

Na poslovni broj spisa: 4 St-2414/2017-42

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: 4 St-2414/2017

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

NIVO EKO d.o.o. u stečaju, OIB 20448245356, Zagreb, Budakova 17

Stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović

51000 Rijeka, A. Starčevića 5

tel.: 091-769-9129

e-mail:stecajniupraviteljmeahmedovic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA

Primljeno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 20. 12. god. u
primjeraka sa prilogom.
Primljeno stigli poštom (obično - preporučeno)
Predano na poštu preporučeno dana
20 god.
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba
Potpis službenika

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

Podnesak: Prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika

Na temelju članka 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) stečajni upravitelj predlaže u stečajnom postupku prodaju nekretnina stečajnog dužnika NIVO EKO d.o.o. u stečaju, OIB 20448245356, Zagreb, Budakova 17.

1. Predmet prodaje:

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč: - nekretnina upisane u zk.ul.br. 4652, k.o. Poreč i to kat. čestica br. 1444 vinograd, površine 1715 m2, kat. čestica br. 1447, pašnjak površine 766 m2, kat. čestica br. 1448, pašnjak i šuma, površina 4696 m2. Ukupno površine 7177 m2.

2. Na nekretnine iz točke 1. upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika:

- DDM Invest I AG, OIB 41627324374, Schochenmühlestrasse 4. 6340 Baar, Švicarska

Napomena: U Izvratku iz zemljišnih knjiga u prvom prvenstvenom redu upisan je vjerovnik ABANKA d.d. Ljubljana, Slovenska cesta 58, Republika Slovenija, koji je Ugovorom ustupio svoja potraživanja novom vjerovnika DDM Invest I AG, iz Švicarske, OIB 41627324374.

3. Cijena

Stečajni upravitelj predlaže utvrđenje vrijednost nekretnine u iznosu 3.655.411,17 kn., prema procjeni sudskog vještaka Dražena Sumića

4. Nekretnina je slobodna od osoba i stvari

5. Sve poreze i pristojbe u svezi s prodajom snosi kupac.

6. Stečajni dužnik nije u sustavu PDV-a

7. Nekretnina koja je predmetom prodaje može se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem Ibrahimom Mehmedovićem na broj telefona 091/7699-129

Prilog:

1. Izvadak iz zemljišne knjige

2. Procjena sudskog vještaka Dražena Sumića

U Rijeci, 29.travnja 2019.g.

NIVO EKO d.o.o.
u stečaju
20448245356

Stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO

Stanje na dan: 24.04.2019. 14:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323748, POREČ

Broj ZK uložka: 4652

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1894/2019

Aktivne plombe: Z-4847/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1444	VINOGRAD			1715	Pripis iz uložka 595
2.	1447	PAŠNJAK			766	Pripis iz uložka 595
3.	1448	PAŠNJAK I ŠUMA			4696	Pripis iz uložka 595
		UKUPNO:			7177	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
NIVO EKO D.O.O., OIB: 20448245356, ZAGREB, BUDAKOVA 17		
1.4	Zaprimljeno 06.02.2019.g. pod brojem Z-1894/2019	na 1 (1.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu Poslovni broj: 4 St-2414/2017-32. od 1. veljače 2019. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka koji se postupak vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu Poslovni broj: 4 St-2414/2017.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.04.2007. broj Z-2064/07 Na temelju solemniziranog Sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 05.04.2007. godine i Punomoći od 30.03.2007. godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, radi osiguranja potraživanja od =1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura), koje dospijeva na naplatu dana 16.04.2010. godine sa kamatama u visini šestomjesečnog EURIBOR-a uvećanog za 1,50% postotna boda p.a., koje kamate dospijevaju mjesečno i to u roku od 8 dana od dana dostave obračuna kamate koji sačinjava vjerovnik, sve pod uvjetima utvrđenim ugovorom o dugoročnom kreditu od 02.04.2007. godine, u korist: ABANKA VIPA D.D., REPUBLIKA SLOVENIJA, LJUBLJANA, SLOVENSKA 58	1.000.000,00 EUR	
2.			

