

29.

Obrazac 20.

TRGOVAČKI SUD 9  
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU  
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE  
J E N O

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-1775/13

Dužnik: DRVO SERTIĆ d.o.o. u stečaju, Selska cesta 86/A Zagreb, OIB: 59571178464

08-07-2019  
poštom — neposredno  
primj. — priloga  
pristojba

Na osnovu članka 227. Stečajnog zakona, te Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1775/13, stečajna upraviteljica dužnika DRVO SERTIĆ d.o.o. u stečaju, Selska cesta 86/A Zagreb, OIB: 59571178464, podnosi sljedeće Izvješće

## 1. UVOD

Stečajni postupak nad dužnikom DRVO SERTIĆ d.o.o., Selska cesta 86/A Zagreb, OIB: 59571178464, otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1775/13 dana 14. veljače 2014.g.

Oglas o otvaranju stečajnog postupka objavljen je u NN br. 22 od 19. veljače 2014. godine i na oglasnoj ploči suda istog dana kada je doneseno rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Ispitno i izvještajno ročište održano je dana 08. svibnja 2014.g., a dana 27. siječnja 2015. godine posebno ispitno ročište.

## 2. STANJE STEČAJNE MASE

Utvrđene tražbine

- vjerovnici I višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 56.050,91 kn
  - vjerovnici II višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 9.313.569,10 kn
- Ukupno: 9.369.620,01 kn

Izlučni vjerovnik Hypo-Leasing Steiermark odlučio je da neće preuzimati predmet svog izlučnog prava – pilana trupčara Bratstvo iz razloga što bi troškovi preuzimanja bili veći od vrijednosti samog stroja koji se nalazi u Saborskom. Izlučni vjerovnik prijavio je svoju tražbinu i kao stečajni vjerovnik.

## IMOVINA

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, prema poslovnim knjigama stečajnog dužnika, bilancirana dugotrajna imovina, sastoji se od tvorničke hale sa pripadajućim zemljištem te opreme za obradu drveta koja je izamortizirana i nema knjigovodstvenu vrijednost.

### Nekretnine stečajnog dužnika

Nekretnina, tvornička hala sa pripadajućim zemljištem nije bila upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel u Novskoj, te je trebalo riješiti imovinsko pravne odnose za navedenu nekretninu.



U stečajnom postupku nad dužnikom ISAN d.d. Novska; Zelenička bb, 2001. godine prodana je nekretnina neposrednom pogodbom društvu DRVO SERTIĆ d.o.o., Selska cesta 86/A, OIB: 59571178464. DRVO SERTIĆ d.o.o. nije se upisao kao vlasnik kupljene nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kutini, Zemljišno knjižni odjel Novska.

Predlagatelj Republika Hrvatska zastupan po ODO u Kutini podnio je zahtjev za upis prava vlasništva na nekretninama za zk.ul. 4735 i 4737 k.o. Novska u korist Drvo Sertić d.o.o. Zagreb, Selska cesta 86/A iz razloga što je stečajni dužnik Drvo Sertić d.o.o. u tom trenutku imao dugovanja po osnovi poreza i drugih javnih davanja u ukupnom iznosu od 814.481,21 kn. Nakon uknjižbe RH bi podnijela zahtjev za prisilnim zasnivanjem založnog prava. Uz zahtjev je priložen kupoprodajni ugovor zaključen između Isan d.d. Novska u stečaju kao prodavatelja i Drvo Sertić d.o.o. kao kupca. Prijedlog je odbijen budući predlagatelj nema ovlaštenje za podnošenje takvog prijedloga. Postojanje pravnog interesa na koi se predlagatelj poziva nije dovoljno da bi se mogao podnijeti prijedlog za uknjižbu u njegovu korist.

Pred Vrhovnim sudom u Zagrebu vodio se postupak po izjavljenoj reviziji pod posl. brojem Rev-1728/11, tužitelja Ministarstvo financija, Porezna uprava zastupano po ODO protiv tuženika Isan d.d. u stečaju, Zelenička bb Novska. Nakon tri požurnice predmet je vraćen Općinskom sudu u Kutini na ponovni postupak.

Po zahtjevu stečajne upraviteljice, Trgovački sud u Zagrebu, u stečajnom postupku nad stečajnom masom stečajnog dužnika ISAN d.d. u stečaju, Novska, Zelenička bb, 20. travnja 2016.g. donio je zaključak posl. broj Pu-3/16 kojim se utvrđuje da je kupac DRVO SERTIĆ d.o.o., Zagreb, Selska cesta 86/A, OIB: 59571178464 (sada Drvo Sertić d.o.o. u stečaju) u cijelosti uplatio kupovninu prema kupoprodajnom ugovoru o prodaji neposrednom pogodbom od 03. prosinca 2001. i Aneksu I toga. Na nekretninama stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama upisanog s tvrtkom ISAN d.d., Novska, Zelenička bb, upisanim u zk.ul. 4735, k.o. Novska, kč. br. 1304/2, kč.br. 1311 i kč.br. 1314; zk.ul. 4737, k.o. Novska, kč.br. 1304 ½ dijela, određuje se upis vlasništva za korist kupca DRVO SERTIĆ d.o.o. u stečaju, Zagreb, Selska cesta 86/A, OIB:59571178464, te upis brisanja zabilježbi i nekretnine se predaju u posjed kupcu DRVO SERTIĆ d.o.o. u stečaju.

