(72) 139

Dužnik DIVUS MARKETING d.o.o.-u stečaju, **St-3771/16** - 38
OIB 87848166566,
Zagreb, Kulmerska 24

Miljenko Požgaj, stečajni upravitelj,
OIB 88007436023,Repišće 42,
10 450 Jastrebarsko, Mob.: 098 9139 607

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIMLJENO
06 -11- 2018
poštom — neposredno
u 1 primj. 1+2 priloga
pristojba

Zagreb, 02. studenog 2018.g

R. H., TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU,
Sudac, NIKOLA RIBARIĆ
Stečajni postupak St.-3771/16
Petrinjska 8, 10 000 Zagreb,

PREDMET: **Prijedlog za donošenje Rješenja o prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na kojoj razlučni vjerovnici imaju upisana založna prava**

Poštovani !

Dana 14. svibnja 2018. g. održano je Ispitno i Izvještajno ročište. Stečajni upravitelj je temeljem Izvješća za Izvještajno ročište i Pregleda imovine i obaveza upoznao vjerovnike o imovini u vlasništvu dužnika koja čini stečajnu masu.

Dužnik DIVUS MARKETING d.o.o.-u stečaju ima u vlasništvu nekretninu koja je u naravi nedovršena hala projektnom dokumentacijom predviđena za proizvodnju pršuta. Za predmetnu nekretninu uz ovaj podnesak prilažem Izvod iz zemljišnih knjiga iz kojeg su vidljivi slijedeći podaci :

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine na adresi POSLOVNA ZONA VIDAL, NOVIGRAD (Istarski), i to :

Nekretnina upisana u **ZK uložak br. 3706, k. o.** (301949) **Novigrad,**

Kat. čestica 2573/8 DVORIŠTE I POSLOVNA ZGRADA

DVORIŠE_____850m²

POSLOVNA ZGRADA_____456m²

UKUPNO : _____1306m²

Rbr. 1. Suvlasnički dio : 5913/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E–1)

1. **s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade :**

- posebni dio na Planu označen s A, s prostorijama označenim od 1. do 17. u podrumu, od 1. d. 17. u prizemlju i od 1. do 8. na prvom katu, obojan plavom bojom, površine 621,30 m².

SPOREDNI DIO na koje se proteže vlasništvo posebnog dijela :

- Dvorište oznake I, ukupne površine 425,00m².

MREŽNI MARKETING DIVUS D.O.O., OIB 87848166566, ZAGREB, KULMERSKA 24

Prema Izvatku iz zemljišnih knjiga na dijelu „C" Teretovnica, upisana su založna prava slijedećih vjerovnika :

1. Na suvlasnički dio : 1 (5913/10000)

1.1 Zaprimljeno 28. 5. 2007. broj Z-3014/07

Temeljem Ugovora o kreditu od 17. travnja 2007.g. uknjižuje se pravo zaloga za glavnicu kredita u iznosu od stotisućaeura po srednjem tečaju HNB, na dan otplate kredita na način kao je navedeno u Ugovoru, sa redovnom kamatnom stopom tromjesečni EURIBOR + 3,48% godišnje, promjenjiva sa kamatom po dospijeću 15% god. promjenjivom, sa interkalarnom kamatom tromjesečni EURIBOR + 3,48% godišnje, promjenjiva, sa sa naknadom 0.80% od iznosa kredita jednokratno, i 0,25% godišnje na neiskorišteni iznos kredita, sa svim sporednim tražbinama po Ugovoru, otplatom u jednakim mjesečnim ratama, te rokom otplate 12 godina od stavljanja kredita u otplatu, odnosno i ranijim dospijećem u slučaju otkaza Ugovora sukladno ugovornim odredbama, te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe, na nekretninama u AI, na ime :

ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.

1.2 Zaprimljeno 04. 11. 2017.g. pod brojem Z-29527/2017

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ispunjenju od 29. lipnja 2017. godine i Potvrde o ispunjenju obaveze od 31. kolovoza 2017. godine, uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o kreditu od 17. travnja 2007. godine, određenog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-3014/07 pod C red. br. 3.1., uknjižuje se založno pravo na ime ovlaštenika prava Istarske kreditne banke Umag d.d., (OIB 65723536010), u korist ovlaštenika :

RUMIN MIROSLAV, OIB 10683268967, ISTARSKA ULICA 16, NOVIGRAD 52 466 NOVIGRAD (CITTANOVA)

2 Na suvlasnički dio : 1 (5913/10000)

2.1 Zaprimljeno 22. 01. 2013. broj Z-454/13

Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave od 18. siječnja 2013. g., posl. br. Ovr-47/13, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI. (Na prijedlog ovrhovoditelja ovrha je obustavljena)

3. Na suvlasnički dio : 1 (5913/10000)

3.1 Zaprimljeno 27. 11. 2013. broj Z-5899/13

Temeljem Rješenja o osiguranju od 20. studenog 2013. g. pod posl. br. : Ovr-796/13 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na

191

nekretnini u AI radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.710,67 kn i daljnjih zakonskih zateznih kamata i uvjeta prema navedenom Rješenju, te radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, na ime :

REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO FINANCIJA – POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB

3.2 Zaprimljeno 27.11. 2013. broj Z-5899713

- zabilježuje se ovršnost gornje tražbine

Predlažem cijenjenom Naslovu da se za naprijed opisanu nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika donese Rješenje o prodaji.

Za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnine u prilogu ovog Podneska **dostavljam Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine.** Procjena tržne vrijednosti izrađena je od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke.

Unaprijed se zahvaljujem.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
Miljenko Požgaj

DIVUS MARKETING d.o.o.
- u stečaju -
Zagreb, Kulmerska 24
OIB: 87848166566

Prilog :

1. Izvod iz zemljišne knjige
2. Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine

192

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE
Stanje na dan: 06.11.2018. 11:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uloška: 3706

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7209/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	2573/8				1306	
		DVORIŠTE			850	
		POSLOVNA ZGRADA			456	
		UKUPNO:			**1306**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 5913/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:** **- posebni dio na Planu označen s A, s prostorijama označenim od 1. do 17. u podrumu, od 1. do 17. u prizemlju i od 1. do 8. na prvome katu, obojan plavom bojom, površine 621,30 m2.** **SOPREDNI DIO na koje se proteže vlasništvo posebnog dijela:** **- Dvorište oznake I, ukupne površine 425,00 m2.** **MREŽNI MARKETING DIVUS D.O.O., OIB: 87848166566, ZAGREB, KULMERSKA 24**	
4.1	Zaprimljeno 07.01.2011. broj Z-127/11 (veza Z-4797/10) Na temelju Tužbe od 01. lipnja 2010.g., preslika povratnice od 09. lipnja 2010.g. i rješenja Trgovačkog suda u Pazinu od 21. srpnja 2010.g. zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na nekretninama u AI.	
1.3	Zaprimljeno 10.07.2017.g. pod brojem Z-20271/2017 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, Na temelju Prijedloga od 30.06.2017. i Tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl.br. P-384/17 (P-2122/13) od 03.06.2013., zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 05.03.2018.g. pod brojem Z-7209/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-3771/2016-10 27.02.2018	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uloška: 3706

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (5913/10000)			
1.1	Zaprimljeno 28.05.2007. broj Z-3014/07 Temeljem Ugovora o kreditu od 17. travnja 2007.g., uknjižuje se pravo zaloga za glavnicu kredita u iznosu od stotisućaeura po srednjem tečaju HNB, na dan otplate kredita na način kako je navedeno u Ugovoru, sa redovnom kamatnom stopom tromjesečni EURIBOR + 3,48% godišnje, promjenjiva, sa kamatom po dospjeću 15% god. promjenjivom, sa interkalarnom kamatom tromjesečni EURIBOR uvećano za 3,48% godišnje, promjenjiva, sa naknadom 0,80% od iznosa kredita jednokratno, i 0,25% godišnje na neiskorišteni iznos kredita, sa svim sporednim tražbinama prema Ugovoru, otplatom u jednakim mjesečnim ratama, te rokom otplate 12 godina od stavljanja kredita u otplatu, odnosno i ranijim dospjećem u slučaju otkaza Ugovora sukladno ugovornim odredbama, te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe, na nekretninama u AI, na ime: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.**	100.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL. (VIDI SPOREDNE Z. K.UL. 1734 I 1167 OVE K.O.)
1.2	Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-29527/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ispunjenju od 29. lipnja 2017. godine i Potvrde o ispunjenju obveze od 31. kolovoza 2017. godine, uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o kreditu od 17. travnja 2007. godine, određenog ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-3014/07 pod C red.br. 3.1., uknjižuje se založno pravo sa imena ovlaštenika prava Istarske kreditne banke Umag d.d., (OIB: 65723536010), u korist ovlaštenika: **RUMIN MIROSLAV, OIB: 10683268967, ISTARSKA ULICA 16, NOVIGRAD 52466 NOVIGRAD (CITTANOVA)**		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 1 (5913/10000)			
2.1	Zaprimljeno 22.01.2013. broj Z-454/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave od 18. siječnja 2013.g., posl.br. Ovr-47/13, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
3. Na suvlasnički dio: 1 (5913/10000)			
3.1	Zaprimljeno 27.11.2013. broj Z-5899/13 Temeljem Rješenja o osiguranju od 20. studenoga 2013.g. pod posl. br:Ovr-796/13 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini u AI radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.710,67 kn i daljnjih zakonskih zateznih kamata i uvjeta prema navedenom rješenju, te radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kn, na ime: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	50.710,67 KN	
3.2	Zaprimljeno 27.11.2013. broj Z-5899/13 - zabilježuje se ovršivost gornje tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.11.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, 110/15) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 41190/2018

POVRATNO

Izdao:

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB

ZK referent:

VESNA MALENICA

REPUBLIKA HRVATSKA – OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU – ZAGREB

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22 10000 Zagreb tel/fax: + 385 1 3885179 mob: + 385 91 2227902 email: jadranovo.projekt@gmail.com

Naručitelj:	**DIVUS MARKETING D.O.O. u stečaju** **Kulmerska 24** **10 000 Zagreb** **OIB:87848166566**
Predmet procjene:	**POSLOVNA ZGRADA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE**



Lokacija:	**Radna zona Sv. Vidal.** **Novigrad** **k.č. 2573/8** **k.o. Novigrad**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

1.170.000,00 kn
158.554,40 EUR

Datum:	srpanj, 2018.
Izradio:	Andrej Babić, dipl.ing.građ.
	JADRANOVO d.o.o.

ANDREJ BABIĆ dipl. ing. građ. Kolarova 7 ZAGREB

JADRANOVO d.o.o. Zagreb, Zapoljska 22

144

S A D R Ž A J :

1. UVOD
- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA
- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA

3. PROCJENA
- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM
- 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- uvjerenje za uporabu građevine
- građevna dozvola
- lokacijska dozvola
- nacrti
- rješenje firme
- rješenje vještaka

145

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na k.č. br. 2573/8 k.o. Novigrad u predjelu radne zone Sv. Vidal u Novigradu, koja se sastoji od **poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta.**



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

146

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 18.06.2018. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće vrednovanja nekretnine. Dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 03.07.2018. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 2573/8, k.o. Novigrad, što odgovara z.k.č. 2573/8, k.o. Novigrad, upisano u z.k. uložak br. 3706.

Prema izvatku iz **posjedovnog lista** br. 2695, k.o. Novigrad, nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
2573/8	SV. VIDAL	
	POSLOVNA ZGRADA, SV. VIDAL	456
	DVORIŠTE	850
	ukupno:	**1306**

Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 3706, k.o. Novigrad, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
2573/8		
	DVORIŠTE	850
	POSLOVNA ZGRADA	456
	ukupno:	**1306**

Iz navedenog, vidljivo je da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno, opis i površina parcele je ista.

Predmet procjene je Suvlasnički dio : 5913/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:
- posebni dio na Planu označen s A, s prostorijama označenim od 1. do 17. u podrumu od 1. do17. u prizemlju i od 1. do 8. na prvome katu, obojan plavom bojom, površine 621,30 m2.
SPOREDNI DIO na koji se proteže vlasništvo posebnog dijela:
- Dvorište oznake 1, ukupne površine 425,00m2

197

Prema izvatku iz zemljišne knjige, na z.k.č. 2573/8, uložak br. 3706, k.o. Novigrad, kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

MREŽNI MARKETING DIVUS D.O.O.

