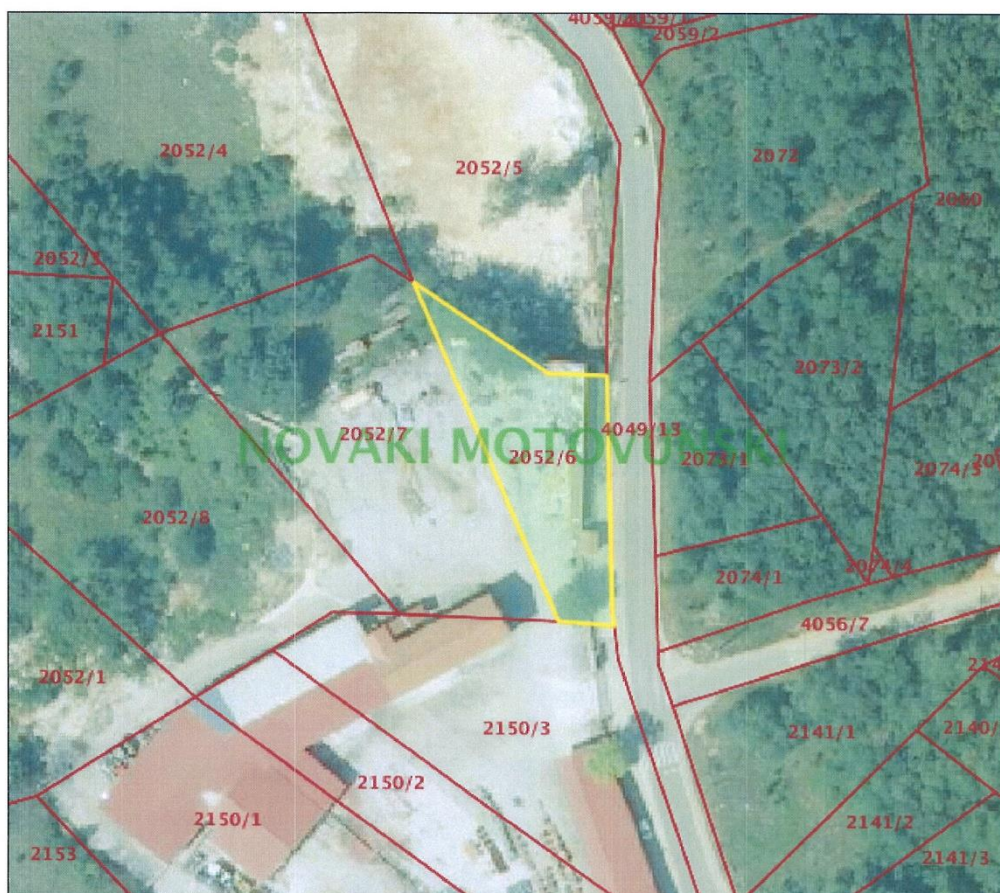
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVAKI MOTOVUNSKI, 322415  
k.č. br.: 2052/6

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.02.2020



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAZIN**

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. NOVAKI MOTOVUNSKI, 322415  
k.č. br.: 2052/7

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.02.2020



#### 1.4.4 PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE



(Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)

k.o. Novaki Motovunski

k.o. Novaki Motovunski

Zemljišno-knjižno stanje			Katastarsko stanje		
zkč.	površina		k.č.	površina	
2052/6	969,00	m2	2052/6	969,00	m2
2052/7	2.070,00	m2	2052/7	2.070,00	m2
2150/1		m2	2150/1	3.312,00	m2
2150/2	1.364,00	m2	2150/2	1.364,00	m2
2150/3	2.007,00	m2	2150/3	2.007,00	m2
Ukupno:	<b>6.410,00</b>	<b>m2</b>	Ukupno:	<b>9.722,00</b>	<b>m2</b>

Napomena: Obzirom da u izvadku iz zemljišnih knjiga nije iskazana površina k.č. 2150/1 kao relevantna uzeta je površina iz posjedovnog lista P = 9.722,00 m2.

#### 1.5 OPĆI UVJETI

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

Vještak se služi javno dostupnim podacima i podacima dobivenim od naručitelja i E-nekretnina.

Porez na promet nekretnina nije sadržan u vrijenosti procjene.

## **1.6 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Popis:

- Uredba o procjeni nekretnina ("Narodne novine" 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina ("Narodne novine" 79/14)
- GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik 16/2007, 8/2009)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

## **2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI**

### **2.1 LEGALNOST NEKRETNINE**

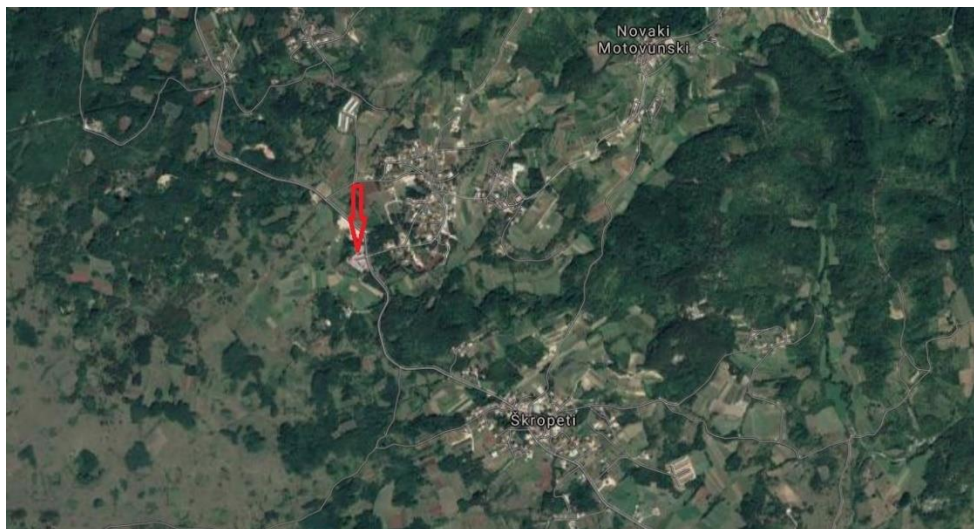
Predmet procjene je tržišna vrijednost zemljišta i objekata na njima.

