

ODVJETNICI
ZVONIMIR BUTERIN
SNJEŽANA POSAVEC MITROV
VALENTINA KUČIĆ
ANA CRNKOVIĆ
JELENA LUČIĆ-NÖTHIG
LADA ČUSTIĆ
MARKO PAULINOVIĆ
MATEA PILIPOVIĆ

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
15.04.2019
ODVJETNIČKO DRUŠTVO d.o.o.
Draškovićeve 82, 10000 Zagreb, Hrvatska
Tel.: +385 01 55 02 660, Fax: +385 01 55 02 661
E-mail: ured@buterin-posavec.hr

preko poste (občno - posprečeno)
primljeno
rubrika
prilozi
s o d r ž a j n i m o m o t o r n
poručeno dana 12.4.2019. god
kuna u o z a v n i m b i l j a z n a -
kuna - p o d n e s a k p r i m l j e n b o z
vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.)

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
Trg pobjede 13
35000 SLAVONSKI BROD

Zagreb, 11.04.2019.

Na broj: St-1723/18

Primjerak podneska dostavljen izravno stečajnom upravitelju!!!

Razlučni vjerovnik: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski
trg 3a, OIB 23057039320,

Stečajni dužnik: ALBA M.S. d.o.o. u stečaju, Veliko Trgovišće, Dr. Stanka Pinjuha
15/c, OIB 50731192379

P O D N E S A K

razlučnog vjerovnika

dvostruko
1 prilog

Razlučni vjerovnik, sukladno odredbi čl. 247. st. 1. i 2. Stečajnog zakona predlaže da sud donese rješenje kojim se određuje prodaja nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižnog odjela Zabok, i to u zk.ul.br. 2627 (k.č.br. 2429/1 i 2429/2) i zk.ul.br. 2623 (k.č.br. 2428/2), sve k.o. Veliko Trgovišće, a na kojima postoji razlučno pravo razlučnog vjerovnika.

Razlučni vjerovnik predlaže da se nekretnine prodaju odvojeno, dakle da se posebno prodaju nekretnine upisane u zk.ul.br. 2627 k.o. Veliko Trgovišće, a posebno nekretnine upisane u zk.ul.br. 2623 k.o. Veliko Trgovišće.

Ujedno, razlučni vjerovnik u prilogu dostavlja Procjembeni elaborat od 21.05.2018. te predlaže da sud vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi sukladno dostavljenom elaboratu, odnosno u iznosu od kn 6.470.000,00 za nekretnine upisane u zk.ul.br. 2627 k.o. Veliko Trgovišće, te u iznosu od kn 423.000,00 za nekretnine upisane u zk.ul.br. 2623 k.o. Veliko Trgovišće.

Erste&Steiermärkische Bank d.d.
zastupan po

BUTERIN & POSAVEC
ODVJETNIČKO DRUŠTVO, d.o.o.
ZAGREB, Draškovićeve 82

ODVJETNIK
ZVONIMIR BUTERIN
ZAGREB, Draškovićeve 82

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr



Broj predmeta 2-18-6-3307

IBK 2011037; 2011524

Opis procjenjivane
nekretnine

POSLOVNI GOSPODARSKI OBJEKT NA
ADRESI DR. STANKA PINJUHA 15C,
VELIKO TRGOVIŠĆE, VELIKO
TRGOVIŠĆE

Svrha procjene

Izrada procjemenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

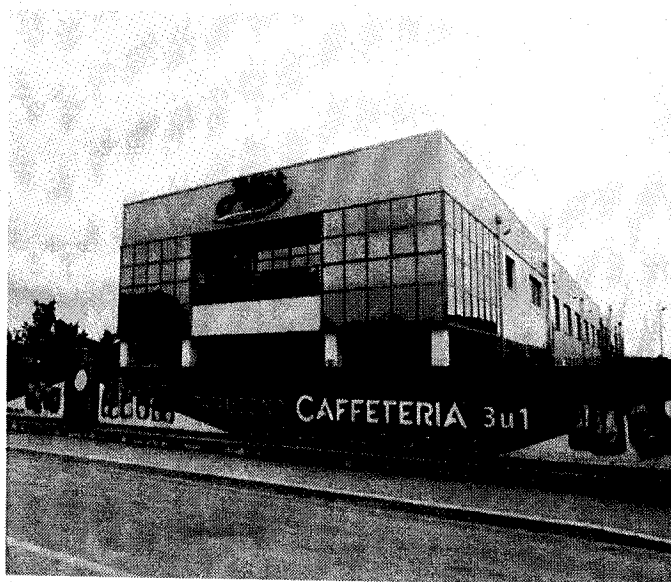
Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