OIB: 87848166566, ZAGREB KULMERSKA 24

Za predmetnu nekretninu priložena je *Potvrda o samostalnoj uporabnoj cjelini posebnog dijela nekretnine – ZGRADE* , klasa: 361-01/09-02/39, urbroj: 2105/03-07/10-1-09-2 dana 22.rujna 2009. u Buju izdano od Zemljišnoknjižnog odjela Buje.

Nadalje, u sklopu spomenute Potvrde i Etažnog elaborata za uknjižbu vlasništva priloženi su nacrti poslovne zgrade prema *Građevnoj dozvoli*. Br.: UP/I-361-03/06-01/35 od 30.11.2006. u kojima je nasni naznačeno kako preddmetnoj nekretnini pripadaju:

- PROIZVODNO-POSLOVNI PROSTOR A – površine 621,30m2 (udio 5913/10000).
- Dvorište oznake I, ukupne površine 425m2, pripada poslovnom prostoru „A“

Zaključno navedenom, predmetna nekretnina smatra se lagalnom.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 18.06.2018. godine, utvrđeno je da su predmetom procjene **poslovna zgrada i pripadajuće zemljište,** u sklopu poslovne zone Sv. Vidal u Novigradu.

Predmetna nekretnina smještena je u proizvodno - poslovnoj zoni Sv. Vidal, u sjeveroistočnom djelu grada Novigrada. Nalazi se oko 900 m sjeveroistočno od marine.

U blizini predmetne nekretnine nalaze se proizvodne i poslovne zgrade odgojne i obrazovne ustanove te brojni objekti javnog i uslužnog sadržaja.



Predmetna lokacija je pretežito proizvodne poslovne namjene te ju karakterizira okolna izgradnja slobodnostojećih poslovnih objekata, a u neposrednoj blizini i obiteljskih kuća, katnosti Po + Pr + Pk, Pr + 1 + Pk na ravnom terenu.

U širem gradskom području odvija se srednje intezivni pješački, automobilski i autobusni promet te je predmetna nekretnina dobro prometno povezana s gradskim sadržajima zbog blizine stanica javnog gradskog prijevoza.

199

Prema PPUOG Novigrad, k.č. 2573/8, k.o. Novigrad, nalazi se u zoni **I1 – GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA – pretežito industrijska**.



150

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetna parcela je nepravilnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom terenu, položena u smjeru sjeverozapad - jugoistok.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **1306 m2,** dok površina pripadajućeg dvorišta objekta „A" koji je predmetom površine iznosi **425,00m2** (površina je preuzeta iz Potvrde o samostalnoj uporabnoj cjelini posebnog dijela neretnine, te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz sjevernu među predmetne parcele nalazi se k.č. 2574, k.o. Novigrad (u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište).

Uz jugozapadnu među nalazi se javnoprometna površina (k.č. 2572/2 k.o. Novigrad) preko koje je omogućen pješački i kolni pristup predmetnoj nekretnini.

Uz istočnu među nalazi se k.č. 2573/7, k.o. Novigrad (u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište).

Uz jugoistočnu među nalazi se k.č. 2573/6, k.o. Novigrad (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Parkiranje vozila predviđeno je na vanjskim (nenatkrivenim) parkirnim mjestima na parceli.

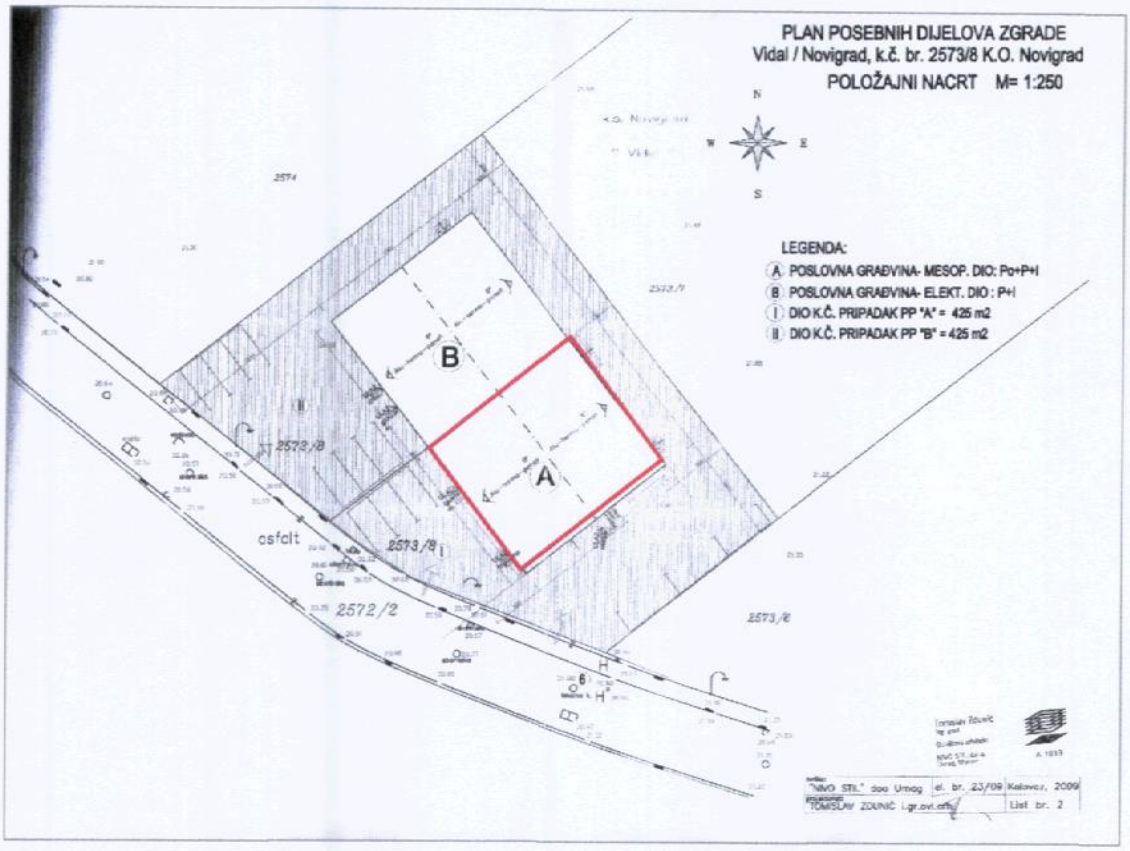
157

tehnički opis	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č.	2573/8
k.o.	Novigrad
posjedovni list	2695
z.k.č.	2573/8
k.o.	Novigrad
zk.ul.br.	3706
namjena	**I1-GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA**
urbano pravilo	-
površina zemljišta	**ukupna pov. zemljišta – 1306 m2** **pov. predmetnog dvorišta – 425 m2**
lokacija	Poslovna zona Sv. Vidal, Novigrad
prilaz	asfaltirana prometnica (k.č. 2572/2 k.o. Novigrad)
parkiranje vozila	vanjska (nenatkrivena) parkirna mjesta na parceli
prometne veze	osobni i javni prijevoz

152

2.4. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA

Poslovna zgrada kvadratnog je oblika, smještena ns središnjem dijelu parcele. Funkcionalno je podjeljena na dva poslovna prostora. Predmetni poslovni prostor oznake „A" pozicioniran je u smjeru jugoistoka. Glavni ulaz u predmetni poslovni prostor nalazi se na jugozapadnom pročelju.



Poslovna zgrada je katnosti podrum + prizemlje + 1 kat izgrađena je 2008. godine. Podrm zgrade sadrži uredske prostore, skladišta sa sanitarijama, garderobu,skladište sa sanitarijama. U prizemlju su smještene prostorije za pakiranje i skladištenje proizvoda, zamrzivač, prostorije za preradu , prostorije za komunalni otpad, skladište i trgovinu a na katu su smještene prostorije za obradu i sušenje pršuta, te pršutane. Etaže su povezane unutarnjim stubištem.

Građevina je izvedena sa montažnim tvornički napravljenim nosivim elementima: stubova, greda i međulatnih ploča, te oblaganjem svih vanjskih ploha (zidne i krovne plohe) alutermo panelima, dok se temelji stubova temeljne čaše) i nosivi zidovi podruma izvode klasično. Nosivi zidovi podruma su armiranobetonski debljine 20 cm, a naslanjaju se na montažne prednapete grede.

Međukatne ploče su montažne armiranobetonske debljine 20 cm, a naslanjaju se na montažne prednapete grede. Krovište je dvovodno, od alu-termo panela nagiba 6 stupnjeva.

153

Pregradni zidovi izvedeni su gotovim alu – panel elementima sa potrebnom termoizolacijom, Sva stolarija je tipska aluminijska i pvc sa termopan staklom. Grijane i hlađenje građevine je na el. Energiju putem klima uređaja. Podovi su opločeni protukliznom keramikom u svim prostorijama osim lifta.

Poslovna zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, kanalizacijsku, telefonsku i plinsku mrežu.

Poslovna zgrada je održavana i nalazi se u dobrom fizičkom stanju (vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja konstruktivnih dijelova građevine, pukotine niti progibi nosive konstrukcije koji bi ukazivali na eventualno slijeganje temelja zgrade).

tehnički opis	POSLOVNA ZGRADA
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	2573/8
k.o.	Novigrad
posjedovni list	2695
z.k.č.	2573/8
k.o.	Novigrad
zk.ul.br.	3706
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Po + Pr + 1
GBP	403,00 m2
NKP	403,00 x 0,90 = 362,70 m2
volumen	2706,15 m3
zemljište	1306 m2
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna
godina izgradnje	2008. god.
prilaz	asfaltirana prometnica (k.č. 2572/2 k.o. Novigrad)
parkiranje	vanjska (nenatkrivena) parkirna mjesta na parceli
prometne veze	osobni i javni prijevoz
održavanje	poslovna zgrada – dobro okoliš – dobro
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji	trakasti betonski temelji i temeljne stope
nosiva konstrukcija	zidana – armiranobetonski zidovi podruma – montažne prednapete grede
međukatna konstrukcija	montažne armiranobetonske ploče
pregradni zidovi	alu–panel elementi
krov	dvovodni
pokrov	alu paneli nagiba 6 stupnjeva
fasada	alu – termo panel ploče
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	spojena

vodovod	spojen
kanalizacija	spojena
plin	spojen
telefon	spojen
MATERIJALI	
vanjska stolarija	aluminijska i PVC
unutarnja stolarija	aluminijska i PVC
obrada podova	protuklizna keramira

155

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPUOG Novigrad
- Izvadak iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (E-nekretnine)

156

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovne zgrade te POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg zemljišta, u poslovnoj zoni Sv. Vidal u Novigradu.

157

3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:
- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovne zgrade u poslovnoj zoni Sv. Vidal, u Novigradu (z.k.č. 2573/8, k.o. Novigrad) odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE te utvrđivanje vrijednosti pripadajućeg zemljišta POREDBENOM METODOM.

158

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Troškovna vrijednost građevine odrediti će se kao zbroj procijenjene **tržišne vrijednosti** nekretnina i **vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa**.