Nakon uknjižbe u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kutini, Zemljišnoknjižni odjel Novska donijet je zaključak suda o prodaji nekretnine stečajnog dužnika.

Nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kutini, Zemljišno knjižni odjel Novska, k.o. Novska:

- zk.ul.br. 4735, a koja se sastoji od kč.br. 1304/2, kč.br. 1311 i kč.br. 1314
- suvlasnički dio koji čini ½ nekretnine upisane u zk.ul. 4737

U konkretnom slučaju nije moguća zajednička prodaja nekretnina upisanih u zk.ul. 4735 i 4737 k.o. Novska kod OS Sisak, zk. odjel Novska jer se radi o nekretninama upisanim u različite zk. uloške i jer na nekretninama zk.ul. 4735 je upisano razlučno pravo za korist Zagrebačke banke d.d., dok na nekretnini upisanoj u zk.ul. 4737 nije upisano založno pravo.

Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika DRVO SERTIĆ d.o.o. u stečaju sačinjen je u mjesecu rujnu 2014. godine po ovlaštenom sudskom vještaku dipl. ing.građ. Miru Zavalić. Prema elaboratu tržišna vrijednost poslovne zgrade, u naravi zapuštene i djelomično devastirane hale zajedno sa zemljištem i komunalnom opremljenošću, upisane u Zemljišnu knjigu Općinskog suda u Sisku, zk. odjel Novska, upisana u zk. ul. 4735, a koja se sastoji od kč. br. 1304/2, kč.br. 1311 i kč.br. 1314 iznosi 1.810.000,00 kn.

Dokaz: elaborat predan u spis

Nekretnina stečajnog dužnika upisana u zk.ul.br. 4735, a koja se sastoji od kč.br.1304/2, kč.br. 1311 i kč. br. 1314, a na kojoj nekretnini je upisano razlučno pravo Zagrebačke banke d.d. Zagreb, prodaje se kao cjelina elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije. Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 1.776.000,00 kn.



U tijeku je druga elektronička javna dražba koja je počela je 21.05.2019. g. u 15:00:00 sati, a završava 14.08.2019.g. u 23:59:59 sati.

**Nekretnina na kojoj nije upisano razlučno pravo** nije predmet prodaje elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije, a odnosi se na suvlasnički dio koji čini  $\frac{1}{2}$  dijela kč.br. 1304/3, u naravi prilazni put ukupne površine 174 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 4737, k.o. Novska.

Procjembeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina kč.br. 1304/3, u naravi prilazni put ukupne površine 174 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 4737, k.o. Novska izvršio je Ing ekspert d.o.o., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Zagreb, Škrčeva 39.

U elaboratu se navodi da površina u zemljišnoj knjizi i u katastarskom operatu nije usklađena pa će se procjena tržišne vrijednosti čestice vršiti prema površini upisanoj u zemljišnu knjigu.

Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 41,25 kn/m<sup>2</sup>

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 7.178,00 kn

**Procijenjena tržišna vrijednost suvlasničkog dijela 1/2 nekretnine iznosi 3.589 kn.**

Prijedlog stečajne upraviteljice je da se predmetna nekretnina prodaje neposrednom pogodbom, a sve iz raloga što je jedino logično da 1/2 prilaznog puta kupi kupac nekretnine – industrijske zgrade i dvorišta.

Prilog: procjembeni elaborat od 05. srpnja 2019.g.

#### Pokretnine stečajnog dužnika

Pokretnine stečajnog dužnika na kojima je upisano razlučno pravo Zagrebačke banke d.d., silos, sušara za drvo, pneumatska brusilica, stroj za briketiranje, elementara, oprema hidroforne stanice, oprema protupožarne stanice, peć na kruto gorivo, procijenjene su po ovlaštenom sudskom vještaku Dubravku Čevra iz Zagreba, Demetrova 3, na iznos od 2.000,00 kn.

Mišljenje sudskog vještaka je da su strojevi i oprema koji se nalaze u prostoru tvrtke neprimjereno odloženi na vanjskom prostoru i zahvaćeni korozijom, da se isti mogu prodati kao sekundarna sirovina, te da očekivana vrijednost ostvarena prodajom otkupljivačima sekundarne sirovine sa troškovima transporta iznosi 2.000,00 kn.