Nisu dostavljeni podatci o legalnosti nekretnina. Prema informacijama dobivenim od stečajnog upravitelja Štefan Rola i bivšeg vlasnika nekretnina izgrađeni objekti su nelegalni tj. za njih nisu ishođeni akti za građenje.

## 2.2 LOKACIJA

### Makrolokacija

Procjenjivani industrijski kompleks zemljišta i nekretnina se nalazi se na zapadnom dijelu mjesta Novaki Motovunski na adresi Margaroti 98. Lokacija zemljišta i objekata nalazi uz prometnicu koja spaja mjesta Škropete i Karojba tj. Pazin i Motovun.



(Izvor: <http://google.karte.hr/>)

## 2.3 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema Prostornom planu općine Karojba nekretnina se nalazi u gospodarskoj namjeni I (II izmjena i dopuna).

### 2.3. POVRŠINE IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU-PROIZVODNJU

#### "Članak 58.

Odredbom članka 33. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj 22/08.), koja je stupila na snagu 30. prosinca 2008. godine, u članku 58. stavku 1. alineji 1. brisana je riječ, u alineji 2. brisan je dio teksta, u alineji 3. brisana je riječ, iza alineje 3. dodana je nova alineja 4. a dosadašnja alineja 4. postala je alineja 5., u stavku 2. zamijenjena je riječ.

Odredbom članka 52. Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj 36/15.), koja je stupila na

snagu 07. studenog 2015. godine, članak 58. je izmijenjen.

(1) Na području obuhvata Plana planirana su slijedeća izdvojena građevinskih područja izvan naselja za gospodarsku - proizvodnu namjenu:

naseljelokacija	namjena	Površina u ha			
	postojeće	Planirano	Ukupno		
RAKOTULE	Rakotule	I	1,96	1,96	
MOTOVUNSKI NOVAKI	Krizmani	I	1,83		1,83
	Pilati	I	1,20	2,80	4,00
	Motovunski Novaki	I		1,40	1,40
ŠKROPETI	farma Škropeti	I	3,30	3,30	
	Škropeti I	I	1,34	2,62	3,96
	Škropeti II	I		4,00	4,00

(2) Razmještaj i veličina izdvojenih građevinskih područja gospodarske namjene prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i grafičkim listovima 4.1. do 4.4. Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja.

#### Članak 59.

Odredbom članka 53. Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj 36/15.), koja je stupila na snagu 07. studenog 2015. godine, u članku 59. stavci 1. i 3. su izmijenjeni.

1) U gospodarskim područjima - proizvodne namjene planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

- Prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljoprivrednih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.),
- Gospodarske građevine za proizvodnju s izvorom zagađenja većih površina koje nije moguće smjestiti unutar građevinskog područja naselja (npr. farme i sl.). Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do 6,00 m.
- zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja.

(2) Pogoni iz stavka 1. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevinskih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.

(3) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:

- građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz postojeću prometnicu



najmanje širine 5,50 m ili uz planiranu prometnicu za koju mora prethodno biti izdan akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora.

#### Članak 60.

##### OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

Odredbom članka 54. Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj 36/15.), koja je stupila na snagu 07. studenog 2015. godine, u članku 60. stavak 1. je izmijenjen, u stavcima 2. i 3. riječ je zamijenjena tekstem.

(1) Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju iznosi 800 m<sup>2</sup>. Minimalni koeficijent izgrađenosti iznosi  $k_{ig}=0,20$ , a maksimalni  $k_{ig}=0,50$ . Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

(2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih granica građevne čestice, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 m.

(3) Iznimno, granica obuhvata građevinskog područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji može biti određena granicama građevne čestice postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

Odredbom članka 51. Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj 36/15.), koja je stupila na snagu 07. studenog 2015. godine, naslov 2.3. je izmijenjen.

#### Članak 61.

##### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Odredbom članka 55. Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“ broj 36/15.), koja je stupila na snagu 07. studenog 2015. godine, naslov i članak 61. je izmijenjen.

(1) Uređenje građevne čestice treba biti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, u pravilu, treba biti postavljeno tako da:

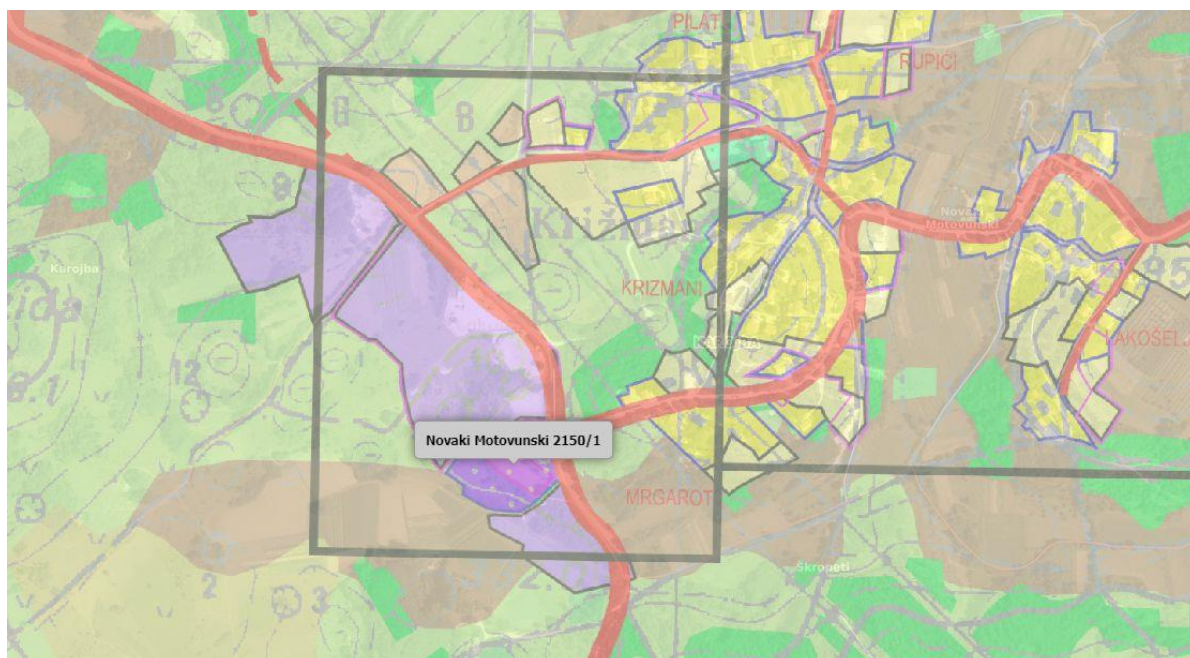
- a) u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
- b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijsko-uredski dio,
- c) u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni dio.