- **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos dobiven umnoškom sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine i korektivnog faktora, koji ovisi o različitim uvjetima na parceli, a dobiva se prema tablici:

POSLOVNA ZGRADA
Poslovna zona Sv. Vidal u Novigradu
(z.k.č.2573/8, k.o. Novigrad)

POSLOVNA ZGRADA :
FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE

faktor	vrijednost	opis	odabrani faktor
Fl Faktor lokacije	(0,50 do 1,50)	Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	1,00
Fkp Faktor korisne površine	(0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine.	1,00
Fp Faktor za poslovne objekte	(0,50 do 5,00)	Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.	1,00
Fkv Faktor kvalitete	(0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi.	1,00
Fu Faktor usklađenosti	(0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišnoj knjizi, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine.	1,00
Fi Faktor izgrađenosti	(0,10 do 1,00)	Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH.	1,00
Fpp Faktor ponude i potražnje	(0,20 do 2,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu.	0,75
K Korektivni faktor		**K = Fl x Fkp x Fp Fkv x Fu x Fi x Fpp =**	**0,75**

159

POSLOVNA ZGRADA :

POSLOVNA ZGRADA :

oznaka	opis	vrijednost	iznos	
Pk	korisna površina	621,30 m2		
N	vjerojatni vijek trajanja objekta	60 godina		
n	starost objekta	10		
A	amortizacija	1,167 / godina	A x n	11,67%
Jc	jedinična cijena po 1 m2 (kn bez PDV-a)	3.650 kn / m2 (sa PDV-om)		
Sd	stupanj dovršenosti	65%		0,65
Ng	nova građevinska vrijednost		Pk x Jc x Sd	1.474.034,25 kn
Sg	sadašnja građevinska vrijednost		Ng - (A x Ng)	1.302.014,45 kn
K	korektivni faktor			0,75
Tv	tržišna vrijednost nekretnine		Sg x K	976.510,84 kn
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			976.510,84 kn

- **VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**

Odlukom o izmjenama i dopunama visine komunalnog doprinosa određena je vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa u ovisnosti od gradskog područja i namjene prostora, a za jedinicu volumena $1m^3$ izgrađenog prostora iznosi:

POSLOVNA ZGRADA
Poslovna zona Sv. Vidal u Novigradu
(z.k.č. 2573/8, k.o. Novigrad)

POSLOVNA ZGRADA

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	III. zona	poslovna	30 kn/m3	2120,85	63.625,50 kn
VD	vodni doprinos	Zona A		9,35 kn/m3		19.829,95 kn
	VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:					83.455,45 kn

160

3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do ±30%. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine), sukladno čl. 6. i 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz zbirke kupoprodajnih cijena za cijene građevinskog zemljišta usporedivih s nekretninom označenom kao građevinsko zemljište u poslovnoj zoni Sv. Vidal, koje se nalazi u katastarskoj općini Novigrad.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN br. 78/15) korišteni su indeksni nizovi HNB-a (Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „ Narodne novine " br. 105/15.

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:

adresa nekretnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnine	ukupna površina (m2)	GUP			kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.			namjena	u. p.	kiz				
Radna zona Sv Vidal	2573/8	Novigrad	2573/8	Novigrad	ZE	660,65	GOSPODARSKA NAMJENA- PROIZVODNA pretežito industrijska - I1			1	Radna zona Sv. Vidal	03.07.2018.	18.06.2018.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

r.br.	lokacija	KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. (m2)	ukupno ugovorena cijena (kn)	cijena (kn/m2)	datum sklapanja ugovora	PPUOG Novigrad			kategorija zemljišta	ID
		k.č.	k.o.						namjena	UP	kiz		
1	Novigrad	2517/3	NOVIGRAD	ZE	1571,00	476.049,72 kn	303,02 kn	29.03.2018.	GOSPODARSKA NAMJENA	-	-	1.	910114
2	Novigrad	2580/1	NOVIGRAD	ZE	1494,00	215.865,00 kn	144,49 kn	04.09.2017.	GOSPODARSKA NAMJENA	-	-	1.	786515
3	Novigrad	2502/6	NOVIGRAD	ZE	3344,00	484.965,00 kn	145,03 kn	05.05.2017.	GOSPODARSKA NAMJENA	-	-	1.	785766
4	Novigrad	2508/2	NOVIGRAD	ZE	72,60	52.016,32 kn	716,48 kn	05.004.2017.	GOSPODARSKA NAMJENA	-	-	1.	862997
5	Novigrad	2583/2	NOVIGRAD	ZE	3063,00	1.570.555,56 kn	512,75 kn	12.08.2016.	GOSPODARSKA NAMJENA	-	-	1.	630572
6	Novigrad	2502/5	NOVIGRAD	ZE	5588,00	1.025.042,04 kn	183,44 kn	18.01.2016.	GOSPODARSKA NAMJENA	-	-	1.	783174
7	Novigrad	2502/1	NOVIGRAD	ZE	0,00	3.473.826,77 kn	#DIV/0!	16.04.2015.	GOSPODARSKA NAMJENA	-	-	1.	333229

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
Transakcija br. 4 i 7: mala kvadratura

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):

r.br.	adresa	KATASTAR		površina k.č. (m2)	ukupno ugovorena cijena (kn)	cijena (kn/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni ineks na dan kupoprodaje (A)	bazni ineks za 4. kvart. 2017.g. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
		k.č.	k.o.								
1	Novigrad	2517/3	NOVIGRAD	1571,00	476.049,72 kn	303,02 kn	29.03.2018.	108,45	108,45	1,00	303,02 kn/m2
2	Novigrad	2580/1	NOVIGRAD	1494,00	215.865,00 kn	144,49 kn	04.09.2017.	105,13	108,45	1,03	149,05 kn/m2
3	Novigrad	2502/6	NOVIGRAD	3344,00	484.965,00 kn	145,03 kn	05.05.2017.	104,55	108,45	1,04	150,44 kn/m2
5	Novigrad	2583/2	NOVIGRAD	3063,00	1.570.555,56 kn	512,75 kn	12.08.2016.	101,31	108,45	1,07	548,89 kn/m2
6	Novigrad	2502/5	NOVIGRAD	5588,00	1.025.042,04 kn	183,44 kn	18.01.2016.	101,21	108,45	1,07	196,56 kn/m2

16/

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):

r.br.	adresa	KATASTAR		površina k.č. (m2)	cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)
		k.č.	k.o.							
1	Novigrad	2517/3	NOVIGRAD	1571	303,02 kn	303,02 kn/m2	-	-	1,00	303,02 kn/m2
2	Novigrad	2580/1	NOVIGRAD	1494	144,49 kn	149,05 kn/m2	-	-	1,00	149,05 kn/m2
3	Novigrad	2502/6	NOVIGRAD	3344	145,03 kn	150,44 kn/m2	-	-	1,00	150,44 kn/m2
5	Novigrad	2583/2	NOVIGRAD	3063	512,75 kn	548,89 kn/m2	-	-	1,00	548,89 kn/m2
6	Novigrad	2502/5	NOVIGRAD	5588	183,44 kn	196,56 kn/m2	-	-	1,00	196,56 kn/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

r.br.	adresa	KATASTAR		površina k.č. (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		k.č.	k.o.						
1	Novigrad	2517/3	NOVIGRAD	1571	303,02 kn/m2	303,02 kn/m2	83,26%	137,68	18.954,47
2	Novigrad	2580/1	NOVIGRAD	1494	149,05 kn/m2	149,05 kn/m2	-9,86%	-16,30	265,60
3	Novigrad	2502/6	NOVIGRAD	3344	150,44 kn/m2	150,44 kn/m2	-9,02%	-14,91	222,39
5	Novigrad	2583/2	NOVIGRAD	3063	548,89 kn/m2	548,89 kn/m2	231,96%	460,39	211.957,69
6	Novigrad	2502/5	NOVIGRAD	5588	196,56 kn/m2	196,56 kn/m2	18,88%	19,56	382,60

transkacije; 1. i 2. izostavljene zadi previsoke cijene

165,35 kn/m2

Standardno odstupanje (±)	88,50	53,52%	19.442,46
Pravilo dva-sigma (±)	177,00		

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: 660,65 x m2 x 165,35 kn/m2 = 109.237,25 kn

ili okruglo: 109.000,00 kn

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

162

163

4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA

POSLOVNA ZGRADA

- tržišna vrijednost nekretnine	621,30 m2	976.510,84 kn
- vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa	2.120,85 m3	83.455,45 kn
	ukupno:	**1.059.966,29 kn**

ZEMLJIŠTE

- z.k.č. 2573/8, k.o. Novigrad	660,65 m2	109.237,25 kn
	ukupno:	**109.237,25 kn**

SVEUKUPNO:	**1.169.203,54 kn**
ili okruglo:	1.170.000,00 kn
	158.554,40 €

164

5. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – **poslovna zgrada i pripadajućeg zemljišta,** u poslovnoj zoni Sv. Vidal u Novigradu, upisano u zk uložak br. 3706, k.o. Novigrad, iznosi:

1.169.203,54 kn

Ili okruglo:

1.170.000,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,379171 kn / 1 EUR iznosi:

158.554,40 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 03.07.2018.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.



165

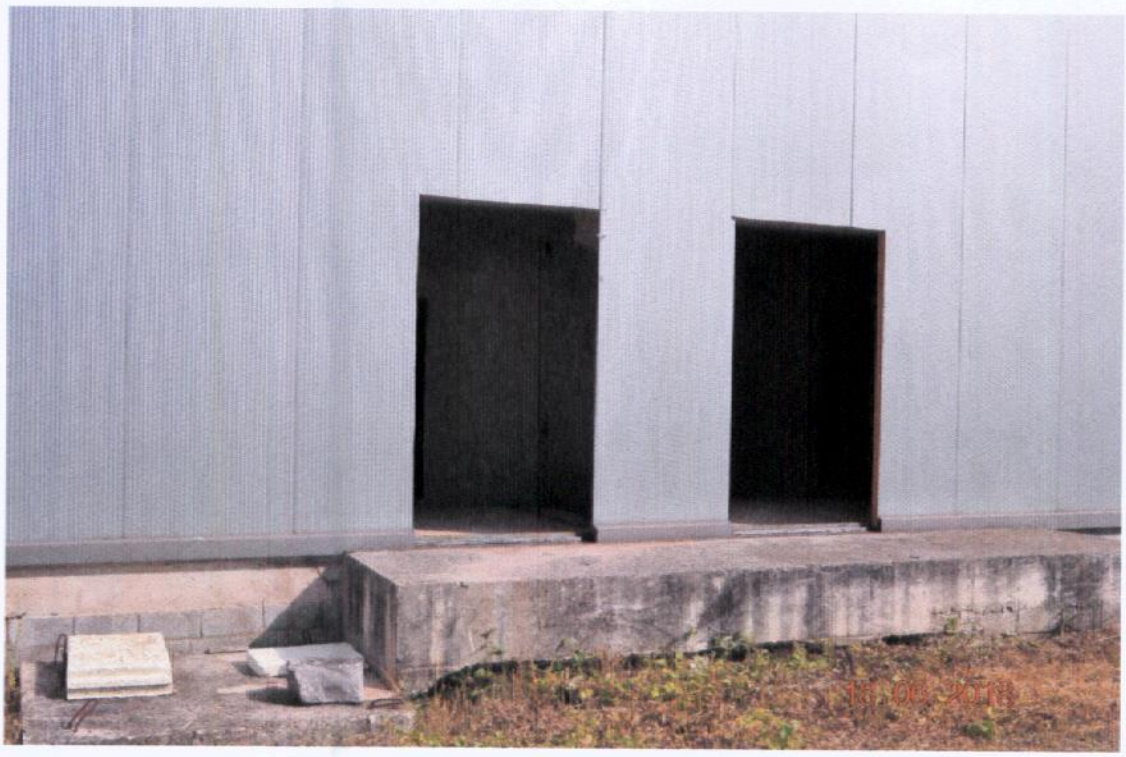
6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- plan posebnih djelova zgrade
- kupoprodajni izvadak iz E- nekretnina
- rješenje firme
- rješenje vještaka