Pokretnine su prodane neposrednom pogodbom za iznos od 2.000,00 kn. Novčana sredstva od prodanih pokretnina uplaćena su na sudski depozit Trgovačkog suda u Zagrebu.

Dana 05. srpnja 2019. g. podnesen je prijedlog sudu za prvu djelomičnu diobu.

Dokaz: preslika elaborata predana u spis 28.10.2014. g.

Račun stečajnog dužnika je blokiran neposredno nakon otvaranja stečajnog postupka Rješenjem Grada Novske, Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i imovinske poslove, s osnove komunalne naknade.

Iznos koji je naplaćen do izrade ovog izvješća je prihod od najma za iznajmljeni dio poslovnog prostora u Novskoj, u naravi jedna prostorija od 135 m<sup>2</sup>. Ugovor o najmu zaključen je 20. ožujka 2015. godine na rok od 2 mjeseca, te se povremeno odnosno prema zahtjevu najmoprimca Stolarija Sertić d.o.o. Zagreb produžuje. Osim zakupnine, najmoprimac plaća i režijske troškove struje i vode.

Do izrade ovog izvješća naplaćen je iznos od 12.906,29 kn. Iz unovčenih sredstava podmiruje se komunalna naknada Gradu Novska.

#### Radnici stečajnog dužnika

U trenutku otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik imao je troje zaposlenih radnika. Član uprave direktor dostavio je stečajnom upravitelju izjavu u kojoj navodi da se odriče potraživanja s osnova neisplaćenih plaća i otpremnina.



Za dvoje radnika stečajna upraviteljica sastavila je prijave potraživanja s osnova neisplaćenih plaća i otpremnina u bruto iznosu, te je nakon ispitnog ročišta podnijela zahtjev Agenciji za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca.

Radnici su namireni putem Agencije za iznos od 31.763,68 kn, te se stoga predlaže da se Agencija uvrsti u red vjerovnika prvog višeg isplatnog reda.

Dokaz:-izvod prometa po računu predan u spis 28.10.2014. g.

#### Naknadne prijave

Po otvaranju stečajnog postupka u dostupnoj dokumentaciji stečajnog dužnika stečajna upraviteljica nije pronašla predmet bišeg radnika stečajnog dužnika Tome Lujica iz Rajića, Vukovarska 11, niti me je o tome obavijestila ranija uprava, kao ni radnik i njegova odvjetnica koja ga je zastupala u parničnom predmetu.

Radnik posjeduje pravomoćnu i ovršnu presudu Općinskog suda u Kutini radi naknade štete zbog ozljede na radu, posl. br. P-191/02 od 16.05.2002.g., pravomoćna 06.03.2003.g., ovršna 19.09.2003.g., radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 23.900,00 kn, sve zajedno sa pripadajućom kamatom prema čl. Uredbe o visini stope zz kamate obračunate na naprijed navedene iznose počev od 27. rujna 2001.g. kao dana presuđenja, pa do isplate, kao i da mu naknadi parnični trošak u iznosu od 5.600,00 kn.

Bivši radnik nije obavijestio stečajnu upraviteljicu, niti je podnio prijavu tražbine pravovremeno, već nakon proteka svih rokova, a stečajna upraviteljica je istu zaprimila 03.09.2015.g.

Mišljenje Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca je da se radi o prekluzivnom roku što znači da njegovim propuštanjem radnik gubi pravo na osiguranje potraživanja. Osim ako je odluka suda drugačija.

Dokaz: mišljenje AORP-a u spisu

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1775/2013 od 22. studenog 2018.g., na prijedlog stečajne upraviteljice, odbačena je prijava tražbine vjerovnika Tome Lujica, bivšeg radnika stečajnog dužnika DRVO SERTIĆ d.o.o. u stečaju, kao nepravovremena, a sve sukladno članku 176. Stečajnog zakona.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donio je Rješenje posl. broj 34 PŽ-1093/2019 od 19. veljače 2019. g. kojim se uvažava žalba stečajnog vjerovnika Tome Lujica iz Rajića, Kolodvorska 45/H, ukida Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1775/2013 od 22. studenog 2018. godine i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

Odgovarajućom primjenom odredbi Zakona o osiguranju radničkih tražbina (NN 70/17) članak 26. , citiram

„1. Kada je stečajni postupak otvoren i provodi se, prava propisana u slučaju otvaranja stečajnog postupka nad poslodavcem radnik može ostvariti ako mu je tražbina utvrđena u stečajnom postupku i ako zahtjev za osiguranje svoje tražbine podnese u roku i na način utvrđen ovim Zakonom.