21.05.2018.

Naručitelj

ALBA M.S. D.O.O. ZA VANJSKU I
UNUTARNJU TRGOVINU,
PROIZVODNJU I ZASTUPANJE, VELIKO
TRGOVIŠĆE (OPĆINA), DR. STANKA
PINJUHA 15 /C



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas, Erste & Steiermärkische Bank d.d. posluje putem 134 poslovnice, uključivo 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatske mreže od oko 625 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.	3
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	4
Opće i posebne pretpostavke	5
Zadatak	6
Procjenjivana nekretnina	6
Prikaz položaja nekretnine na karti	7
Rezultati očevida	8
Fotodokumentacija	8
Stvamo stanje procjenjivane nekretnine	11
Provjera pravnog statusa	12
Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni objekt	13
Izračun površina prostora	14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	15
Obrazloženje za odabir metode	16
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	17
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	19
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	20
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	28
Zaključak	29
Prilozi	30

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.



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

Broj: 4 Su-910/15
Zagreb, 20. kolovoza 2015. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

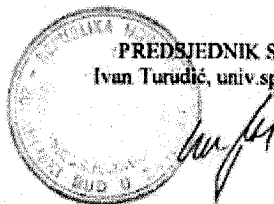
Obrazloženje

Pravna osoba Erste Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 29. srpnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlene stalne sudake vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13, NN65/2017,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- 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),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/2017)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, NN65/2017),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

Opće i posebne pretpostavke

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

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjemenog elaborata

Ukoliko je procjenitelju prilikom izrade procjemenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

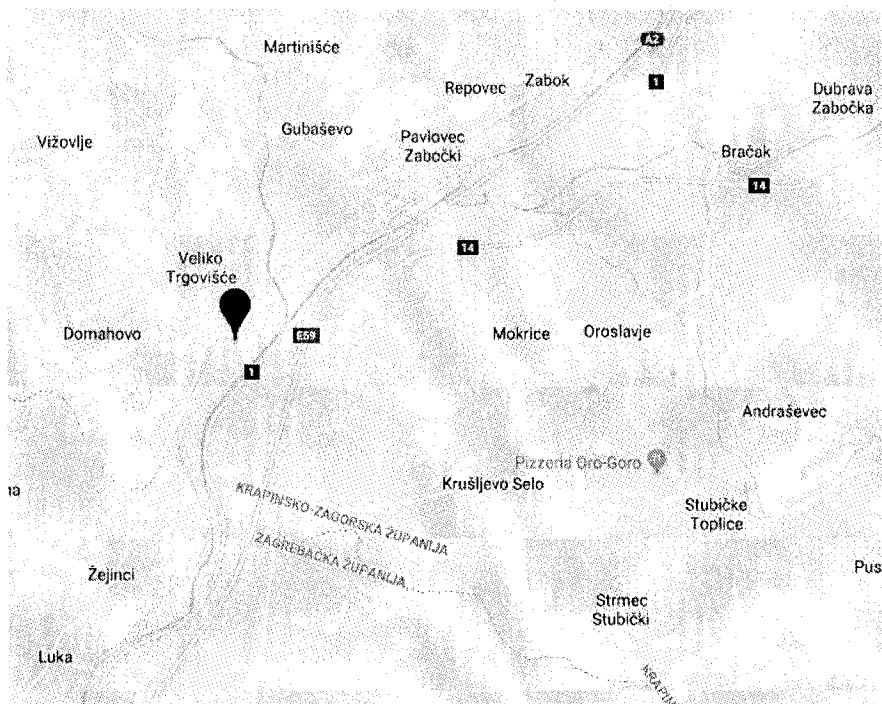
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Procjenjivana nekretnina