166

FOTOGRAFIJE



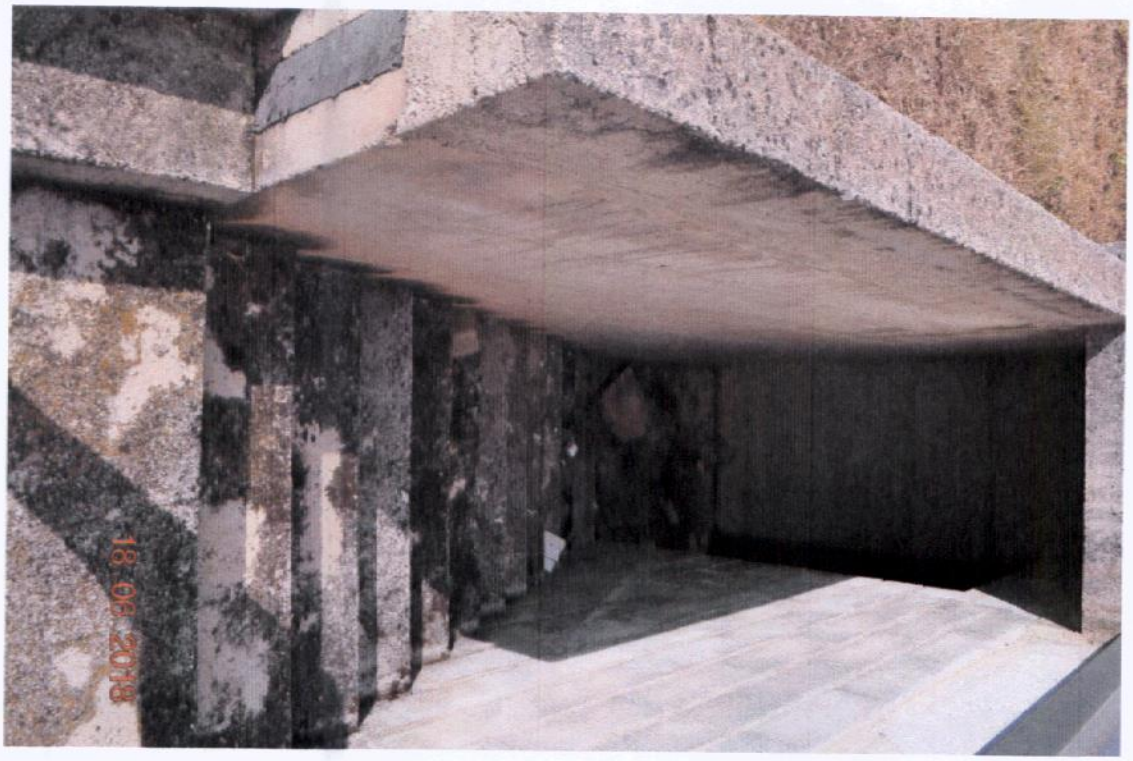


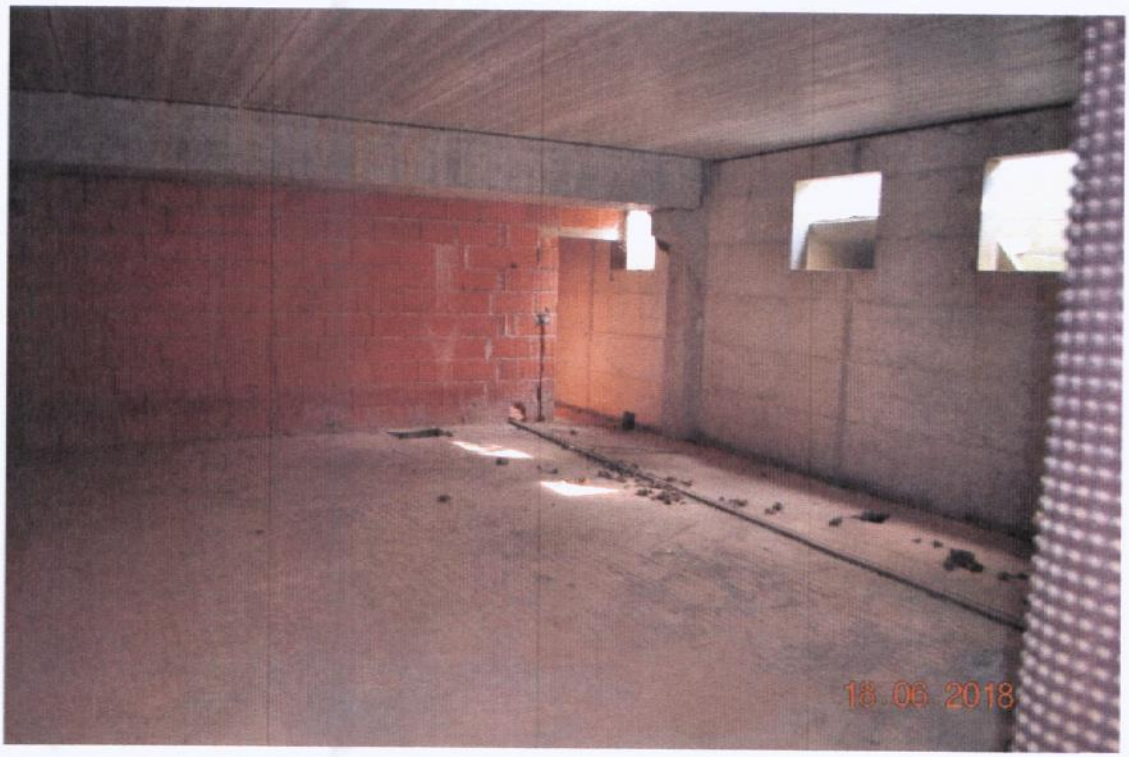
167



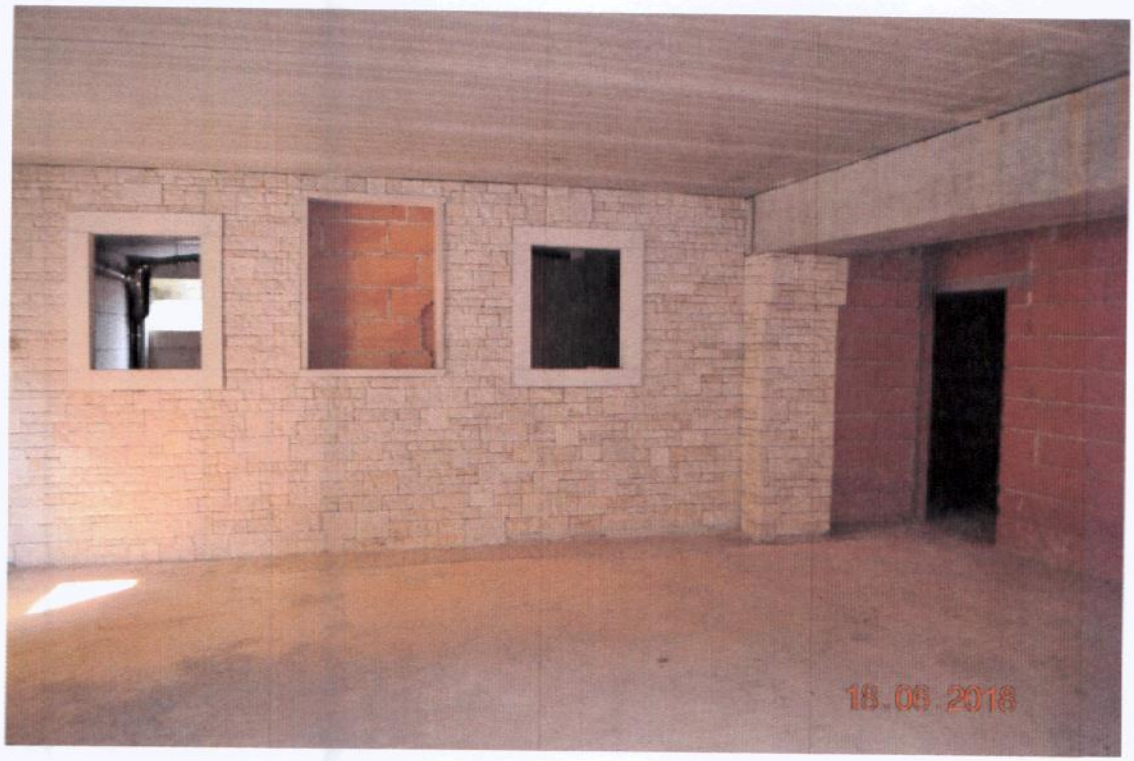


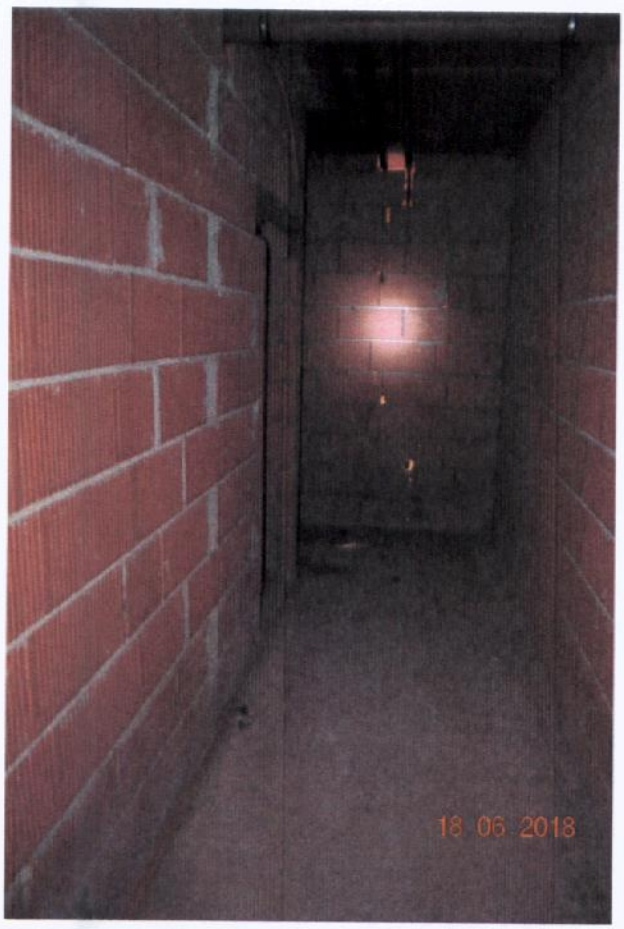
168





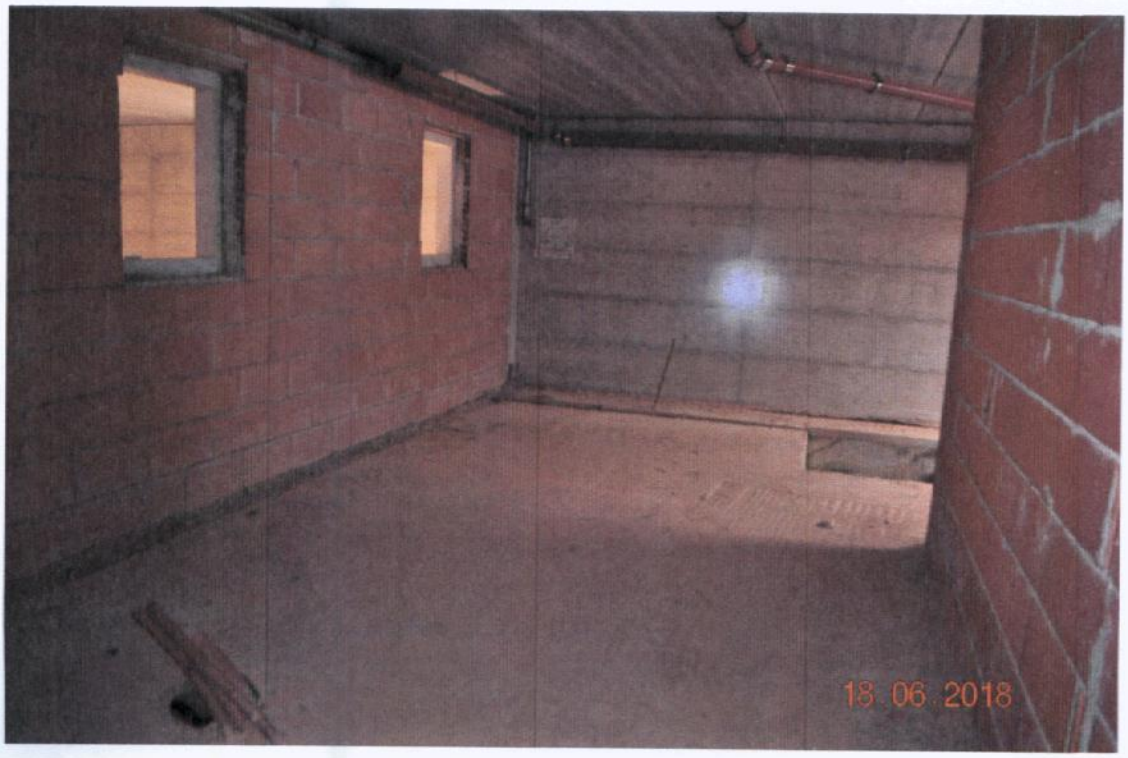
169

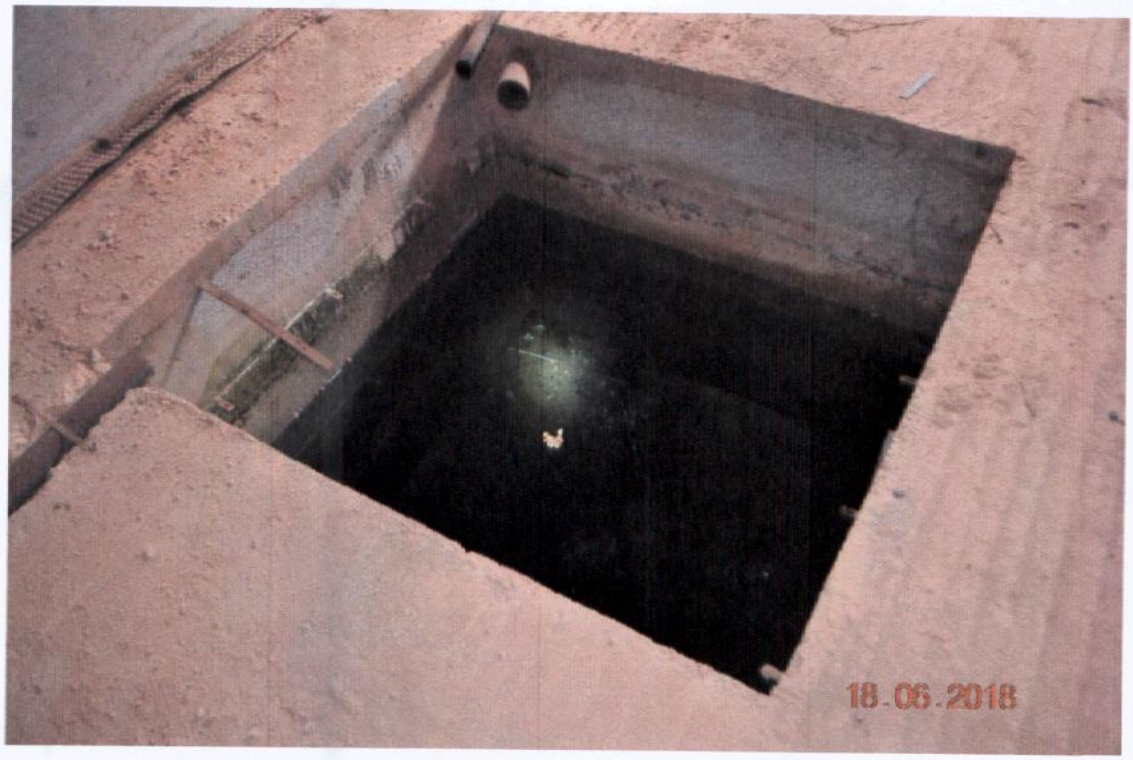




170



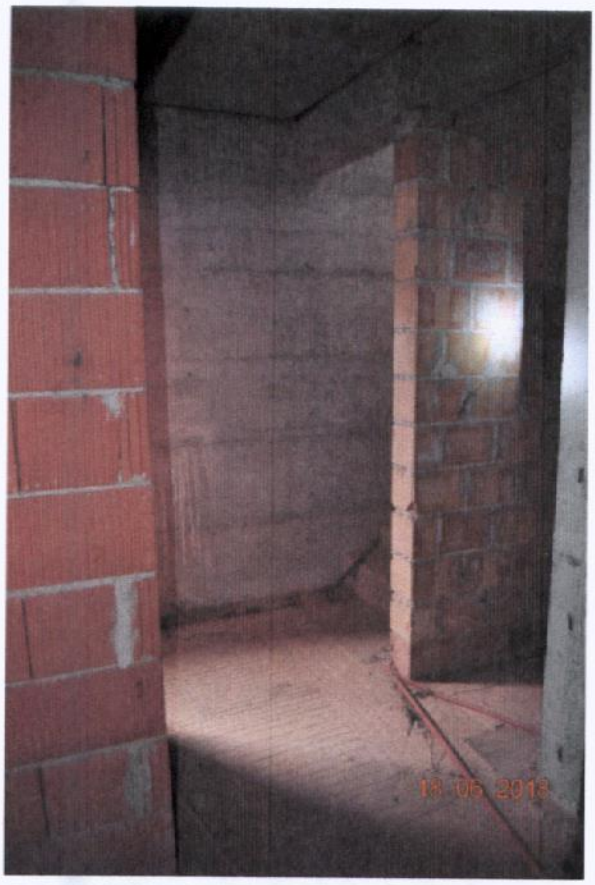



18.06.2018

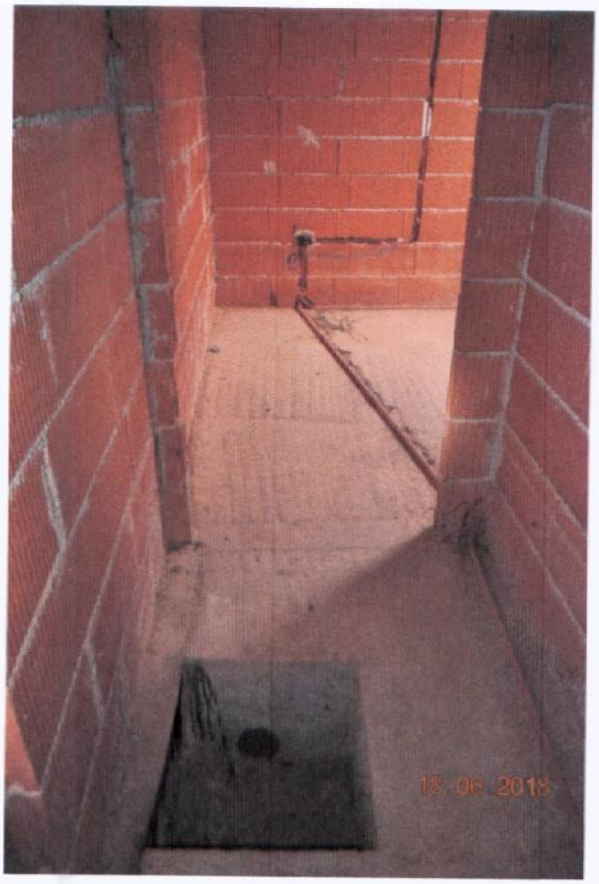

18.06.2018

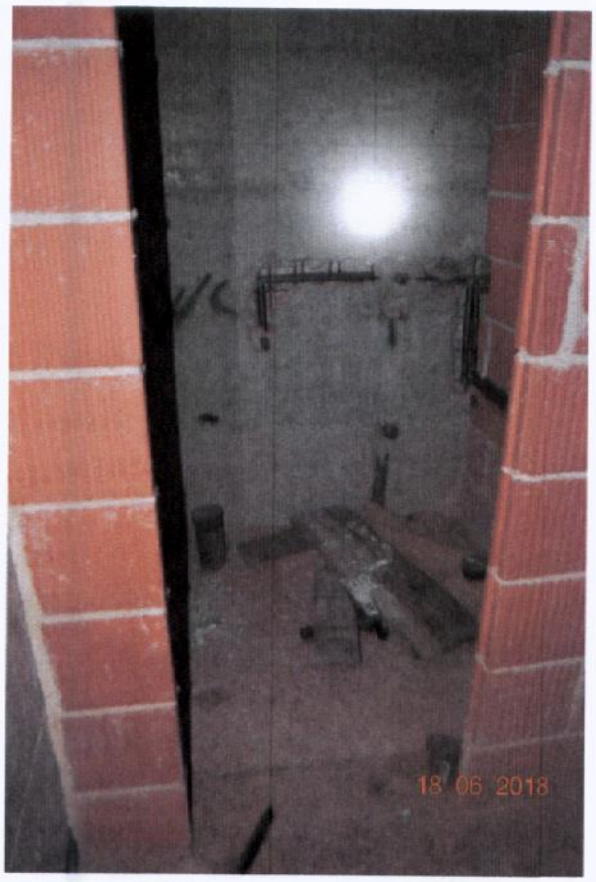
172

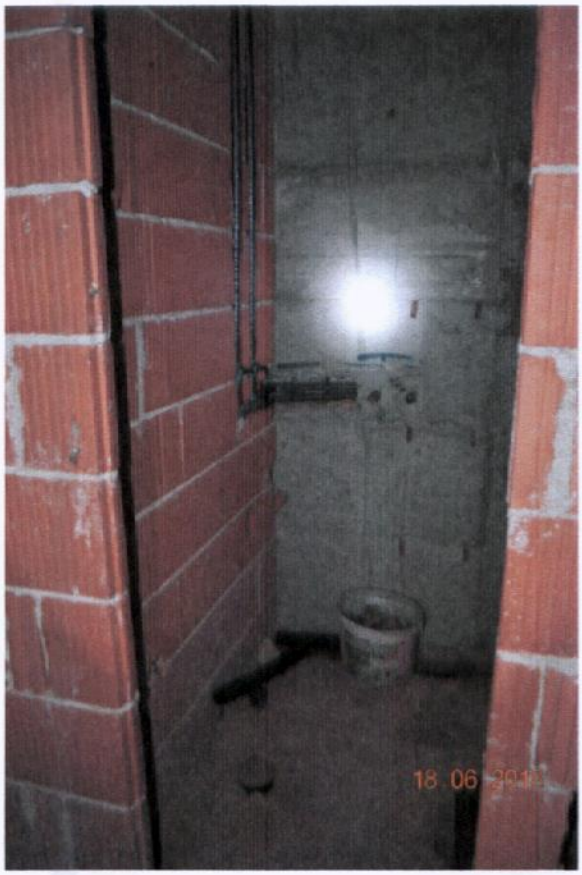


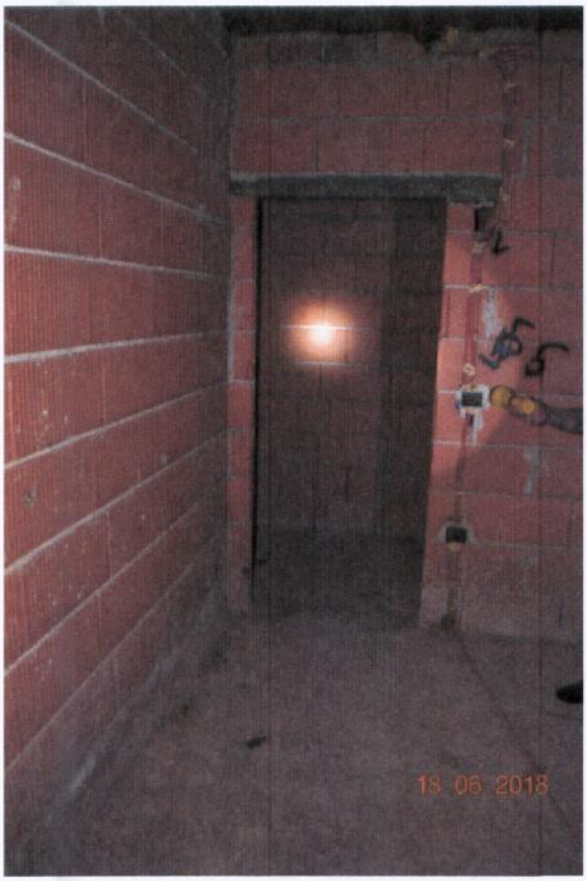


173








18 06 2018

175





176

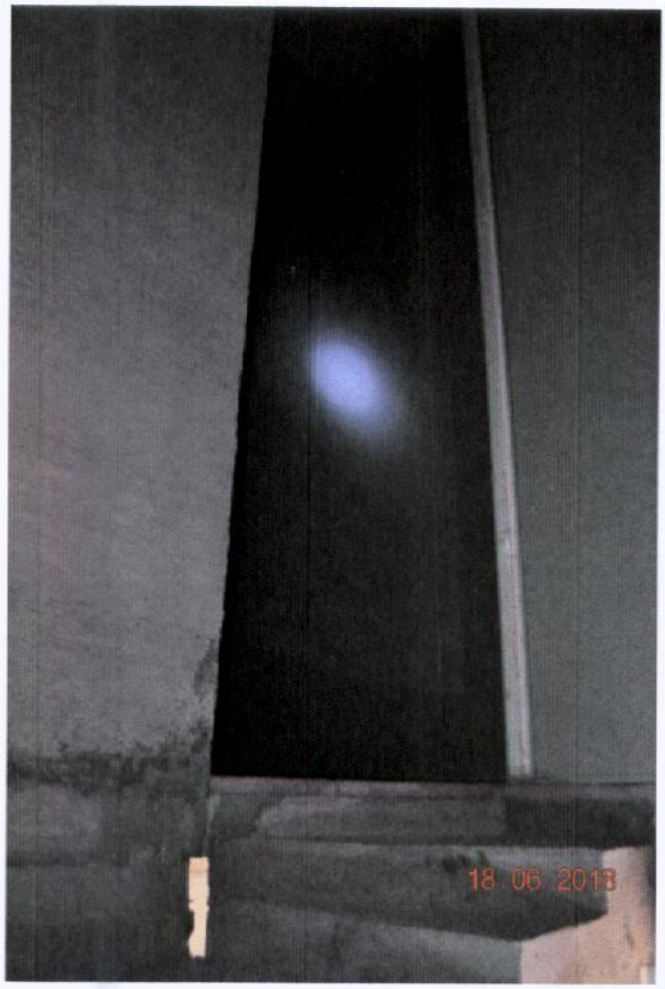




177

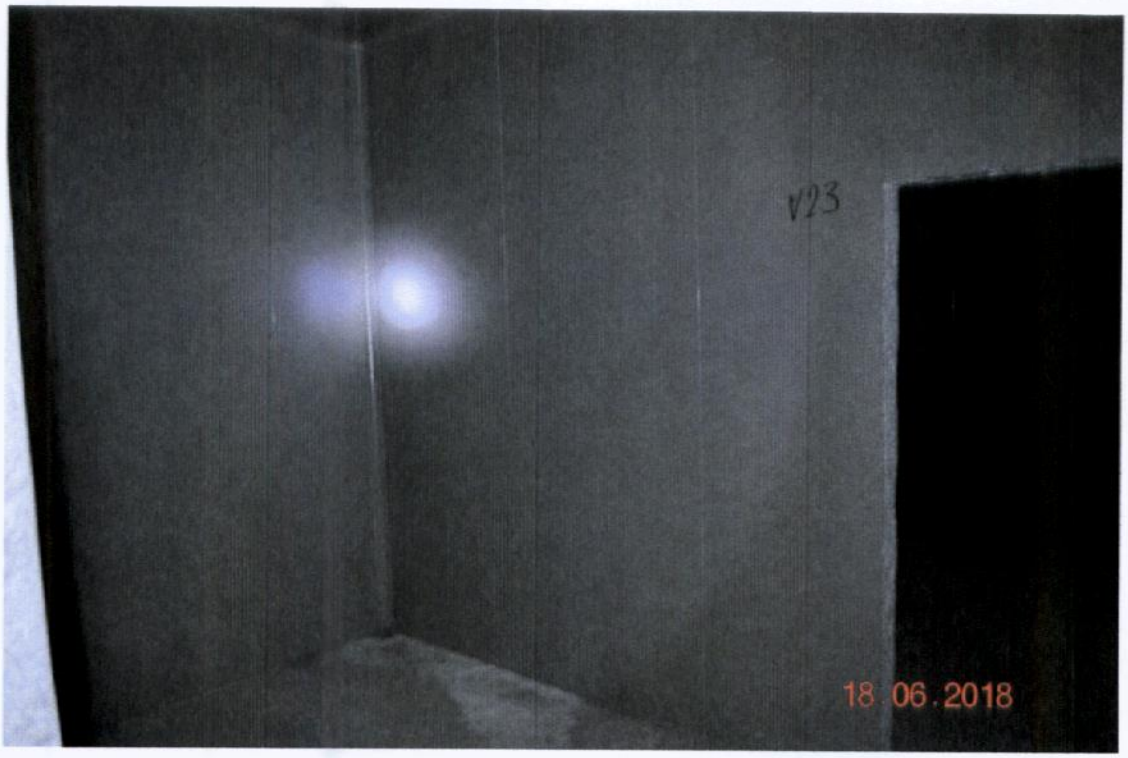


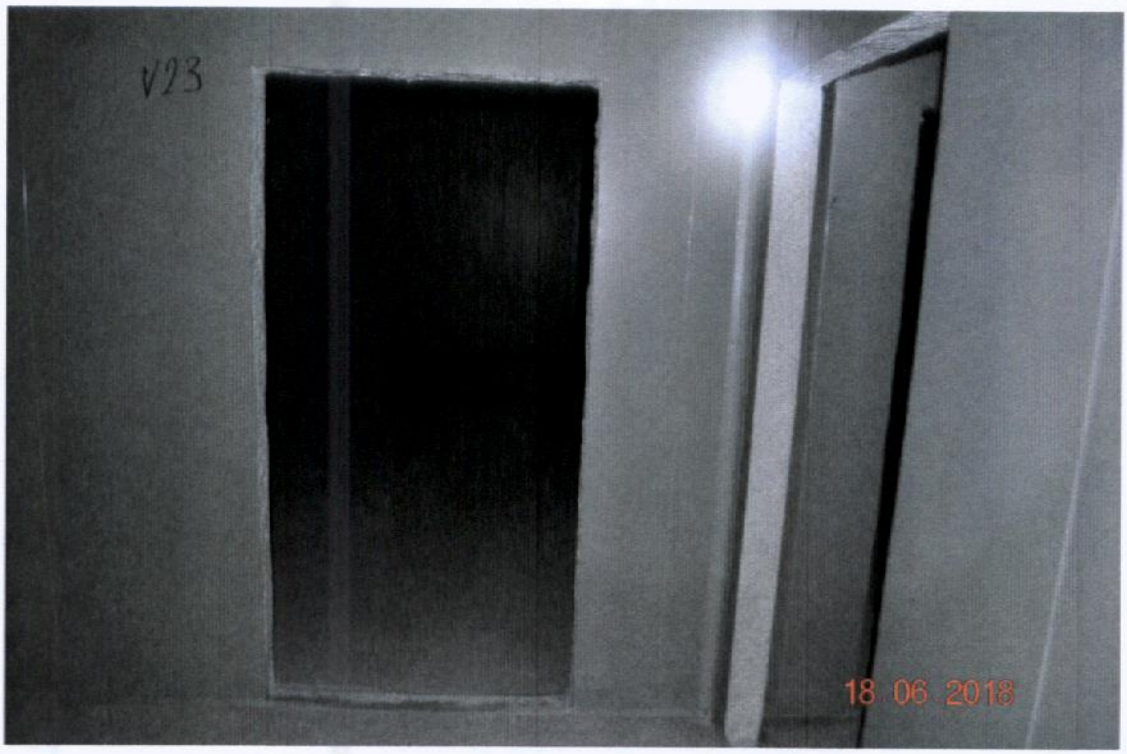



18.06.2018

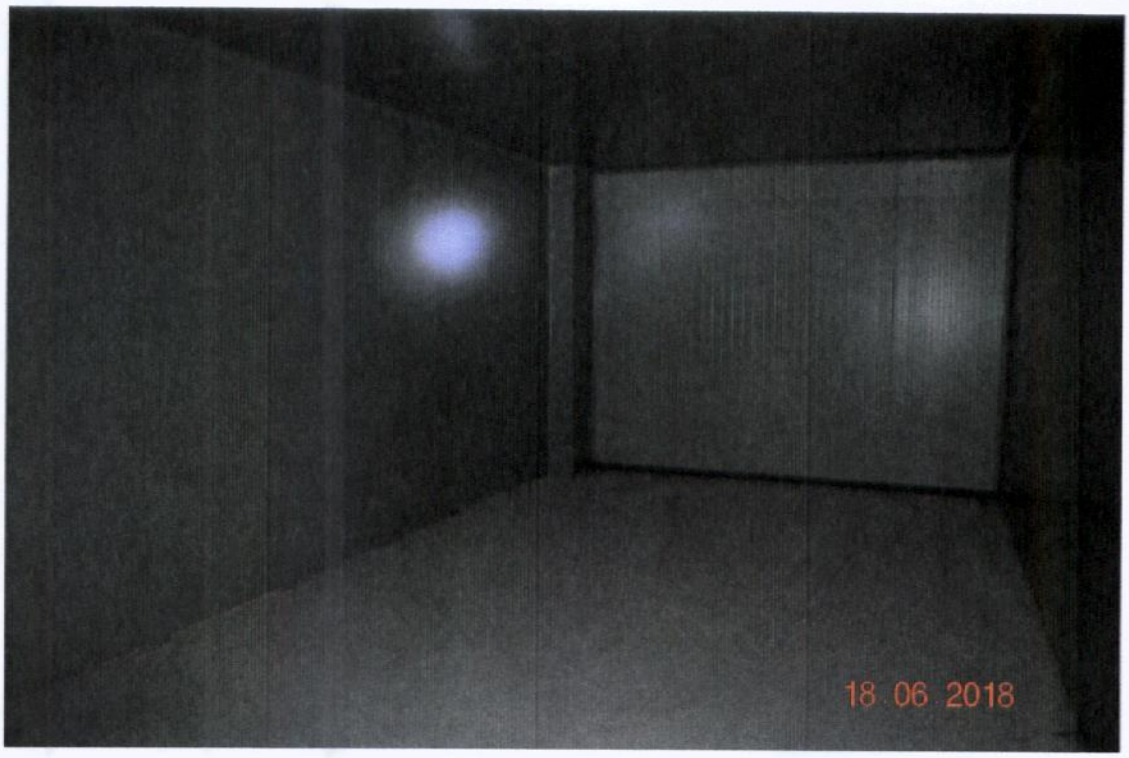

18.06.2018

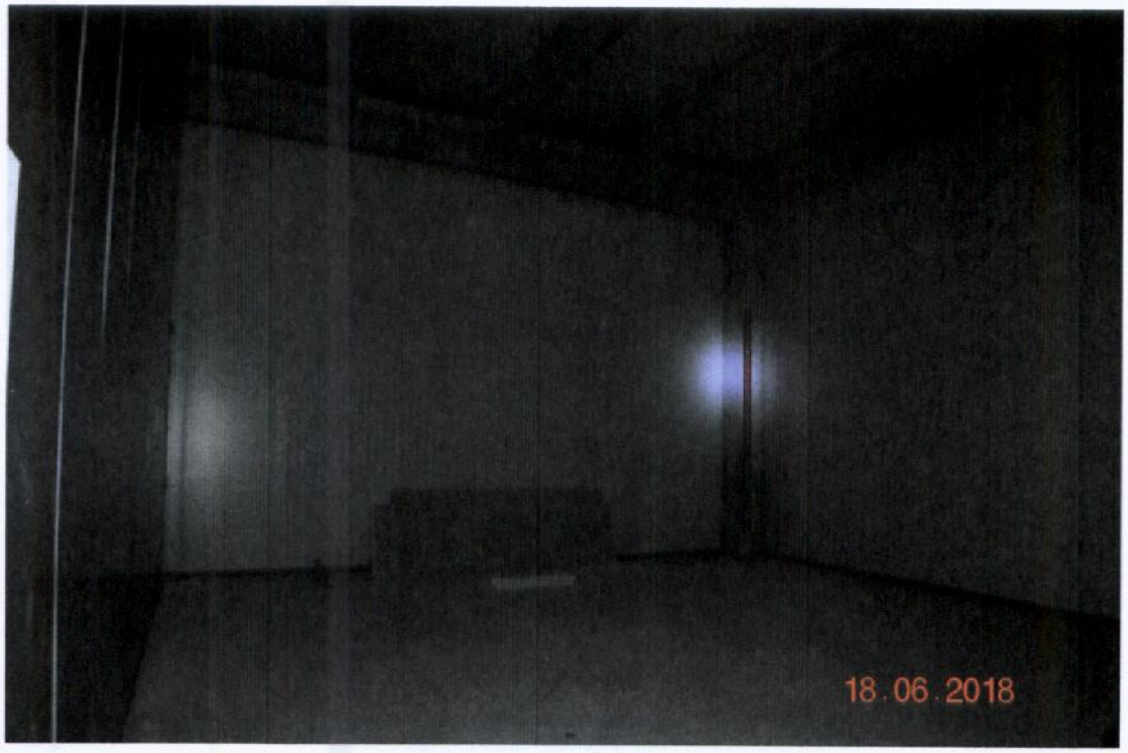
179



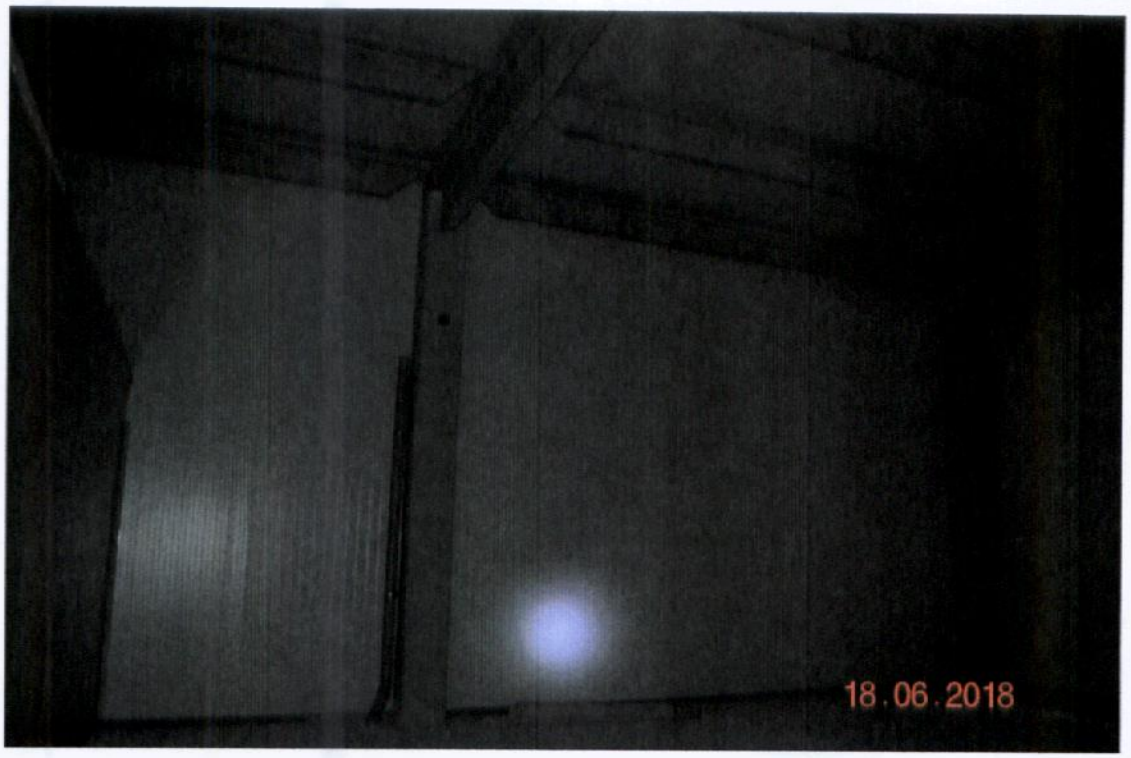


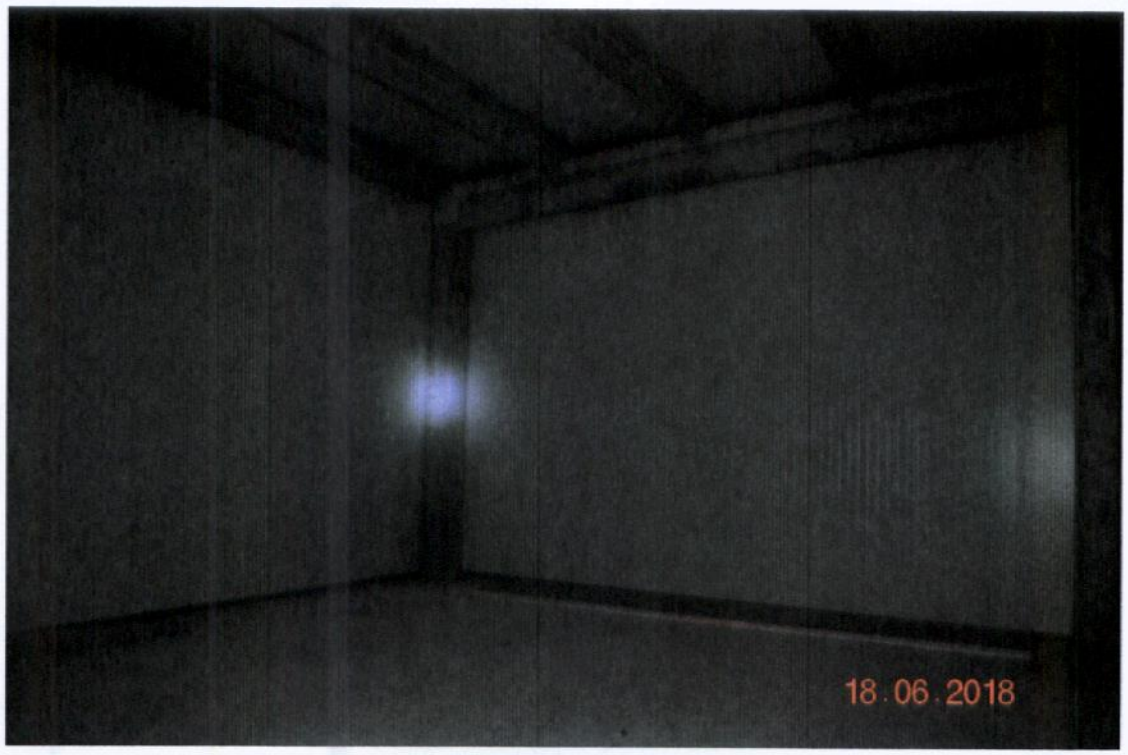
180



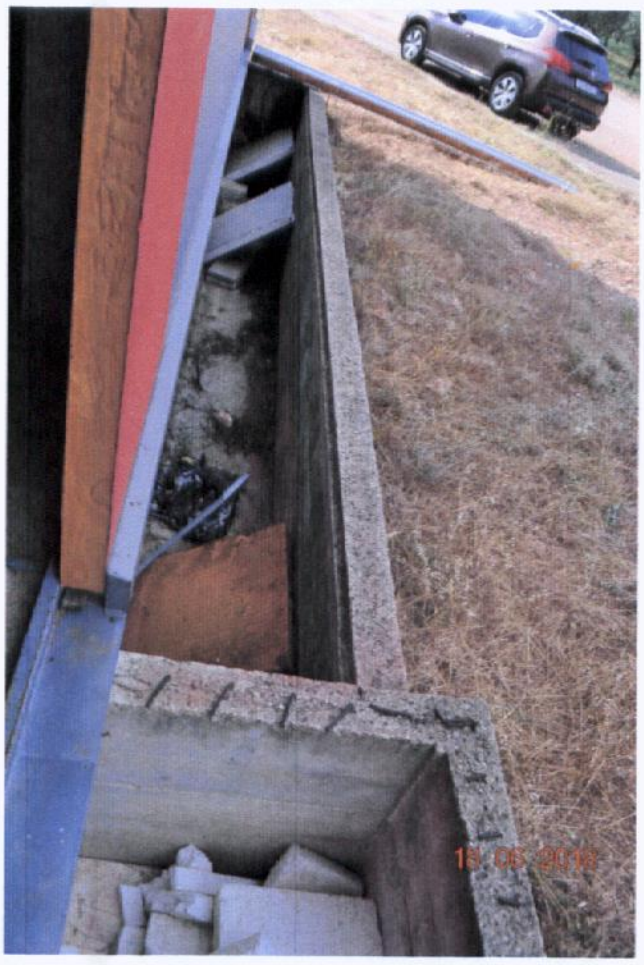


181






18.06.2018







Očevid 18.06.2018.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE
Stanje na dan: 27.08.2018. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uloška: 3706

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7209/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2573/8				1306	
		DVORIŠTE			850	
		POSLOVNA ZGRADA			456	