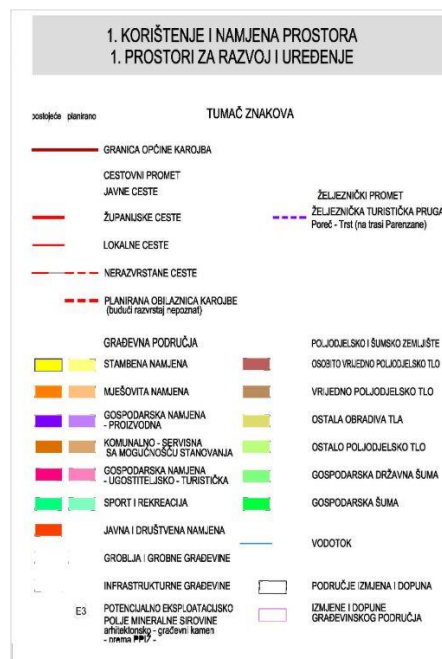
#### Članak 62.

## VISINA GRAĐEVINA

- (1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.
- (2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,50 m.
- (3) Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 m na strani više ukopanog pročelja, odnosno 9,00 m na strani više otvorenog pročelja zgrade.
- (4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 1,00 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu...."

## Korištenje i namjena prostora PPUO Korajba





## 2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

Prva polovica 2019. godine je bilo polugodište ajvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa finalnim godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

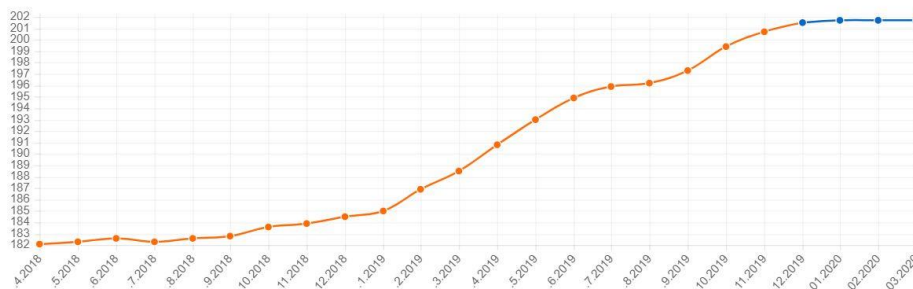
Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

## 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 tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 12/2019

201,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,38%

Promjena u odnosu na godinu dana

9,20%

U odnosu na početak godine

9,20%

## 2.5 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:

Dobra prometna povezanost

Prometnice:

Ulica Margaroti je prometnica srednjeg inteziteta prometa.

Energetski certifikat:

-

Električna energija:

priključena

Toplinska energija:

kotlovnica lož ulje

Kanalizacija:

septička taložnica

plin

-

Vodovod:

priključen

DTK:

priključen

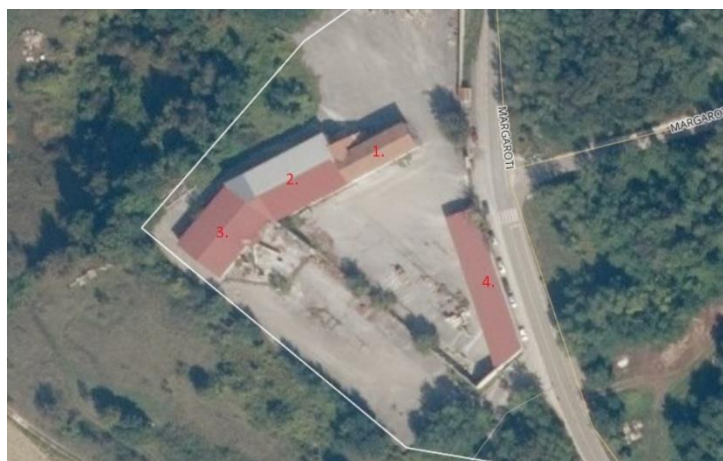
## 2.6 TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Predmet procjene je industrijski kompleks – zemljišne čestice i izgrađeni objekti na njima.:

1. Poslovna zgrada
2. Pomoćna zgrada 1
3. Pomoćna zgrada 2

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine  
k.o. Novaki Motovunski k.č. 836/7, 836/10 i 836/11  
Str. 29

#### 4. Pomoćna zgrada 3



Zemljište se sastoji od k.č. 2052/6, 2052/7, 2150/1, 2150/2 i 2150/3 k.o. Novaki Motovunski nepravilnog oblika. Zemljište je na istočnoj strani uz prometnicu ograđeno kovanom željeznom ogradom sa betonskim parapetom, između objekata su izvedene asfaltirane interne prometnice u lošem stanju.

**Poslovna zgrada** – nalazi se na sjeverno-zapadnoj strani k.č. 2150/3 i južnoj strani k.č. 2052/7. Etažnost objekta je Pr+I. Objekt je izgrađen 1991 godine. Nosiva konstrukcija je armirano-betonska skeletna sa ispunom od blok opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je kao fert strop. Temelji su armirano betonski trakasti i temelji samci. Pregradni zidovi su zidani. Vertikalna komunikacija je preko vanjskog armiranobetonskog stubišta. Vanjska stolarija je pvc s izo staklom. Na katu se nalaze uredske prostorije sa sanitarnim čvorovima i prostorom za kuhinju. Zidovi kata su bojani i žbukani, na podovima sa nalazi kamen. Grijanje/hlađenje izvedeno je zidnim ventilokonvektorima. U prizemlju se nalazi skladišno proizvodni prostor, prostor sa sanitarnim čvorom i kotlovnica ispod stubišta. Proizvodni prostor u prizemlju je nežbukan i nezavršeni u visokom ROH-BAU sa provedenom električnom instalacijom, podovi su izvedeni betonski, prostor uz proizvodni je žbukan na podovima se nalazi tapison. Fasadna je žbukana, krovšte je dvostrešno sa pokrovom od glinenog crijepa. Na objektu su vidljiva oštećenja od vlage koja ne utječu na funkcionalnost nekretnine.