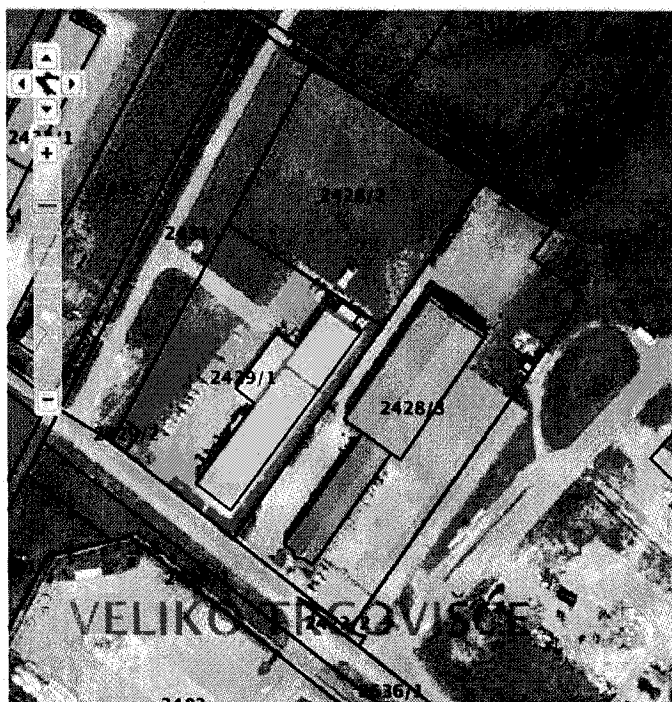
Opis:	POSLOVNI GOSPODARSKI OBJEKT
Ulica i k.br.:	DR. STANKA PINJUHA 15C
Grad/Općina:	VELIKO TRGOVIŠĆE
Četvrt/Naselje:	VELIKO TRGOVIŠĆE
Županija:	KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	VELIKO TRGOVIŠĆE
z.k. uložak:	2623; 2627
Poduložak:	-
k.č.br:	2428/2; 2429/1; 2429/2
Identifikacija:	2428/2;2429/1;2429/2; K.O. VELIKO TRGOVIŠĆE
Dan vrednovanja:	21.05.2018.
Dan kakvoće:	27.04.2018.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



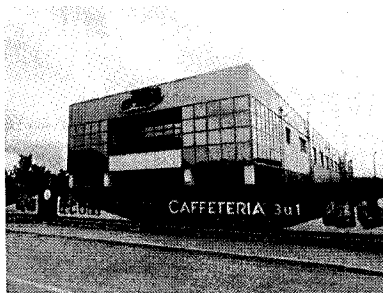
Slika Karte 2

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

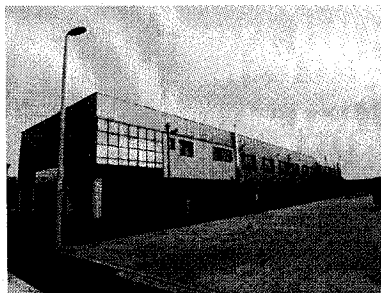
Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 31761927 izrađenog od strane Erste nekretnina d.o.o. 23.06.2017. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 899.142 €.