		UKUPNO:			**1306**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 5913/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:** **- posebni dio na Planu označen s A, s prostorijama označenim od 1. do 17. u podrumu, od 1. do 17. u prizemlju i od 1. do 8. na prvome katu, obojan plavom bojom, površine 621,30 m2.** **SOPREDNI DIO na koje se proteže vlasništvo posebnog dijela:** **Dvorište oznake I, ukupne površine 425,00 m2.** **MREŽNI MARKETING DIVUS D.O.O., OIB: 87848166566, ZAGREB, KULMERSKA 24**	
4.1	Zaprimljeno 07.01.2011. broj Z-127/11 (veza Z-4797/10) Na temelju Tužbe od 01. lipnja 2010.g., preslika povratnice od 09. lipnja 2010.g. i rješenja Trgovačkog suda u Pazinu od 21. srpnja 2010.g. zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na nekretninama u AI.	
1.3	Zaprimljeno 10.07.2017.g. pod brojem Z-20271/2017 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, Na temelju Prijedloga od 30.06.2017. i Tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl.br. P-384/17 (P-2122/13) od 03.06.2013., zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 05.03.2018.g. pod brojem Z-7209/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-3771/2016-10 27.02.2018	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uloška: 3706

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (5913/10000)			
1.1	Zaprimljeno 28.05.2007. broj Z-3014/07 Temeljem Ugovora o kreditu od 17. travnja 2007.g., uknjižuje se pravo zaloga za glavnicu kredita u iznosu od stotisućaeura po srednjem tečaju HNB, na dan otplate kredita na način kako je navedeno u Ugovoru, sa redovnom kamatnom stopom tromjesečni EURIBOR + 3,48% godišnje, promjenjiva, sa kamatom po dospjeću 15% god. promjenjivom, sa interkalarnom kamatom tromjesečni EURIBOR uvećano za 3,48% godišnje, promjenjiva, sa naknadom 0,80% od iznosa kredita jednokratno, i 0,25% godišnje na neiskorišteni iznos kredita, sa svim sporednim tražbinama prema Ugovoru, otplatom u jednakim mjesečnim ratama, te rokom otplate 12 godina od stavljanja kredita u otplatu, odnosno i ranijim dospjećem u slučaju otkaza Ugovora sukladno ugovornim odredbama, te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe, na nekretninama u AI, na ime: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.**	100.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL. (VIDI SPOREDNE Z. K.UL. 1734 I 1167 OVE K.O.)
1.2	Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-29527/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ispunjenju od 29. lipnja 2017. godine i Potvrde o ispunjenju obveze od 31. kolovoza 2017. godine, uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o kreditu od 17. travnja 2007. godine, određenog ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-3014/07 pod C red.br. 3.1., uknjižuje se založno pravo sa imena ovlaštenika prava Istarske kreditne banke Umag d.d., (OIB: 65723536010), u korist ovlaštenika: **RUMIN MIROSLAV, OIB: 10683268967, ISTARSKA ULICA 16, NOVIGRAD 52466 NOVIGRAD (CITTANOVA)**		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 1 (5913/10000)			
2.1	Zaprimljeno 22.01.2013. broj Z-454/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave od 18. siječnja 2013.g., posl.br. Ovr-47/13, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
3. Na suvlasnički dio: 1 (5913/10000)			
3.1	Zaprimljeno 27.11.2013. broj Z-5899/13 Temeljem Rješenja o osiguranju od 20. studenoga 2013.g. pod posl. br:Ovr-796/13 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini u AI radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.710,67 kn i daljnjih zakonskih zateznih kamata i uvjeta prema navedenom rješenju, te radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kn, na ime: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	50.710,67 KN	
3.2	Zaprimljeno 27.11.2013. broj Z-5899/13 - zabilježuje se ovršivost gornje tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.08.2018.

186

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVIGRAD, 301949
k.č. br.: 2573/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.08.2018

187

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 16.07.2018. 23:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVIGRAD (Mbr. 301949)