**Pomoćna zgrada 1** – nalazi se djelomično na jugo-istočnoj strani k.č. 2150/3 i djelomično na sjeveroistočnoj strani k.č.2150/2 djelomično ugrađeni objekt sa poslovne zgrade i pomoćnom zgradom 2. Etažnost objekta je Pr. Objekt je izgrađen 1991 godine. Temelji su betonski samci i trakasti temelji. Konstrukcija je armiranobetonski stupovi sa ispunom od kombinacije betonskih blokova i blok opeke. Stropna konstrukcija je čelična sa pokrovom od limenih krovnihi ploča. Zabatni zidovi su djelomično zidani sa vertikalnim i horizontalnim



serklažima i djelomično od betonskih panela. Podovi su betonski. Stolarija je metalna s ostakljenjem.

**Pomoćna zgrada 2** – nalazi se na sjevero-istočnoj strani k.č. 2150/1 poluugrađeni objekt u produžetku pomoćne zgrade 1. Etažnost objekta je Pr. Objekt je izgrađen 1991 godine. Temelji su su betonski samci i trakasti temelji. Konstrukcija objekta je armiranobetonski stupovi sa ispunom parapetnom od betonskih blokova. Krovna konstrukcija je metalna dvostrešna sa pokrovom od limenih krovnih ploča. Objekt je nezatvoren, djelomično se izvedeni prozori bez ostakljenja. Pod je betonski.

**Pomoćna zgrada 3** – nalazi se djelomično na jugozapadnoj strani k.č. 2150/3 i djelomično na jugoistočnoj strani k.č. 2150/2. Etažnost objekta je Pr. Objekt je izgrađen 1991 godine. Temelji su su betonski samci i trakasti temelji. Konstrukcija objekta je armiranobetonski stupovi sa ispunom od betonskih blokova na istočnoj i zabačnim stranama dok je južna strana nezatvorena. Krovna konstrukcija je metalna jednostrešna sa pokrovom od limenih krovnih ploča. Pod je betonski.

od mineralne vune.

**Vanjsko uređenje** – nekretnine su ograđene metalnom ogradom sa betonskim stupovima i parapetima, između objekata izvedene su asfaltirane interne prometnice koje su u lošem stanju.

### **3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.



PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta i troškovnu metodu za izgrađene objekte.**

### 3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini.

Obzirom da su nam bili dostupni podatci o realiziranim transakcijama za zemljišta s istom namjenom kao i predmetna nekretnina. Uzeli smo druga dostupna građevinska zemljišta sa E-nekretnina za koja potpisani vještak iskustveno smata da se u nedostaku iste namjene i veličine nekretnine mogu se koristiti nekretnine druge namjene uz primenu korekcijskih faktora i interkvalitativno izjednačenje. Interkvalitativno izjednačavanje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.vrijednosti korisnog prostora stanova. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnje tri godine.

### 3.3 ZEMLJIŠTE

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN	površina	Vrijednost nekretnine iz Ugovora (kn)	Prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	kp	3916529	4.136,00	408.224,08	13,30	04.10.18.	100,51	103,98	1,03	13,76
2	kp	3854412	10.021,00	1.848.946,15	25,00	16.05.18.	98,94		1,05	26,27
3	kp	3774167	5.003,00	1.218.330,56	32,76	19.02.18.	99,57		1,04	34,21

1.

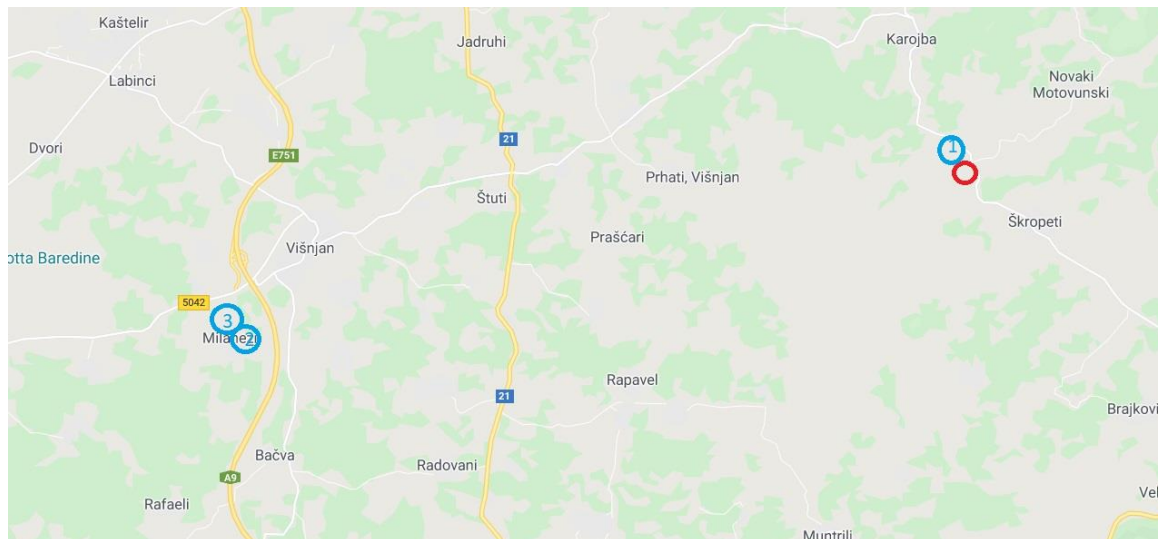
Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1098946
Datum pregleda	28.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3916529
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.136,00
Vrijednost nekretnine (KN)	408.224,08
Datum ugovora	04.10.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKROPETI, KAROJBA, NOVAKI MOTOVUNSKI - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

2.

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1036331
Datum pregleda	28.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3854412
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	10.021,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.848.946,15
Datum ugovora	16.05.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU MUŽIČKA
Cjenovni blok	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

3.

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1095570
Datum pregleda		28.2.2020.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3774167
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		5.003,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.218.330,56
Datum ugovora		19.02.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		MUŽIČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



*lokacija nekretnine koja je predmet procjene*



*lokacija poredbenih nekretnina*

### 3.4 Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

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		Trimestar		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>			Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>3)</sup>		
Year		Quarter		ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2009.		Q1		122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14
		Q2		118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55
		Q3		116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90
		Q4		114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88
2010.		Q1		112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
		Q2		110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
		Q3		109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
		Q4		109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.		Q1		108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
		Q2		110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
		Q3		111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
		Q4		111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.		Q1		111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
		Q2		109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
		Q3		109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
		Q4		105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.		Q1		105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
		Q2		104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
		Q3		104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
		Q4		103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.		Q1		102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
		Q2		103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
		Q3		103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,94
		Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
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
2019.		Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
		Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
		Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

**3.5 Interkvalitativno izjednačavanje zemljišta**

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.



KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA									
OZNAKA NEKRETNINE				103,98		102,69	100,72	102,69	
JEDINIČNA CIJENA c1						13,76	26,27	34,21	
VRSTA TRANSAKCIJE						realizacija	realizacija	realizacija	
						1,00	1,00	1,00	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE									
LOKACIJA									
0,25	do	4,00		1,00		1,00	1,10	1,10	
						1,00	0,91	0,91	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,10	1,10	
						1,00	0,91	0,91	
VELIČINA PARCELE									
0,80	do	1,20		1,00		1,15	1,00	1,15	
						0,87	1,00	0,87	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)									
0,50	do	2,00		1,00	-	1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE									
0,90	do	1,00		0,90		1,00	1,00	1,00	
						0,90	0,90	0,90	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA									
VRSTA I MJERE GRADEVINSKOG KORIŠTENJA									
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)									
		namjena		I		I	I	I	
		ki		1,00		1,00	1,50	1,50	
		KP				1,00	0,67	0,67	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)									
0,25	do	4,00		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRADENJE									
0,95	do	1,05		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA									
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)									
0,25	do	4,00		1,00		1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
Korekcionni koeficijent:						0,7830	0,4990	0,4340	
Usklađena jedinična cijena c2:						10,77	13,11	14,85	

### 3.6 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja. Navedenim cijenama u tabeli treba dodati p.d.v.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1	Novaki Motovunski	482/21	10,77	16,6%
2	Višnjani	2326/12	13,11	-1,5%
3	Višnjani	2244/8	14,85	-15,0%
Prosječna vrijednost:			12,91	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 12,91 \text{ EUR/m}^2 + \text{p.d.v.} = 96,28 \text{ kn/m}^2 + \text{p.d.v.}$$

### 3.7 Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c_1 = 96,00 \text{ kn/m}^2 + \text{p.d.v.}$$

### 3.8 Tržišna vrijednost zemljišta

k.o.	Novaki Motovunski					
zk.č.br.	2052/6, 2052/7, 2150/1, 2150/2 2150/3	P (m2)		c2 (kn/m2)		
		9.722	*	96,00	=	933.312,00
Ukupno:		9.722				933.312,00

U tabeli danoj vrijednosti treba dodati p.d.v.

### 3.9 Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2014" (Hrvatska komora arhitekata).

#### Pokazatelji troškova građenja - 2014

Procentualni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Bolnice		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Dormovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti	
	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj	kn	u gnoj
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	1,6	1,2	3,1	2,0	1,9	1,5	2,7	2,0	0,4	0,3	2,5	2,0	3,5	3,0	2,2	1,8	4,4	3,6	2,5	1,7	3,2	2,2	3,2	2,4
	310 Građevna jama	10,0	7,6	12,0	7,9	12,9	10,2	11,9	8,7	15,9	12,8	16,0	12,7	8,7	7,4	9,7	7,9	6,9	5,7	18,2	12,7	6,5	4,4	17,4
	320 Temeljenje	33,7	25,7	22,1	14,5	30,5	24,1	26,0	18,9	29,6	23,8	21,4	16,9	34,5	29,4	23,1	23,0	21,1	14,9	17,9	12,2	25,7	19,4	
	330 Varni i zidovi	18,1	13,8	24,1	15,8	15,4	12,2	16,1	11,7	18,7	15,1	13,3	10,5	14,6	12,5	10,3	16,5	18,5	15,1	24,8	17,2	24,1	11,5	
	340 Unutarnji zidovi	19,2	14,6	15,7	10,3	13,5	10,8	11,8	8,6	6,2	5,0	5,9	4,7	20,1	17,1	19,9	16,2	24,9	20,4	9,2	6,4	22,9	14,8	
	350 Stropovi	11,1	8,5	14,0	9,2	18,2	14,4	24,4	17,8	23,6	18,0	29,9	23,6	16,4	14,0	11,9	9,7	11,4	9,3	18,2	12,7	7,6	5,2	
	360 Krovovi	1,3	1,0	4,9	3,2	2,3	1,8	2,1	1,5	2,8	2,1	6,1	4,8	0,6	0,5	0	0,0	0,8	0,7	1,0	0,7	14,9	0,7	
	370 Građevinske ugradnje	5,0	3,8	4,1	2,7	5,3	4,1	5,0	3,6	3,0	2,4	4,9	3,9	1,6	1,4	2,6	2,1	5,0	4,1	4,7	3,3	3,7	2,5	
	380 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	76,2	100,0	65,6	100,0	78,9	100,0	72,8	100,0	80,5	100,0	79,1	100,0	85,3	100,0	81,4	100,0	81,9	100,0	69,5	100,0	66,1	76,2
	400 Instalacije	15,50	3,7	15,3	5,2	17,4	3,7	16,5	4,5	26,3	5,1	24,2	5,1	34,2	5,0	35,0	6,5	33,8	6,1	30,5	9,3	25,3	8,1	14,0
410 Odvodnja, vodovod, plin	22,90	5,5	13,1	4,5	24,1	5,1	18,0	4,9	30,2	5,9	28,4	5,9	42,8	6,3	36,0	6,7	26,8	4,9	15,1	4,6	18,7	5,9	16,0	
420 Grijanje	10,60	2,5	15,0	5,2	9,6	2,0	14,8	4,0	9,5	1,9	15,9	3,3	0	0,0	6,8	1,3	7,2	1,3	8,8	2,6	15,5	5,0	16,8	
430 Instalacije za obradu zraka	33,70	8,0	27,5	9,5	32,3	6,8	25,3	6,9	27,7	5,4	22,2	4,7	19,5	2,9	19,2	3,6	18,5	3,4	24,2	7,3	16,6	5,2	31,6	
440 Jaka struja	11,30	2,7	9,1	3,1	5,7	1,2	5,6	1,5	4,0	0,8	4,2	0,9	3,5	0,5	2,9	0,5	4,1	0,7	11,5	3,5	2,9	1,0	0,7	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	2,20	0,5	4,1	1,4	3,3	0,7	3,0	0,8	-	-	1,1	0,2	-	-	-	-	9,4	1,7	3,3	1,0	8,4	2,7	17,4	
460 Transportni uređaji	2,30	0,5	13,0	4,5	3,8	0,8	10,0	2,7	2,1	0,4	2,6	0,5	-	-	-	-	0,2	0,0	6,2	1,9	12,2	3,9	0,9	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,20	0,3	2,8	1,0	1,5	0,3	6,6	1,8	-	-	1,0	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	-	
480 Automatska zgrade	0,30	0,1	0,1	0,0	2,3	0,5	0,2	0,1	0,2	0,0	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	
490 Ostale instalacije	100,0	23,8	100,0	34,4	100,0	21,1	100,0	27,2	100,0	19,5	100,0	20,9	100,0	14,7	100,0	18,6	100,0	18,1	100,0	30,4	100,0	31,9	100,0	
Ukupno	100,0	76,2	100,0	65,6	100,0	78,9	100,0	72,8	100,0	80,5	100,0	79,1	100,0	85,3	100,0	81,4	100,0	81,9	100,0	69,5	100,0	66,1	76,2	
400 Instalacije	15,50	3,7	15,3	5,2	17,4	3,7	16,5	4,5	26,3	5,1	24,2	5,1	34,2	5,0	35,0	6,5	33,8	6,1	30,5	9,3	25,3	8,1	14,0	
	410 Odvodnja, vodovod, plin	22,90	5,5	13,1	4,5	24,1	5,1	18,0	4,9	30,2	5,9	28,4	5,9	42,8	6,3	36,0	6,7	26,8	4,9	15,1	4,6	18,7	5,9	16,0
	420 Grijanje	10,60	2,5	15,0	5,2	9,6	2,0	14,8	4,0	9,5	1,9	15,9	3,3	0	0,0	6,8	1,3	7,2	1,3	8,8	2,6	15,5	5,0	16,8
	430 Instalacije za obradu zraka	33,70	8,0	27,5	9,5	32,3	6,8	25,3	6,9	27,7	5,4	22,2	4,7	19,5	2,9	19,2	3,6	18,5	3,4	24,2	7,3	16,6	5,2	31,6
	440 Jaka struja	11,30	2,7	9,1	3,1	5,7	1,2	5,6	1,5	4,0	0,8	4,2	0,9	3,5	0,5	2,9	0,5	4,1	0,7	11,5	3,5	2,9	1,0	0,7
	450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	2,20	0,5	4,1	1,4	3,3	0,7	3,0	0,8	-	-	1,1	0,2	-	-	-	-	9,4	1,7	3,3	1,0	8,4	2,7	17,4
	460 Transportni uređaji	2,30	0,5	13,0	4,5	3,8	0,8	10,0	2,7	2,1	0,4	2,6	0,5	-	-	-	-	0,2	0,0	6,2	1,9	12,2	3,9	0,9
	470 Posebna postrojenja za korištenje	1,20	0,3	2,8	1,0	1,5	0,3	6,6	1,8	-	-	1,0	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	-
	480 Automatska zgrade	0,30	0,1	0,1	0,0	2,3	0,5	0,2	0,1	0,2	0,0	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-
	490 Ostale instalacije	100,0	23,8	100,0	34,4	100,0	21,1	100,0	27,2	100,0	19,5	100,0	20,9	100,0	14,7	100,0	18,6	100,0	18,1	100,0	30,4	100,0	31,9	100,0
Ukupno	100,0	76,2	100,0	65,6	100,0	78,9	100,0	72,8	100,0	80,5	100,0	79,1	100,0	85,3	100,0	81,4	100,0	81,9	100,0	69,5	100,0	66,1	76,2	
400 Instalacije	15,50	3,7	15,3	5,2	17,4	3,7	16,5	4,5	26,3	5,1	24,2	5,1	34,2	5,0	35,0	6,5	33,8	6,1	30,5	9,3	25,3	8,1	14,0	
	410 Odvodnja, vodovod, plin	22,90	5,5	13,1	4,5	24,1	5,1	18,0	4,9	30,2	5,9	28,4	5,9	42,8	6,3	36,0	6,7	26,8	4,9	15,1	4,6	18,7	5,9	16,0
	420 Grijanje	10,60	2,5	15,0	5,2	9,6	2,0	14,8	4,0	9,5	1,9	15,9	3,3	0	0,0	6,8	1,3	7,2	1,3	8,8	2,6	15,5	5,0	16,8
	430 Instalacije za obradu zraka	33,70	8,0	27,5	9,5	32,3	6,8	25,3	6,9	27,7	5,4	22,2	4,7	19,5	2,9	19,2	3,6	18,5	3,4	24,2	7,3	16,6	5,2	31,6
	440 Jaka struja	11,30	2,7	9,1	3,1	5,7	1,2	5,6	1,5	4,0	0,8	4,2	0,9	3,5	0,5	2,9	0,5	4,1	0,7	11,5	3,5	2,9	1,0	0,7
	450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	2,20	0,5	4,1	1,4	3,3	0,7	3,0	0,8	-	-	1,1	0,2	-	-	-	-	9,4	1,7	3,3	1,0	8,4	2,7	17,4
	460 Transportni uređaji	2,30	0,5	13,0	4,5	3,8	0,8	10,0	2,7	2,1	0,4	2,6	0,5	-	-	-	-	0,2	0,0	6,2	1,9	12,2	3,9	0,9
	470 Posebna postrojenja za korištenje	1,20	0,3	2,8	1,0	1,5	0,3	6,6	1,8	-	-	1,0	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	-
	480 Automatska zgrade	0,30	0,1	0,1	0,0	2,3	0,5	0,2	0,1	0,2	0,0	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-
	490 Ostale instalacije	100,0	23,8	100,0	34,4	100,0	21,1	100,0	27,2	100,0	19,5	100,0	20,9	100,0	14,7	100,0	18,6	100,0	18,1	100,0	30,4	100,0	31,9	100,0
Ukupno	100,0	76,2	100,0	65,6	100,0	78,9	100,0	72,8	100,0	80,5	100,0	79,1	100,0	85,3	100,0	81,4	100,0	81,9	100,0	69,5	100,0	66,1	76,2	
400 Instalacije	15,50	3,7	15,3	5,2	17,4	3,7	16,5	4,5	26,3	5,1	24,2	5,1	34,2	5,0	35,0	6,5	33,8	6,1	30,5	9,3	25,3	8,1	14,0	
	410 Odvodnja, vodovod, plin	22,90	5,5	13,1	4,5	24,1	5,1	18,0	4,9	30,2	5,9	28,4	5,9	42,8	6,3	36,0	6,7	26,8	4,9	15,1	4,6	18,7	5,9	16,0
	420 Grijanje	10,60	2,5	15,0	5,2	9,6	2,0	14,8	4,0	9,5	1,9	15,9	3,3	0	0,0	6,8	1,3	7,2	1,3	8,8	2,6	15,5	5,0	16,8
	430 Instalacije za obradu zraka	33,70	8,0	27,5	9,5	32,3	6,8	25,3	6,9	27,7	5,4	22,2	4,7	19,5	2,9	19,2	3,6	18,5	3,4	24,2	7,3	16,6	5,2	31,6
	440 Jaka struja	11,30	2,7	9,1	3,1	5,7	1,2	5,6	1,5	4,0	0,8	4,2	0,9	3,5	0,5	2,9	0,5	4,1	0,7	11,5	3,5	2,9	1,0	0,7
	450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	2,20	0,5	4,1	1,4	3,3	0,7	3,0	0,8	-	-	1,1	0,2	-	-	-	-	9,4	1,7	3,3	1,0	8,4	2,7	17,4
	460 Transportni uređaji	2,30	0,5	13,0	4,5	3,8	0,8	10,0	2,7	2,1	0,4	2,6	0,5	-	-	-	-	0,2	0,0	6,2	1,9	12,2	3,9	0,9
	470 Posebna postrojenja za korištenje	1,20	0,3	2,8	1,0	1,5	0,3	6,6	1,8	-	-	1,0	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	-
	480 Automatska zgrade	0,30	0,1	0,1	0,0	2,3	0,5	0,2	0,1	0,2	0,0	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-
	490 Ostale instalacije	100,0	23,8	100,0	34,4	100,0	21,1	100,0	27,2	100,0	19,5	100,0	20,9	100,0	14,7	100,0	18,6	100,0	18,1	100,0	30,4	100,0	31,9	100,0
Ukupno	100,0	76,2	100,0	65,6	100,0	78,9	100,0	72,8	100,0	80,5	100,0	79,1	100,0	85,3	100,0	81,4	100,0	81,9	100,0	69,5	100,0	66,1	76,2	
400 Instalacije	15,50	3,7	15,3	5,2	17,4	3,7	16,5	4,5	26,3	5,1	24,2	5,1	34,2	5,0	35,0	6,5	33,8	6,1	30,5	9,3	25,3	8,1		

### 3.10 OBJEKTI

Površine i volumeni objekata i infrastrukture uzeti su iz imjerom na licu mjesta te očitavanja s DOF-a lokacije dostupnog na geoportalu DGU <http://geoportal.dgu.hr/>. Proračunatim vrijednostima treba dodati p.d.v.

#### 1. Poslovna zgrada

				NKP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:							
				305,18	384,69	894,65	
<b>Troškovi građenja:</b>							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						4.500,00 kn/m2 GBP	
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						4.500,00 kn/m2 GBP	
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						5.625,00 kn/m2 GBP	
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	5.625,00	*		384,69	=	2.163.863,03	kn/m2 GRP
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	2.163.863,03		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:					1991		
* Starost:					28		
* OVK - održivi vijek korištenja:					80 g.		
* G/OVK =					0,35		
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:				A	B	C	FK odabrano
				3,5	3,0	3,0	3,5
OOVK:	41,0%				u = 59,0%		
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	2.163.863,03	*	1 - 0,59		=	887.183,84	
<b>Uzgredni troškovi:</b>							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishoćenje dozvola							
U1 =	2.163.863,03	*	2,0%		=	43.277,26	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	2.163.863,03	*	1,0%		=	21.638,63	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	894,65	*	40,00		=	35.786,13	
Vd =	894,65	*	10,05		=	8.991,27	
U4 - Komunalni priključci							
U2 =	2.163.863,03	*	1,0%		=	21.638,63	
<b>SVEUKUPNO</b>						<b>1.018.515,76 kn</b>	



## 2. Pomoćna zgrada 1

				NGP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:							
				438,88	482,76	2.962,41	
<b>Troškovi građenja:</b>							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						3.000,00	kn/m2 GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						3.000,00	kn/m2 GBP
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						3.750,00	kn/m2 GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	3.750,00	*		482,76	=	1.810.359,99	kn/m2 GRP
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	1.810.359,99		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:						1991	
* Starost:						28	
* OVK - održivi vijek korištenja:						60 g.	
* G/OVK =						0,47	
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:				A	B	C	FK odabrano
				3,5	4,0	3,0	4,0
OOVK:	33,0%			u =	67,0%		
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	1.810.359,99	*	1 - 0,67	=		597.418,80	
<b>Uzgredni troškovi:</b>							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishoćenje dozvola							
U1 =	1.810.359,99	*	2,0%	=		36.207,20	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	1.810.359,99	*	1,0%	=		18.103,60	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	2.962,41	*	8,00	=		23.699,26	
Vd =	2.962,41	*	1,08	=		3.199,40	
<b>SVEUKUPNO</b>						<b>678.628,26 kn</b>	