Katastarska općina: 323748, POREČ

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1.	Zaprimljeno 01.06.2010. broj Z-3136/10 Na temelju solemniziranog Sporazuma o hipoteci od 28. travnja 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja potraživanja po Ugovoru o kreditu u iznosu glavnice kredita od =1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) i kamata po stopi EURIBOR-a, kako je utvrđeno čl. 4. Ugovora o kreditu, uvećanog za 5,2% godišnje, te kamata, naknada i bilo kakvih troškova i izdataka u vezi s Ugovorom o kreditu, u korist: DDM INVEST I AG, OIB: 41627324374, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6340 BAAR, ŠVICARSKA	1.000.000,00 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.06.2012. broj Z-3330/12 Na temelju solemniziranog sporazuma o hipoteci od 16.05.2012, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, za ukupni iznos glavnice od =1.000.000,00 EUR (slovima: milijun eura) uvećano za kamate po stopi u iznosu od 6-mjesečnog EURIBOR-a uvećanog za 6,10 % godišnje, sa datumom dospijeca tražbine na dan 15.04.2013, godine, i prema ostalim uvjetima koji su detaljno definirani i utvrđeni Ugovorom o kreditu, u korist: DDM INVEST I AG, OIB: 41627324374, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6340 BAAR, ŠVICARSKA	1.000.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 118/18) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 21408/2019

Izdao:

OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKAZK referent:
NATAŠA ČAČIĆ

Dražen Sumić dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke

Pazinska 23c, 52 440 Poreč



Ovr - 4326/15

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Stalna služba u Poreču-Parenzo
PRIMLJENO

Dne 30. 09. 2015

PRIJEMNA PISARNICA

OPĆINSKOM SUDU U PULI STALNA SLUŽBA U POREČU

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Puli stalna služba u Poreču od 19. lipnja 2015. godine
očevida na licu mjesta obavljenog dana 23.srpnja 2015. godine, a radi naplate

Ovrhovoditelj: ABANKA VIPA d.d.

Ovršenik: NIVO EKO d.d.

Posl. broj :Ovr - 4326/15

radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina k.č.br.1444; k.č.br. 1447 i k.č.br. 1448 K.O. Poreč
dajem svoju slijedeću **PROCJENU**

tržišna vrijednost k.č.1444 K.O. Poreč iznosi
tržišna vrijednost k.č.1447 K.O. Poreč iznosi
tržišna vrijednost k.č.1448 K.O. Poreč iznosi

873.489	kuna
390.141	kuna
2.391.781	kuna

1. OPĆENITO

Na zahtjev Općinskog suda u Poreču izvršena je procjena vrijednosti nekretnina – zemljište unutar građevinskog područja turističke zone Saladink dio čestice koji se nalazi unutar građevinskog područja. Svrha izrade elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići u vrijeme procjene.

Očevid je izvršen na licu mjesta - 23. srpnja 2015.

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija"
Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog
zemljišta i komunalne infrastrukture

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

Ova procjena je izrađena poredbenom metodom

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Predmet ove procjene nije utvrđivanje vlasništva već isključivo vrijednost zemljišta. Prema izvatku iz zemljišne knjige od 23.07.2015.godine strane Općinskog suda u Puli zk odjel Poreču u zk ulošku broj 4652 upisane su k.č. 1444, k.č.1447 i k.č.1448 K.O. Poreč

z.k.čest	površina	kultura
1444	1.715 m2	vinograd
1447	766 m2	pašnjak
1448	4.696 m2	pašnjak i šuma

KLASIFIKACIJSKI STATUS NEKRETNINE

Predmetne nekretnosti su u službi gradske uprave Poreča i uvida u prozorno plansku dokumentaciju vidljivo je da se predmetne nekretnosti nalaze unutar građevinskog područja i da je za područje u kojem se nalaze predmetne nekretnosti izrađen Urbanistički plan uređenja (UPU) Saladinka - Sveti Martin.

Urbanističkim planom uređenja predviđena je gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička.

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Korisne površina parcela

z.k.čest	površina
1444	1.715 m ²
1447	766 m ²
1448	4.696 m ²

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Predmetne nekretnine su susjedne, k.č.1444 i k.č.1447 su susjedne s k.č.1448

Nekretnine su u naravi obrasle niskim raslinjem i travom i jednim dijelom drvećem.

Predmetna zemljišta se nalaze u sjeverom dijelu grada Poreča između naselja Mali Maj i Červar.

Za predmetno područje je izrađen UPU Saladinka - Sveti Martin.

Granice katastarskih čestica se ne poklapaju s područjima različitih namjene prema UPU

K.č.1444 se nalazi unutar područja T1 - ugostiteljsko turistička namjena hoteli, k.č.1447 i k.č.1448 se nalaze dijelom u području T1, dijelom u području SU - sabirne prometnice, a dijelom u PŠ - park površine.