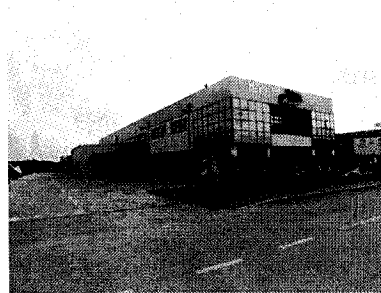
Fotodokumentacija



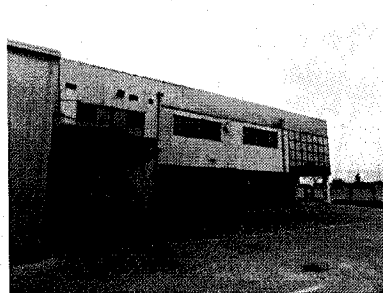
Slika 1



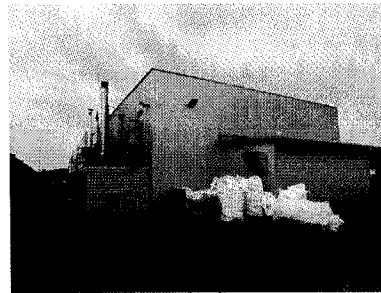
Slika 2



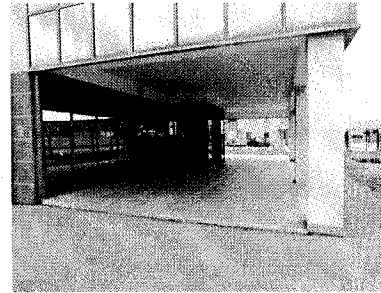
Slika 3



Slika 4



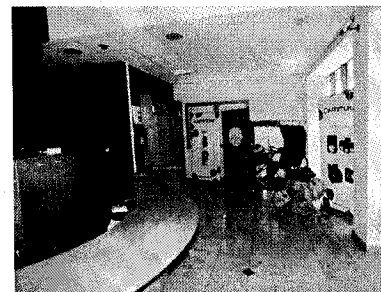
Slika 5



Slika 6



Slika 7



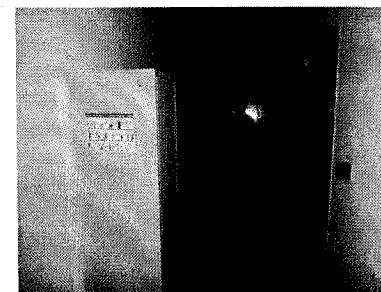
Slika 8



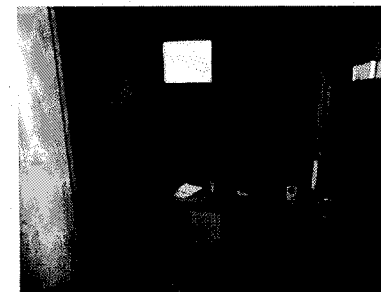
Slika 9



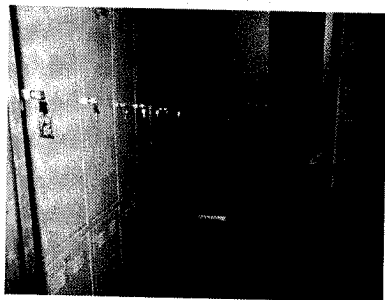
Slika 10



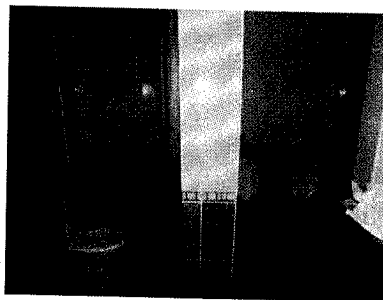
Slika 11



Slika 12



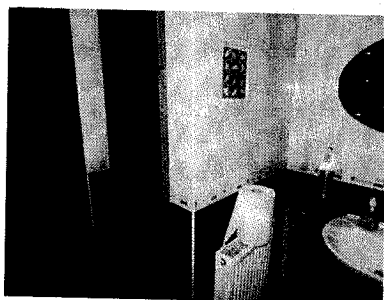
Slika 13



Slika 14



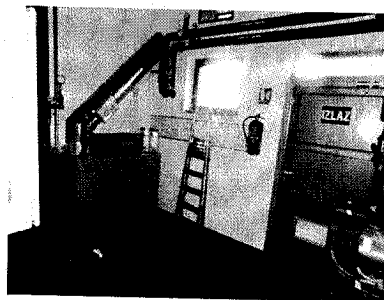
Slika 15



Slika 16



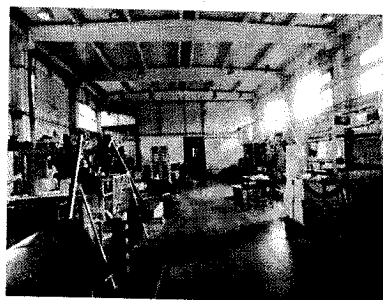
Slika 17



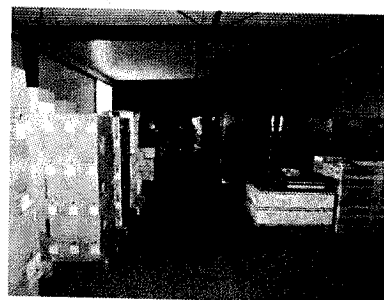
Slika 18



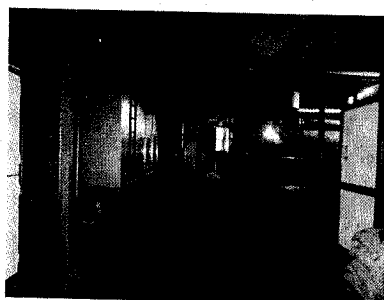
Slika 19



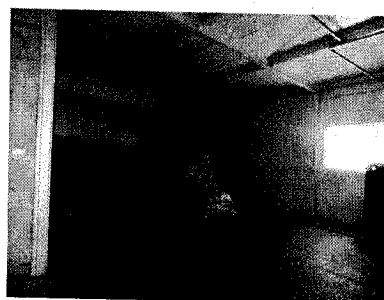
Slika 20



Slika 21



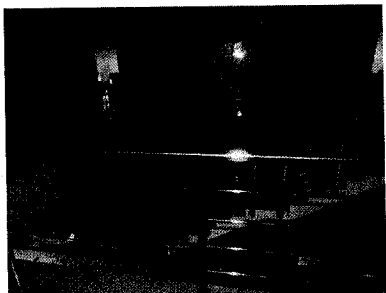
Slika 22



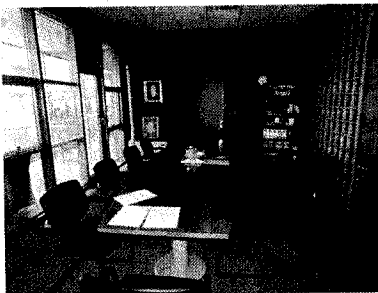
Slika 23



Slika 24



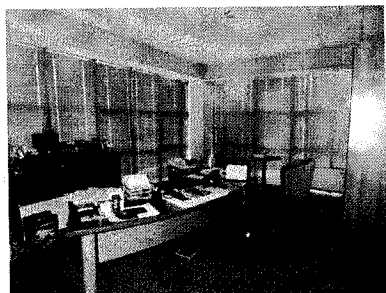
Slika 25



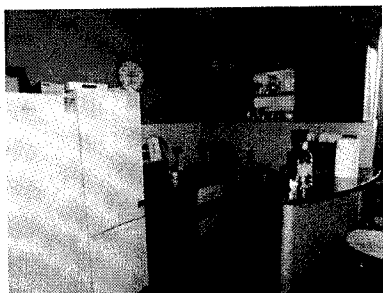
Slika 26



Slika 27



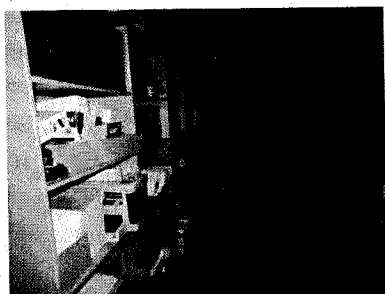
Slika 28



Slika 29



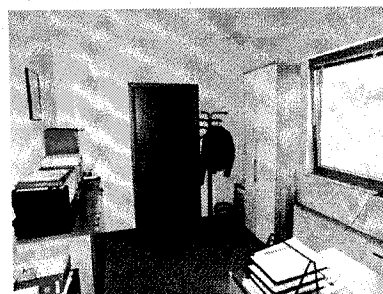
Slika 30



Slika 31



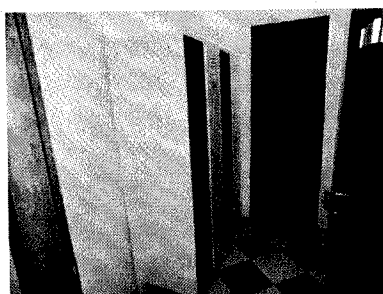
Slika 32



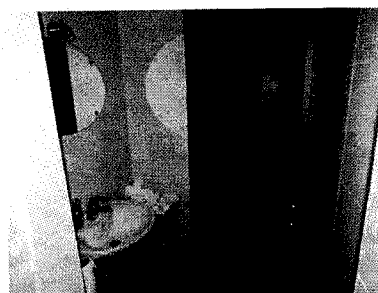
Slika 33



Slika 34



Slika 35