### 3. Pomoćna zgrada 2

				NGP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:							
				334,25	367,67	1.935,79	
<b>Troškovi građenja:</b>							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						2.350,00	kn/m2 GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						2.350,00	kn/m2 GBP
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						2.937,50	kn/m2 GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	2.937,50	*		367,67	=	1.080.033,03	kn/m2 GRP
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	1.080.033,03		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:					1991		
* Starost:					28		
* OVK - održivi vijek korištenja:					60 g.		
* G/OVK =					0,47		
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:			<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>FK odabrano</b>	
			3,5	4,0	4,5	4,5	
OOVK:	26,0%			u =	74,0%		
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	1.080.033,03	*	1 -	0,74	=	280.808,59	
<b>Uzgredni troškovi:</b>							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishošenje dozvola							
U1 =	1.080.033,03	*		2,0%	=	21.600,66	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	1.080.033,03	*		1,0%	=	10.800,33	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	1.935,79	*		8,00	=	15.486,29	
Vd =	1.935,79	*		1,08	=	2.090,65	
<b>SVEUKUPNO</b>						<b>330.786,53 kn</b>	

#### 4. Pomoćna zgrada 3

				NGP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:							
				240,26	252,27	838,80	
<b>Troškovi građenja:</b>							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						1.800,00 kn/m2 GBP	
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						1.800,00 kn/m2 GBP	
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						2.250,00 kn/m2 GBP	
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	2.250,00		*	252,27	=	567.612,12 kn/m2 GRP	
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	567.612,12		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:					1991		
* Starost:					28		
* OVK - održivi vijek korištenja:					60 g.		
* G/OVK =					0,47		
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:							
				A	B	C	FK odabrano
				3,5	4,0	4,5	4,5
OOVK:	26,0%				u =	74,0%	
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	567.612,12		* 1 -	0,74	=	147.579,15	
<b>Uzgredni troškovi:</b>							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishošenje dozvola							
U1 =	567.612,12		*	2,0%	=	11.352,24	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	567.612,12		*	1,0%	=	5.676,12	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	838,80		*	8,00	=	6.710,44	
Vd =	838,80		*	1,08	=	905,91	
<b>SVEUKUPNO</b>						<b>172.223,86 kn</b>	

## 5. Vanjsko uređenje

Objekti vanjskog uređenja					
Sgv =	2.324.827,53	*	5,0%	=	116.241,38
<b>Ukupno - objekti vanjskog uređenja:</b>					<b>116.241,38 kn</b>

### 3.11 Rekapitulacija objekata troškovnom metodom

red.br.	OBJEKTI	vrijednosti nekretnina		
1	Poslovna zgrada	1.018.515,76 kn		136.572,02 €
2	Pomoćna zgrada 1	678.628,26 kn		90.996,76 €
3	Pomoćna zgrada 2	330.786,53 kn		44.354,92 €
4	Pomoćna zgrada 3	172.223,86 kn		23.093,37 €
5	Vanjsko uređenje	124.673,13 kn		16.717,33 €
	<b>OBJEKTI UKUPNO:</b>	<b>2.324.827,53 kn</b>		<b>311.734,40 €</b>

U tabeli danim vrijednostima treba dodati p.d.v.

Napomena: prema informacijama od stečajnog upravitelja objekti su izgrađeni nelegalno, u procjeni je izračunata njihova objektivna građevinska vrijednost.

### 3.12 Rekapitulacija tržišne vrijednosti nekretnine

<b>OBJEKTI UKUPNO:</b>	<b>2.324.827,53 kn</b>		<b>311.734,40 €</b>
<b>ZEMLIŠTE UKUPNO:</b>	<b>933.312,00 kn</b>		<b>125.147,11 €</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>3.258.139,53 kn</b>		<b>436.881,51 €</b>

U tabeli danim vrijednostima treba dodati p.d.v.

**Zaokružena tržišna vrijednost:**

**$T_{vr} = 3.258.100,00 \text{ Kn} + \text{p.d.v.} = 436.876,21 \text{ EUR} + \text{p.d.v.}$**



## 4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 4.1 PREDMET PROCJENE

Građevinska zemljišta sa objektima upisan u općinski sud u Pazinu k.o. Novaki Motovunski u z.k.uložak: 1137 k.č. 2052/6, 2052/7, 2150/1 i zk.uložak 1024 k.č. 2150/2 i 2150/3.

Napomena : prema informaciji dobivenoj pri obilasku objekti su nelegalni premda imaju regularne komunalne priključke.

### 4.2 VLASNIK

CAPPELLOTTO d.o.o., Motovunski Novaki 25/A, 52424 Motovun, Karojba, u stečaju

OIB: 37901633208 u dijelu 1/1

### 4.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**$T_{vr} = 3.258.100,00 \text{ kn} + \text{p.d.v.}$**

U Zagrebu, 27.02.2020 godine

Izradio:

---

Ante Matić  
dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

---

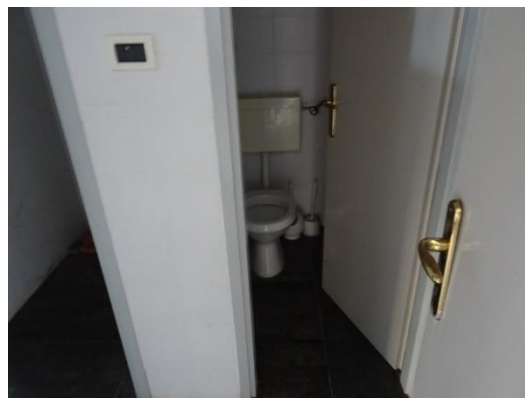
Igor Gabrić  
dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

## 5 FOTOGALERIJA



Poslovna zgrada





Pomoćna zgrada 1







Pomoćna zgrada 2





Pomoćna zgrada 3