3. Pravo iz čl. 8. stavka 1. točke 5. ovoga Zakona iznimno ostvaruje radnik koji nije ostvario naplatu pravomoćno dosuđene naknade štete zbog ozljede na radu ili profesionalne bolesti bez obzira na to kada mu je prestao radni odnos, pod uvjetom da je prije otvaranja stečajnog postupka postavio poslodavcu zahtjev za izvršenje pravomoćne presude u roku za dobrovoljno izvršenje ili je zahtijevao prisilno izvršenje.“

Prikupljenom dokumentacijom utvrđeno je da je Tomo Lujic, bivši radnik stečajnog dužnika, koji u trenutku otvaranja stečaja nije bio u radnom odnosu, prije otvaranja stečajnog postupka postavio zahtjev za prisilno izvršenje pravomoćne presude, ali nije uspio namiriti svoju tražbinu iz razloga što su svi računi poslodavca bili u blokadi.



Prijedlog stečajne upraviteljice je da se prizna tražbina vjerovnika, radnika Tome Lujica iz Rajića, Kolodvorska 45/H, OIB: 00269745537, radi naknade štete zbog ozljede na radu, prema označenoj presudi, u cijelosti.

#### Troškovi stečajnog postupka

Prihodi od otvaranja stečajnog postupka do izrade izvješća

- prihodi po osnovi prodaje pokretne imovine na kojoj postoji razlučno pravo u iznosu od 2.000,00 kn
- prihodi po osnovi najma poslovnog prostora u Novskoj, u naravi dijela poslovnog prostora od 135 m<sup>2</sup> u iznosu od 12.906,29 kn

Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase od otvaranja stečajnog postupka do izrade izvješća

- po osnovi izdataka stečajnog upravitelja iznos od 6.130 kn (izrada pečata, statistike, pristojbe, poštarina, troškovi telefona, uredski materijal, troškovi vođenja računa, putni troškovi, troškovi javne objave kod Fine)
- po osnovi usluge knjigovodstvenog servisa za uspostavu početnih knjigovodstvenih stanja, te vođenja knjigovodstva iznos od 23.000,00 kn
- po osnovi troška za otkazni rok radnicima u iznosu od 5.969,56 kn
- po osnovi troškova procjene tržišne vrijednosti nekretnine u Novskoj iznos od 2.400,00 kn
- po osnovi troškova procjene pokretne imovine u poslovnom prostoru u Novskoj iznos od 1.250,00 kn
- po osnovi troškova dopune procjene vrijednosti za nekretninu u Novskoj iznos od 2.500,00 kn
- po osnovi troškova komunalne naknade Gradu Novska iznos od 116.760,32 kn
- po osnovi naknade za uređenje voda Gradu Novska iznos od 19.702,80 kn

#### Prijedlozi i odluke

1. Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice o dosad poduzetim radnjama u stečajnom postupku.

2. Daje se odobrenje stečajnoj upraviteljici za prodaju nekretnine stečajnog dužnika na kojoj nije upisano razlučno pravo, a odnosi se na suvlasnički dio koji čini 1/2 dijela kč.br. 1304/3, u naravi prilazni put ukupne površine 174 m<sup>2</sup> upisan u zk.ul. 4737, k.o. Novska, neposrednom pogodbom, prema utvrđenoj vrijednosti Procjembenim elaboratom od 05. srpnja 2019. godine.

U Zagrebu 08.srpnja 2019.g.

**DRVO SERTIĆ** d.o.o. Stečajni upravitelj  
u stečaju Nevenka Koroman  
Selska cesta 86/a, ZAGREB 

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

### ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina:  
Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br.  
4737

### INTERNA OZNAKA

229/2019/AMB

### NEKRETNINA

Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br.  
4737

### NARUČITELJ

Drvo Sertić d.o.o. u stečaju, Selska cesta 86a, Zagreb

### DATUM

05.07.2019

### UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

7.178 kn 971 €

### PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA 1/2 NEKRETNINE

3.589 kn 485 €



## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....	9
2.3.2 Površina.....	10
2.3.3 Fotodokumentacija sa uviđaja 03.07.2019. godine.....	11
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	12
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	12
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	12
3.1.2 Obuhvat.....	12
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	13
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
4.1 Procjena vrijednosti nekretnine – poredbena metoda.....	16
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	16
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	18
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	19
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	20
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	21
5 Rekapitulacija.....	23

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br. 4737
<b>Naručitelj:</b>	Drvo Sertić d.o.o. u stečaju, Selska cesta 86a, Zagreb
<b>Nekretnina:</b>	Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br. 4737
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	03.07.2019.
<b>Dan kakvoće:</b>	03.07.2019.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
<b>Dan vrednovanja:</b>	05.07.2019.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:</b>	7.178 kn	ili	971 €
---	----------	-----	-------