Slika 36

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada uredske, proizvodne i skladišne namjene, etažnosti prizemlje i dijelom kat, vertikalna komunikacija između etaža omogućena je unutarnjim stubištem. U jugozapadnom dijelu je uredski dio sa pratećim sadržajima i proteže se u prizemlju i katu, dok je u preostalom dijelu zgrade proizvodni i skladišni prostor, zgrada se trenutno koristi u manjem dijelu (proizvodnja trenutno ne radi).

Sveukupna neto podna površina zgrade iznosi 1.844,18 m², a neto korisna površina iznosi 1.360,30 m².

Predmet procjene još je i čestica u nastavku promatrane čestice prema sjeveru, k.č.br. 2428/2, k.o. Veliko Trgovišće, koja će biti promatrana zasebno kao građevinsko zemljište.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je dobro
- objekt je samostojeća poslovna zgrada uredske, proizvodne i skladišne namjene
- podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao dobru
- u neposrednoj blizini su drugi poslovni objekti smješteni, poput predmetnog, u industrijskoj zoni, između željezničke pruge tj. obližnje željezničke stanice te Zagorske magistrale
- parkiranje vozila moguće je na asfaltiranom parkingu u dvorištu na parceli
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- postoji realna mogućnost korištenja građevine i u druge poslovne svrhe (obrt, prodaja)
- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

Opis promjene

2016.g. izvedena dogradnja dijela otpreme gotovih proizvoda i pakiranja sirovina, povećana površina skladišnog dijela građevine za 196,44 m².

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Za predmetnu poslovnu zgradu izdana je Građevinska dozvola, Klasa: UP/I-361-03/06-01/78, URBROJ: 2140-10-04-03/3-06-24, izdana u Zaboku, 17.8.2006.g i izdana Uporabna dozvola, Klasa: UP/I-361-04/07-01/15 urbroj: 2140-10-04-03/3-07-17, izdana u Zaboku, 13.12.2007.g,

Izvedena je dogradnja i zatvaranje nadstrešnica za koje je izdano Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-03/13-01/23585 Urbroj: 2140/01-08/5-15-11, izdano u Zaboku, 20.4.2015.g pravomoćno od 23.6.2015.g, i izrađena arhitektonska snimka izvedenog stanja.

2016.g. izvedena je dogradnja dijela otpreme gotovih proizvoda i pakiraone sirovina, izrađen je glavni projekt koji je sastavni dio građevinske dozvole, Klasa: UP/I-361-03/06-01/78, Urbroj: 2140-10-04-03/3-06-24, izdana u Zaboku, 17.08.2016.g., zgrada je izvedena prema nacrtima iz glavnog projekta, u prilogu elaborata.

Glavni projekt iz 2006.g. i arhitektonski snimak izvedenog stanja u arhivi Erste nekretnina, nije u prilogu elaborata radi veličine, dok su u prilogu samo novi nacrti iz glavnog projekta za dogradnju iz 2016.g.

Građevinsku i uporabnu dozvolu iz 2016.g. nismo dobili na uvid.