Predmetne čestice se ne mogu koristiti prema UPU bez formiranja prometnica i parcelizacije sa susjednim česticama.

U predmetnom području nema izvedene komunalne infrastrukture

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Vrijednost zemljišta

Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su svakodnevnim praćenjem tržišta nekretnina i uvidom u kupoprodajne ugovore sličnih nekretnosti sličnih namjena

Cijena građevinskog zemljišta

$$PCz = 7.177 \text{ m}^2 \times 67,46 \text{ €/m}^2 = 484.160 \text{ €}$$

Ukupno: 484.160 €

Kriterij za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta

a	Oblik zemljišta	0 %
b	Infrastruktura	0 %
c	Kosine	0 %
d	Klizište, podvodno	0 %
e	Veličina	0 %
	Koeficijent promjene cijene	0 %

$$K a = 1,00$$

<u>Ostali troškovi</u>	Komunalni doprinos	0,00 eura
	Vodni doprinos	0,00 eura
	Projekti	0,00 eura
	Građevinski radovi	0,00 eura
	Ostali troškovi	0,00 eura
	Ukupno:	0,00 eura

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Parcele z.k.č. 484.160

$$TV = PCZ \times K + Ot$$

$$TV = 484.160 \text{ €} \times 1,00 + 0 \text{ €}$$

$$TVZ = 484.160 \text{ €}$$

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine predložene od
Općinskog suda u Poreču
utvrđuje se njena tržišna vrijednost -

iznosi:

SVEUKUPNO: 484.160,42 €
ili
3.655.411,17 kuna

vrijednost k.č.1444 K.O.Poreč	115.693,90	€ ili	873.488,95	kuna
vrijednost k.č.1447 K.O.Poreč	51.674,36	€ ili	390.141,42	kuna
vrijednost k.č.1448 K.O.Poreč	316.792,16	€ ili	2.391.780,81	kuna

1 € = 7,55 kuna

Poreču, 23.07.2015. godine

ELABORAT IZRADIO

DRAŽEN SUMIĆ

dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Vrijednost zemljišta određuje se poredbenom metodom

Pregled dostupnih podataka o cijenama zemljišta na području Grada Poreča, slične namjene

A Pregled realiziranog prometa iz ugovora u protekle 4 godine

Uporedba se vrši s realiziranim kupoprodajama neizgrađenog građevinskog dobivenih u Gradu Poreču, a odnosi se na nekretnine prodane od strane Grada Poreča

USPOREDBA 1 k.č.4190 K.O. Poreč

Vrijeme kupoprodaje: , veljača.2015
 Površina: m2 3.243,00
 namjena građevinsko - gospodarska namjena
 Cijena: EUR 259.440,00

USPOREDBA 2 dijelovi k.č.1942/1 i 1942/4 K.O. Poreč

Vrijeme kupoprodaje rujan 2014.
 Površina: m2 2.400
 namjena građevinsko - gospodarska namjena
 Cijena: EUR 192.000

USPOREDBA 3 k.č.3324 K.O. Poreč

Vrijeme kupoprodaje 30.04.2015.
 Površina: m2 269
 namjena građevinsko zeleni zaštitni pojas
 Cijena: EUR 9.500

Mjesto	Opis namjena	Cijena (EUR)	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)
Poreč - Facinka	građ. zemljišt	259.440	3.243	80,00
Poreč - Facinka	građ. zemljišt	192.000	2.400	80,00
Poreč - St. Vergotini	građ. zemljišt	9.500	269	35,32

	1	2	3
Grad	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija	Facinka	Facinka	Pičan <i>St. Vrgždine</i>
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	ugovor	ugovor	ugovor
Vrsta podatka	kupoprodaj	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	veljača 2015	rujan 2014.	19.12.2013.
Površina (m2)	3.243	2.400	269
Cijena (€)	259.440	192.000	9.500
Cijena po m2	80,00	80,00	35,32
Lokacija-kategorija	10%	10%	10%
Vrsta podataka	0%	0%	0%
Protok vremena	0%	0%	0%
Veličina	0%	0%	0%
Oblik	0%	0%	0%
Topografija	0%	0%	0%
Namjena	10%	10%	10%
Infrastruktura	-20%	-20%	0%
Ukupno korekcija	0%	0%	20%
Korigirana cijena po m2	80,00	80,00	42,38
USVOJENO (Cz) €/m2		67,46	