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 05. srpnja 2019. godine

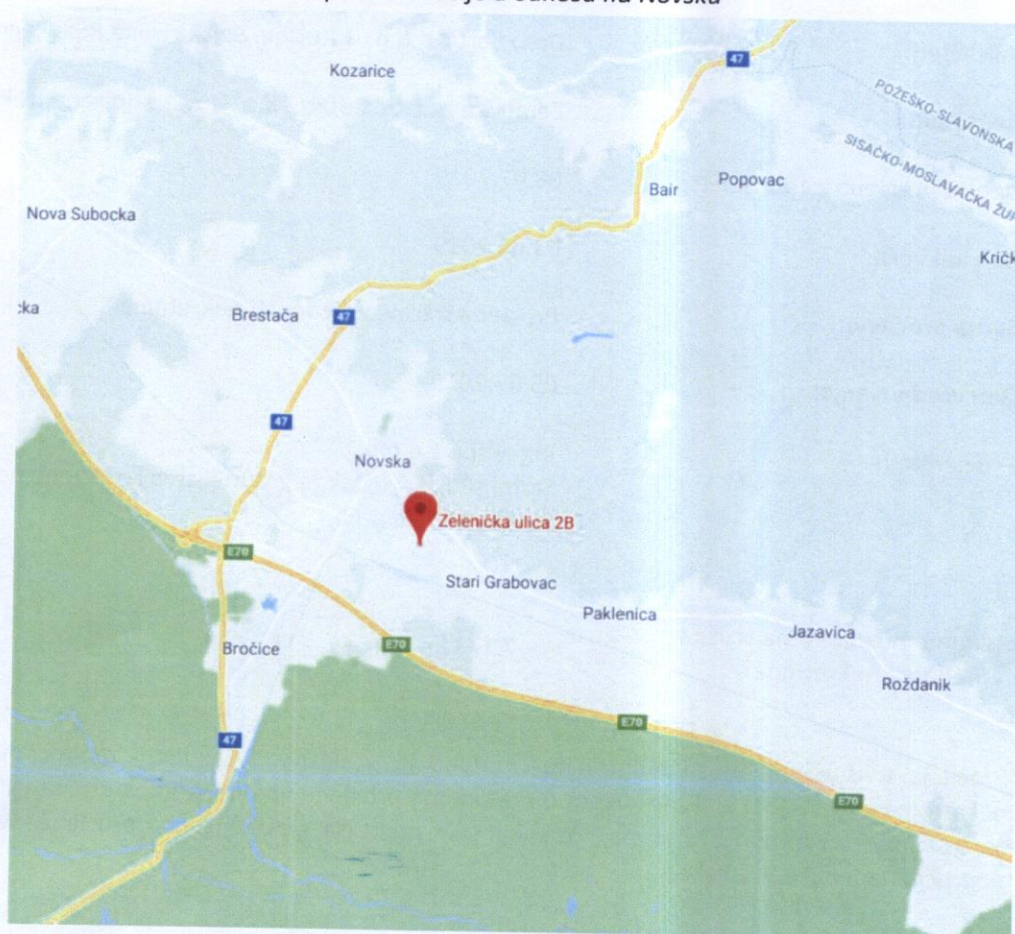


## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	kraj adrese Zelenička ulica 2B, Novska
----------	--

*-prikaz lokacije u odnosu na Novsku-*





- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -



## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 4737 zk.o. Novska je upisana zk.č.br. 1304/3, Zelenička ulica, prilazni put, ukupne površine 174 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVSKA

Stanje na dan: 04.07.2019. 23:33

Katastarska općina: 318914, NOVSKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15656/2018

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4737

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	1304/3	ZELENIČKA ULICA PRILAZNI PUT			174 174	
		UKUPNO:			174	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 DRVO SERTIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 59571178464, ZAGREB, SELSKA CESTA 86 A	
1.4	Zaprimljeno 21.09.2017.g. pod brojem Z-14169/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 7 ST-1775/13-98 15.09.2017, i sukladno čl. 164 st. 3 Stečajnog zakona, zabilježuje se rješenje o prodaji u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika Drvo Sertić d.o.o. u stečaju, Zagreb, Selska cesta 86/a, OIB 59571178464	ZABILJEŽBA na 1 (1.2)
4.	Suvlasnički dio: 1/2 THERMO STONE D.O.O., OIB: 37862933906, NOVSKA, ZELENIČKA ULICA 2B	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.07.2019.

### 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 3894 k.o. Novska je upisana k.č.br. 2180/4 kao Zelenička ulica, prilazni put, ukupne površine 163 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVSKA

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.07.2019. 23:33

#### PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVSKA (Mbr. 318914)

Posjedovni list: 3894

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	DRVO SERTIĆ D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, SELSKA CESTA 86 A (VLASNIK)	59571178464
1/2	THERMO STONE D.O.O., NOVSKA, ZELENIČKA ULICA 2B (VLASNIK)	37862933906

#### 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
		2180/4	ZELENIČKA ULICA	163	26		
			PRILAZ. PUT	163			
Ukupna površina katastarskih čestica				163			

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





- grafički prikaz kč.br. 2180/4 k.o. Novska u katastarskom operatu -

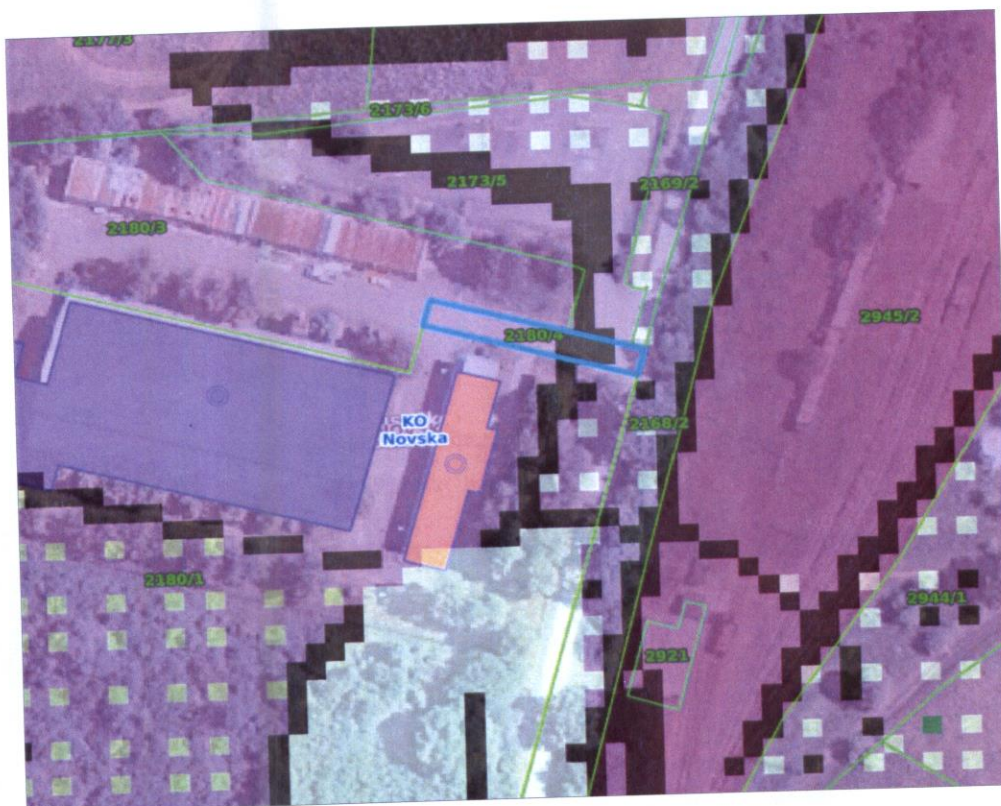
Površina u zemljišnoj knjizi i u katastarskom operatu nije usklađena pa će se procjena tržišne vrijednosti čestice vršiti prema površini upisanoj u zemljišnu knjigu.



### 2.3.1 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema Prostornom Planu uređenja grada Novske (III. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Novske, Službeni vjesnik grada Novske br. 57/2017) nalazi u sljedećoj zoni:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Proizvodna / poslovna namjena**





**2.3.2 POVRŠINA**

Površina zemljišta preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br. 4737	174,00

### 2.3.3 FOTODOKUMENTACIJA SA UVIĐAJA 03.07.2019. GODINE





### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

#### **3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

##### **3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

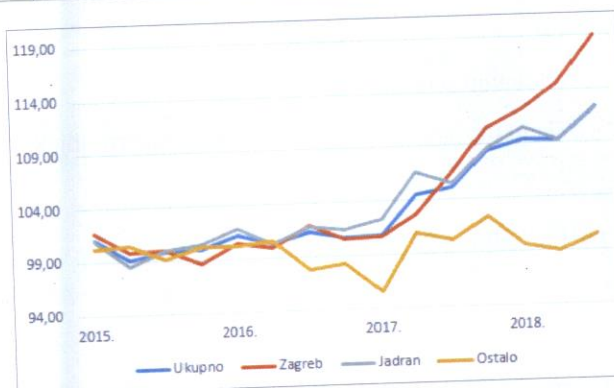
##### **3.1.2 OBUHVAT**

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

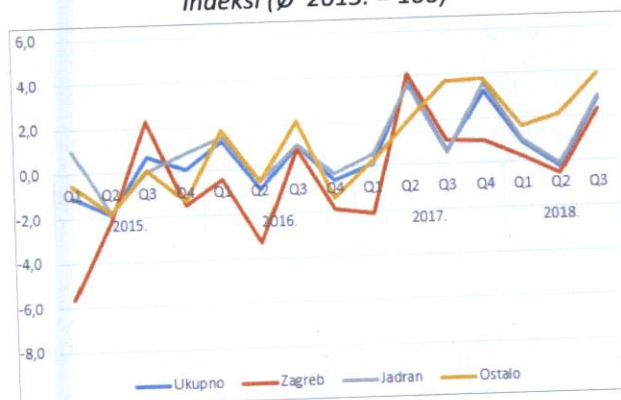


## 3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q1	101,05	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,2
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)



#### 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
- FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

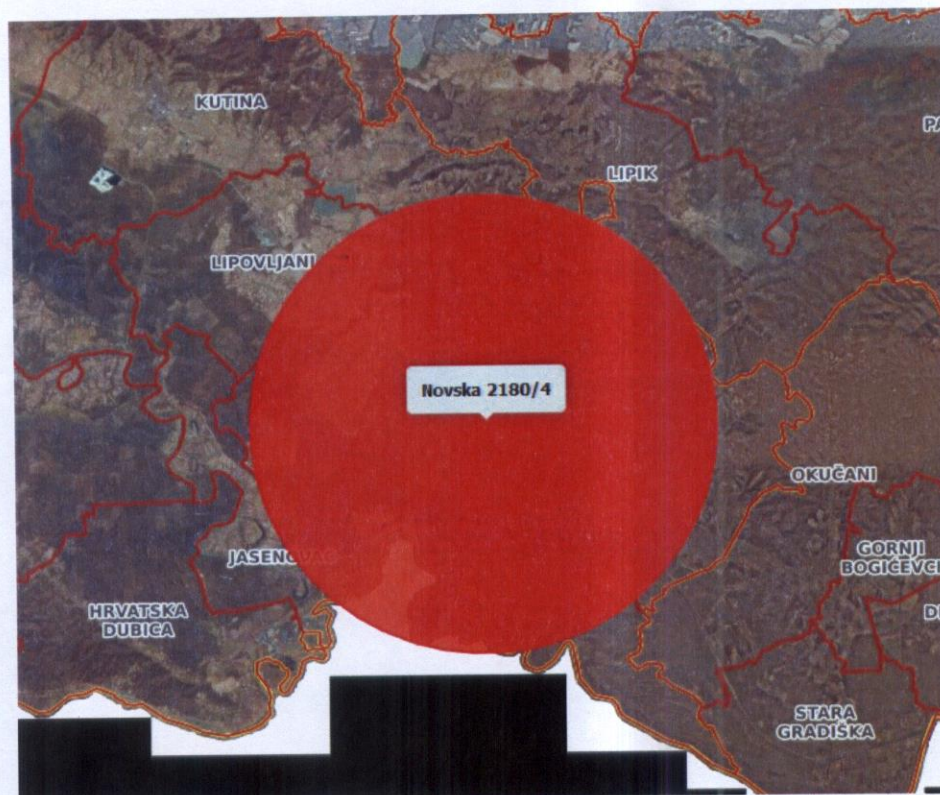
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa web servisa eNekretnine.



## 4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1	1123989	6	827701
2	1074602	7	858250
3	1019069	8	1075431
4	995816	9	520499
5	949276	10	501387

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1123989	4061467	SISAČKO-MOSLA...	JASENOVAC		UŠTICA	230	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	06.06.2019.	14.000,00 KN	349,00 M <sup>2</sup>
1074602	3989377	SISAČKO-MOSLA...	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	832/1	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	18.02.2019.	75.000,00 KN	596,00 M <sup>2</sup>
1019069	3939343	SISAČKO-MOSLA...	NOVSKA	RAJČ	RAJČ GORNJI	86/2	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	13.11.2018.	7.400,00 KN	198,00 M <sup>2</sup>
995816	3913251	SISAČKO-MOSLA...	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	1172	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	30.10.2018.	238.000,00 KN	1.705,00 M <sup>2</sup>
949276	3851490	SISAČKO-MOSLA...	JASENOVAC	JASENOVAC	JASENOVAC	591	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	11.06.2018.	9.000,00 KN	388,00 M <sup>2</sup>
827701	3718300	POŽEŠKO-SLAVO...	LIPK	BUJAVICA	BUJAVICA	114	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	18.01.2018.	10.000,00 KN	6.806,00 M <sup>2</sup>
858250	3756741	SISAČKO-MOSLA...	NOVSKA	NOVI GRABOVAC	NOVI GRABOVAC	225/4	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	09.01.2018.	9.501,00 KN	277,00 M <sup>2</sup>
1075431	3828121	POŽEŠKO-SLAVO...	LIPK	BUJAVICA	BUJAVICA, PARK...	118	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	13.02.2017.	3.500,00 KN	7.194,00 M <sup>2</sup>
520499	3350630	SISAČKO-MOSLA...	NOVSKA	BRESTAČA	BRESTAČA	648/1	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	31.03.2016.	3.901,00 KN	87,00 M <sup>2</sup>
501387	3211288	SISAČKO-MOSLA...	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	2123	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	15.07.2015.	140.000,00 KN	4.535,00 M <sup>2</sup>



**4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 4, 5, 6 i 8 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog višestrukog odstupanja cijene od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	SISAČKO-MOSLAVAČKA	JASENOVAC		UŠTICA	230	GZ	KP	06.06.2019.	14.000,00	349,00	40,11
2	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	832/1	GZ	KP	18.02.2019.	75.000,00	596,00	125,84
3	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	RAJIĆ	RAJIĆ GORNJI	86/2	GZ	KP	13.11.2018.	7.400,00	138,00	53,62
4	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	1172	GZ	KP	30.10.2018.	238.000,00	1.705,00	139,59
5	SISAČKO-MOSLAVAČKA	JASENOVAC	JASENOVAC	JASENOVAC	591	GZ	KP	11.06.2018.	9.000,00	388,00	23,20
6	POŽEŠKO-SLAVONSKA	LIPIK	BUJAVICA	BUJAVICA	114	GZ	KP	18.01.2018.	10.000,00	6.806,00	1,47
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVI GRABOVAC	NOVI GRABOVAC	225/4	GZ	KP	09.01.2018.	9.501,00	277,00	34,30
8	POŽEŠKO-SLAVONSKA	LIPIK	BUJAVICA	BUJAVICA, PAKRAC	118	GZ	KP	13.02.2017.	3.500,00	7.194,00	0,49
9	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	BRESTAČA	BRESTAČA	648/1	GZ	KP	31.03.2016.	3.901,00	87,00	44,84
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	2173	GZ	KP	15.07.2015.	140.000,00	4.535,00	30,87

**4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	SISAČKO-MOSLAVAČKA	JASENOVAC		UŠTICA	230	GZ	KP	06.06.2019.	14.000,00	349,00	40,11	102,00	102,00	40,11
3	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	RAJIĆ	RAJIĆ GORNJI	86/2	GZ	KP	13.11.2018.	7.400,00	138,00	53,62	102,00	102,00	53,62
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVI GRABOVAC	NOVI GRABOVAC	225/4	GZ	KP	09.01.2018.	9.501,00	277,00	34,30	99,57	102,00	35,14
9	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	BRESTAČA	BRESTAČA	648/1	GZ	KP	31.03.2016.	3.901,00	87,00	44,84	100,21	102,00	45,64
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	2173	GZ	KP	15.07.2015.	140.000,00	4.535,00	30,87	99,14	102,00	31,76



**4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenska izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	SISAČKO-MOSLAVAČKA	JASENOVAC		UŠTICA	230	GZ	KP	06.06.2019.	14.000,00	349,00	40,11	40,11	-2,76
3	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	RAJIĆ	RAJIĆ GORNJI	86/2	GZ	KP	13.11.2018.	7.400,00	138,00	53,62	53,62	29,99
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVI GRABOVAC	NOVI GRABOVAC	225/4	GZ	KP	09.01.2018.	9.501,00	277,00	34,30	35,14	-14,82
9	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	BRESTAČA	BRESTAČA	648/1	GZ	KP	31.03.2016.	3.901,00	87,00	44,84	45,64	10,64
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	2173	GZ	KP	15.07.2015.	140.000,00	4.535,00	30,87	31,76	-23,00
PROSJEK:												41,25	

**4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	SISAČKO-MOSLAVAČKA	JASENOVAC		UŠTICA	230	GZ	KP	06.06.2019.	14.000,00	349,00	40,11	40,11
3	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	RAJIĆ	RAJIĆ GORNJI	86/2	GZ	KP	13.11.2018.	7.400,00	138,00	53,62	53,62
7	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVI GRABOVAC	NOVI GRABOVAC	225/4	GZ	KP	09.01.2018.	9.501,00	277,00	34,30	35,14
9	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	BRESTAČA	BRESTAČA	648/1	GZ	KP	31.03.2016.	3.901,00	87,00	44,84	45,64
10	SISAČKO-MOSLAVAČKA	NOVSKA	NOVSKA	NOVSKA	2173	GZ	KP	15.07.2015.	140.000,00	4.535,00	30,87	31,76
PROSJEK:												41,25



Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **41,25 kn/m<sup>2</sup>**, odnosno **5,58 €/m<sup>2</sup>**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)
Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br. 4737	174,00	41,25	5,58	7.177,50	970,92

Tečaj: 1 € = 7,39 kn

## 5 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da:

- **ukupna** tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA (€)
Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br. 4737	174,00	41,25	5,58	7.177,50	970,92

Tečaj: 1 € = 7,39 kn

- tržišna vrijednost **suvlasničkog dijela (1/2)** predmetne nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA (€)	SUVLASNI ČKI DIO	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA OD 1/2 ZEMLIŠTA (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA OD 1/2 ZEMLIŠTA (€)
Zemljište zk.č.br. 1304/3 k.o. Novska upisano u zk.ul.br. 4737	7.177,50	970,92	1/2	3.588,75	485,46

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

U Zagrebu, 05. srpnja 2019. godine