Posjedovni list: 2695
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

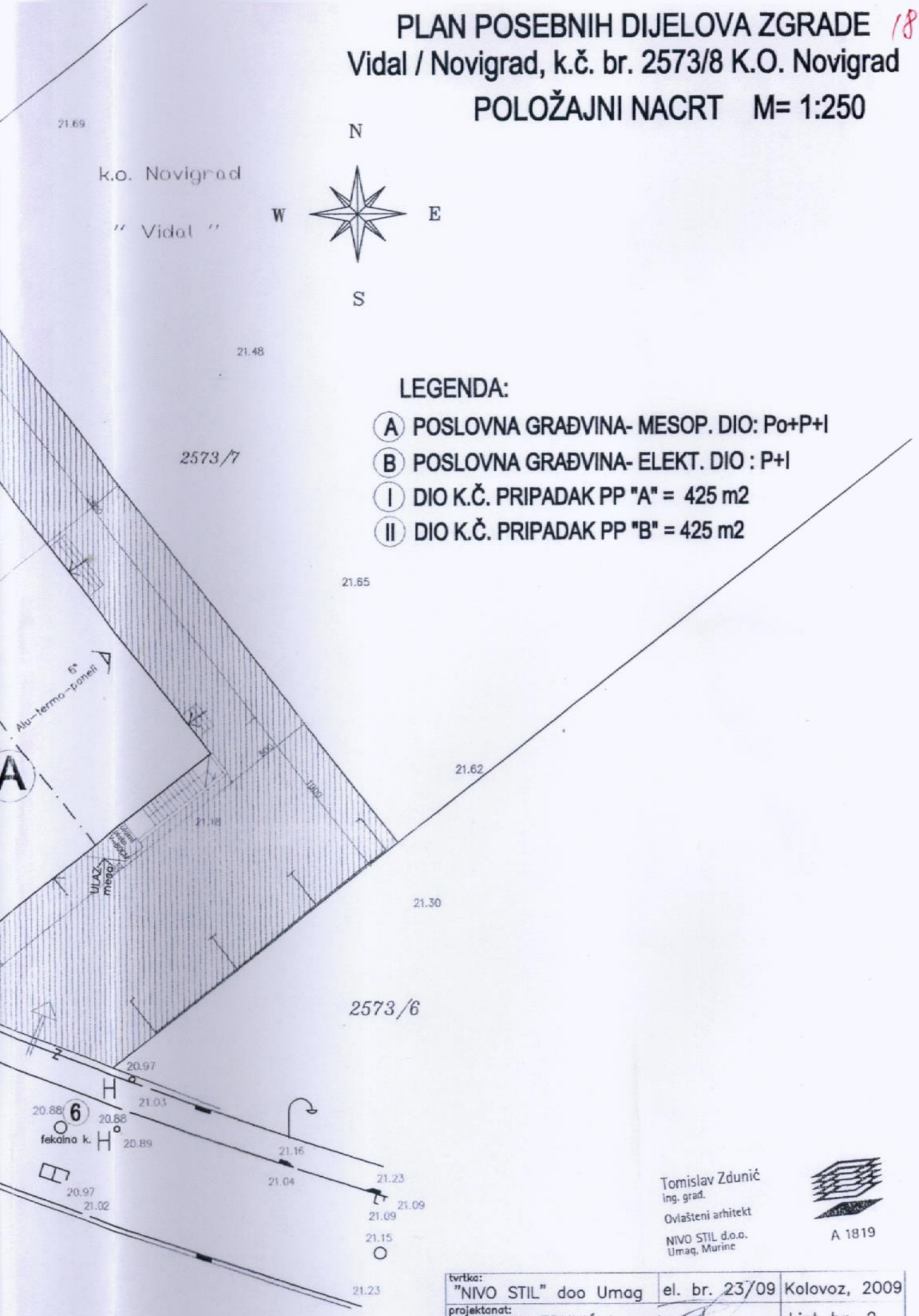
Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	5913/10000	MREŽNI MARKETING DIVUS D.O.O.ZAGREB, KULMERSKA 24, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	87848166566
2	4087/10000	TEHNOWATT D.O.O NOVIGRAD, ULICA LIVADA 11, NOVIGRAD (VLASNIK)	1/1	24547006465

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2573/8	**SV.VIDAL**	**1306**	27		
			POSLOVNA ZGRADA, SV.VIDAL	456			
			DVORIŠTE	850			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1306**			

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

PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE 188
Vidal / Novigrad, k.č. br. 2573/8 K.O. Novigrad
POLOŽAJNI NACRT M= 1:250

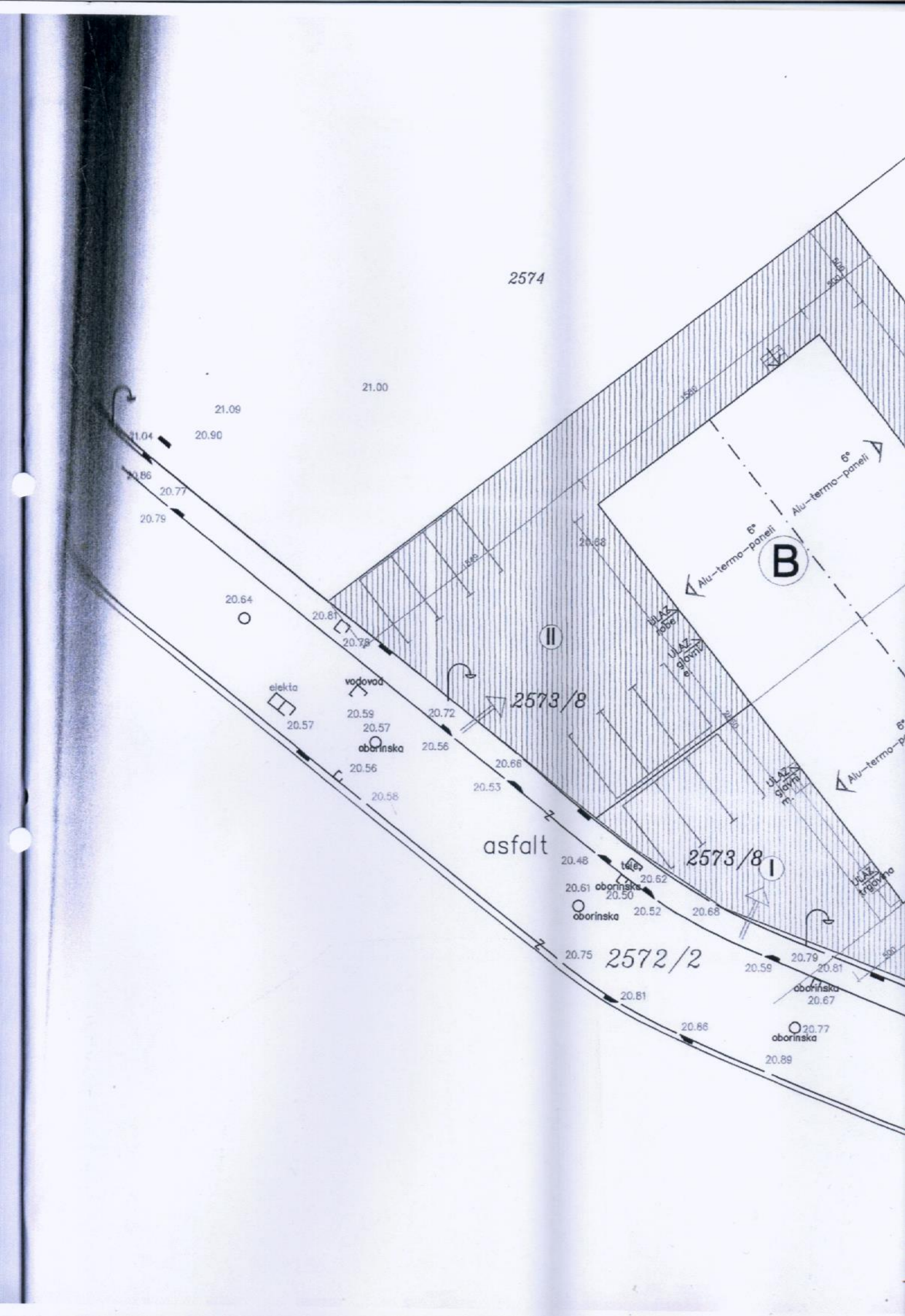


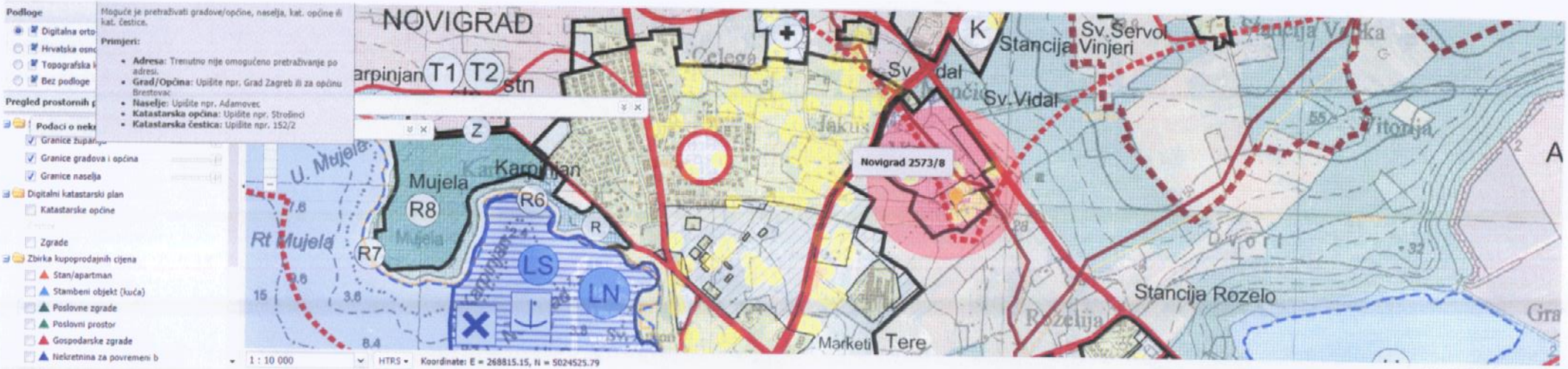
LEGENDA:

- (A) POSLOVNA GRAĐVINA- MESOP. DIO: Po+P+I
- (B) POSLOVNA GRAĐVINA- ELEKT. DIO : P+I
- (I) DIO K.Č. PRIPADAK PP "A" = 425 m2
- (II) DIO K.Č. PRIPADAK PP "B" = 425 m2

Tomislav Zdunić
ing. grad.
Ovlašteni arhitekt
NIVO STIL d.o.o.
Umag, Murine
A 1819

tvrtka: "NIVO STIL" doo Umag	el. br. 23/09	Kolovoz, 2009
projektant: TOMISLAV ZDUNIĆ i.gr.ovl.arh.		List br. 2


2574
21.00
21.09
21.04
20.90
20.86
20.77
20.79
20.64
20.81
20.78
elekta
vodovod
20.59
20.57
20.57
oborinska
20.56
20.56
20.58
20.72
20.66
20.53
2573/8
II
20.68
Alu-termo-paneli
6°
B
ULAZ
asfalt
20.48
tele
20.62
20.61
oborinska
20.50
oborinska
20.52
20.68
2573/8
I
ULAZ
trgovina
20.75
2572/2
20.59
20.79
20.81
oborinska
20.67
20.81
20.86
20.77
oborinska
20.89



Lista zahtjeva | Zbirka kupoprodajnih cijena

Trenutno aktivnih korisnika: 377

Atributna i prostorna pretraga

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	Kat. općina	Kat. čestica	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovo...	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Etaža (kat)	Status podatka
1	910114	3790544	Istarska	NOVIGRAD		NOVIGRAD	2573/7	GZ - Građevinsko zemljište	KP - kupoprodaja	29.03.2018.	476.049,72 kn	1.571,00 m²		Preuzeto od PU
2	786515	3670586	Istarska	NOVIGRAD		NOVIGRAD	2580/1	GZ - Građevinsko zemljište	KP - kupoprodaja	04.09.2017.	215.865,00 kn	1.494,00 m²		Preuzeto od PU
3	785766	3604972	Istarska	NOVIGRAD		NOVIGRAD	2502/6	GZ - Građevinsko zemljište	KP - kupoprodaja	05.05.2017.	484.965,00 kn	3.344,00 m²		Preuzeto od PU
4	862997	3559887	Istarska	NOVIGRAD		NOVIGRAD	2608/2	GZ - Građevinsko zemljište	KP - kupoprodaja	05.04.2017.	52.016,32 kn	72,60 m²		Preuzeto od PU
5	630572	3439903	Istarska	NOVIGRAD		NOVIGRAD	2583/2	GZ - Građevinsko zemljište	KP - kupoprodaja	12.08.2016.	1.570.555,56 kn	3.063,00 m²		Preuzeto od PU
6	783174	3324623	Istarska	NOVIGRAD		NOVIGRAD	2502/5	GZ - Građevinsko zemljište	KP - kupoprodaja	18.01.2016.	1.025.042,04 kn	5.588,00 m²		Preuzeto od PU
7	333229	3172139	Istarska	NOVIGRAD		NOVIGRAD	2502/1	GZ - Građevinsko zemljište	KP - kupoprodaja	16.04.2015.	3.473.826,77 kn	0,00 m²		Preuzeto od PU

181

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080510494

OIB:
91870105507

TVRTKA:
1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	65.21	- Financijsko davanje u zakup (leasing)
1	70	- Poslovanje nekretninama
1	74.13	- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1	74.14	- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1	74.40	- Promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
1	*	- usluge vještačenja iz područja graditeljstva
1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
1	*	- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
1	*	- javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- usluge otpremništva
1	*	- mjenjački poslovi
1	*	- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba

193

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

Broj: 4 Su-550/17
Zagreb, 10. ožujka 2017.

R J E Š E NJ E

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, 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),

r i j e š i o j e

Andrej Babić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Andrej Babić, 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU - UREDO PREDSJEDNIKA SUDA

O tome obavijest:
1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis