

odvjetničko društvo matijević, jakirčević i malkoč d.o.o.

HR-10000 Zagreb, Zavrtnica 28

T +385 1 6170 472, F + 385 1 6170 823

E maja.matijevic@odmjm.hr, hrvoje.jakircevic@odmjm.hr, jasna.malkoc@odmjm.hr

MULTIPRINT d.d. u stečaju
Slavonska avenija br.4
10 000 Zagreb

n/r stečajnog upravitelja g. Zdravko Mitak

PRIMLJENO

23 -10- 2019

Ur.br. 1289

U Zagrebu, 23.10.2019.g.

PREDMET: Iskazivanje namjere za kupnju poslovnog prostora u kompleksu „Vjesnik“

Poštovani,

obraćamo Vam se kao punomoćnici društva VLM Cvjetno nekretnine d.o.o., Oreškovićeve 6H/1, Zagreb, OIB: 03524100126.

Kao što Vam je poznato u tijeku su pregovori suvlasnika kompleksa „Vjesnik“ s Republikom Hrvatskom oko prodaje Republici Hrvatskoj preostalog dijela 39,04% suvlasništva nekretnine „Vjesnik“ koji nije u vlasništvu RH te je Ministarstvo državne imovine RH iskazalo interes za stjecanje poslovnih prostora u nekretnini „Vjesnik“ pa tako i Vašeg poslovnog prostora, pod uvjetom da Vlada RH o tome donese odluku koja će biti obvezujuća.

S obzirom na protek vremena i ozbiljnu spremnost Republike Hrvatske da otkupi od suvlasnika suvlasničke udjele u nekretnini „Vjesnik“ pod određenim uvjetima, angažirali smo ovlaštenog sudskog vještaka Teu Hulenici d.i.a iz društva Vještak d.o.o. (koji je bio angažiran i od strane RH) da izradi procjenu vrijednosti nekretnine u vlasništvu Multiprint d.d. u stečaju i to:

- 277/10000 dijela z.k.čest. 4712/1 KUĆA I DVORIŠTE, SLAVONSKA AVENIJA-ODRANSKA, ukupne površine 32435 m2, upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje, a na kojoj je izgrađen kompleks „Vjesnik“, što u naravi predstavlja prostore koji se nalaze u pogonskom objektu izgrađenom na navedenoj čestici u ukupnoj površini od 987,80 m2 zajedno s pripadajućim zajedničkim prostorima, sve sukladno Etažnom elaboratu od srpnja 2003. g. i Dopuni Sporazuma od 12.03.2003. g. i to:

- u razzemlju pogonskog objekta četiri (4) prostorije ukupne površine 196,70 m2
- u prizemlju pogonskog objekta šest (6) prostorija ukupne površine 791,10 m2.

Navedeni Procjembeni elaborat od 30.09.2019. g. Vam dostavljamo u prilogu te sukladno istoj iskazujemo interes za kupnju navedenog poslovnog prostora za cijenu od **5.900.000,00 kn** pod uvjetima i na način kako slijedi.

Upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080719740, MB: 2605732,
OIB: 33695365562, račun br. HR7024020061100568334 kod Erste & Steiermärkische bank d.d.

S obzirom da se nad društvom MULTIPRINT d.d. u stečaju vodi stečajni postupak i postoji mogućnost unovčenja navedene nekretnine po pravilima koja vrijede za sudsku ovrhu, ukoliko skupština vjerovnika odluči prodati predmetnu nekretninu za ponuđenu cijenu i sukladno navedenim uvjetima, zainteresirani smo navedene prostore kupiti:

- u najkraćem mogućem vremenskom roku (bez ulaganja žalbi na rješenja u sudskom postupku),
- sklapanjem ugovora o prodaji neposrednom pogodbom uz polaganje ponuđene kupoprodajne cijene na sudski odnosno javnobilježnički depozit sve sukladno pravilima ovršnog postupka, a nakon što Vlada RH donese odluku o kupnji preostalih 39,04% suvlasničkih dijelova nekretnine „Vjesnik“
- pod uvjetom da su isti slobodni od svih uknjiženih i vanknjižnih tereta te osoba i stvari
- te bez ikakvih zabilježbi sporova uz riješene odnose s g. Josipovićem.

Ističemo da je naša stranka VLM Cvjetno Nekretnine d.o.o. spremna omogućiti rješavanje odnosa između g. Stanka Josipovića i Multiprint d.d. u stečaju i završetak sporova o svom trošku na način da g. Josipović ili njegov sljednik odustane od svih potraživanja, zahtjeva i tužbi prema MULTIPRINT d.d. u stečaju.

Slijedom navedenog, predlažemo da se od skupštine vjerovnika zatraži suglasnost za prodaju navedene nekretnine sukladno ovoj ponudi naše stranke odnosno da poduzmete druge radnje kako bi se stvorili preduvjeti za realizaciju kupoprodaje kada se za to ostvare uvjeti te da nas obavijestite o daljnjem postupanju.

Ističemo da u interesu realizacije ove kupoprodaje ova ponuda i iskaz namjere naše stranke za kupnju predmetne nekretnine nije vremenski ograničena, ali ističemo da je uvjetna ovisno o odluci Vlade RH kako je prethodno navedeno te pod uvjetom da se usuglasimo oko drugih elemenata kupoprodaje. Stoga naša stranka zadržava pravo iz bilo kojeg razloga odustati od predmetne ponude u bilo koje vrijeme u kojem slučaju je ista neće obvezivati.

Slijedom navedenog, molim Vas da nam se javite radi daljnjeg dogovora i postupanja u slučaju postojanja interesa za navedenu kupoprodaju.

S poštovanjem,

Jasna Malkoč,
odvjetnica

Odvjetničko društvo
MATIJEVIĆ, JAKIRČEVIĆ I MALKOČ d.o.o.
Odvjetnica
JASNA MALKOČ

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;
Tel. **385/01/2325-762;; www.vjestak.hr; info@vjestak.hr
Trgovački sud u Zagrebu, 11-08/4827-2; Temeljni kapital 101.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Parominska 2, Uprava Marina Terčeka i Tea Hulenčić
IBAN HR1424840081102038146, OIB 66078036556;
»Pismohrana br.:VG-95/19; Zagreb, 30.09.2019.g. «

P.N.

VLM Cvjetno nekretnine d.o.o.

Oreškovićeve 1

10 000 ZAGREB

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OZNAKE E-5, KOJI SE
NALAZI U SREDIŠNJEM DIJELU ZGRADE POGONA KOMPLEKSA VJESNIK U
ZAGREBU, SLAVONSKA AVENIJA 4, ZK.Č.BR.4712/1, ZK.UL.BR.25814,
K.O.TRNJE, NKP.987,8 ČM



Tržišna vrijednost	m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
Poslovni dio	987,80	5.946,24	803,16	5.900.000,00	800.000,00

SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti poslovne nekretnine
Vrsta nekretnine	U RAZIZEMLJU I PRIZEMLJU ZGRADE POGONA
Adresa	SLAVONSKA AVENIJA 4, ZAGREB
Oznaka	E-5
Ploština	NKP= 987,8 m ²
Naručitelj	VLM CVJETNO NEKRETNINE d.o.o., ZG, Oreškovićeva 1
Vlasnik	Multiprint d.d. u stečaju, Slavonska avenija 4
Vrijednost	5.900.000,00 kn /800.000 €/
Svrha	poslovna odluka o kupoprodaji
Datum očevida :	30.09.2019.g.
Datum vrednovanja	30.09.2019.g.

4.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Poslovni prostor

S obzirom na vrstu nekretnine poslovni prostor u Zagrebu, gdje postoji tržište sa dovoljnim brojem zakupa (pouzdatih), u ovoj je procjeni **korištena**

1. Prihodovna metoda ili/i

2. Poredbena, ovisno o dostupnim podacima

Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom je preporučena metoda za poslovne prostore bazirana na dovoljnom broju zakupa .

4.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
-
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
-
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
-
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
-
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
-
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine
-
- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjembenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakove veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).

Vještak d.o.o.

4.1.PROCJENA NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Daju se zakupi poslovnih prostora u prizemlju, razizemlju , veće površine, zona Trnje, Trešnjevka i Centar, iz E-nekretnina, ugovoreni u zadnje 4 godine:

	ID ZKC	Pov./m2	Kn/m2	Vrijeme ug.zak.	Kn/m2
1	1132547	556,00	28,12	05.2019	28,12
2	1089482	563,03	22,20	04.2019	22,20
3	1101565	556,68	33,38	04.2019	33,38
4	1100393	335,42	27,35	04.2019	27,35
5	1083678	1681,32	24,38	03.2019	24,38
6	1042676	1344,00	58,02	01.2019	58,02
7	1100382	225,00	41,26	01.2019	41,26
8	954018	313,49	62,48	04.2018	62,48
9	1029197	203,59	27,62	10.2016	27,62
10	999499	307,31	49,22	02.2017	49,22
11	887728	240,00	37,60	03.2016	37,60
12	903482	460,19	38,17	11.2017	38,17
13	964329	218,00	21,62	12.2017	21,62
14	860455	875,55	37,50	10.2017	37,50
15	855427	576,18	67,19	03.2018	67,19
16	822513	339,09	30,01	10.2017	30,01
17	821187	738,04	20,91	11.2017	20,91
PRIVREMENA CIJENA ZAKUPA					36,88

Izdvajaju se 4 transakcije zakupa uz prosjek (uvažavajući načelo najbolje iskoristivosti nekretnine) i malo ispod prosjeka radi stanja (ispod prosjeka) u kojem se nalazi promatrana nekretnina:

	ID ZKC	Pov./m2	Kn/m2	Vrijeme ug.zak.	Kn/m2	%
1	1132547	556,00	28,12	05.2019	28,12	-16
11	887728	240,00	37,60	03.2016	37,60	+13
14	860455	875,55	37,50	10.2017	37,50	+13
16	822513	339,09	30,01	10.2017	30,01	-10
PROSJEČNA CIJENA ZAKUPA					33,30	

U nastavku se daje izračun vrijednosti nekretnine Prihodovnom metodom prema prosječnoj cijeni zakupa od 33,3 kn/m², (ili 4,5 €/m²), uz parametre: troškove gospodarenja 7%.

Starost 47 g.,

OOVK 80 g.

Vijek uporabivosti 33 g.

Poslovne zgrade Kt 5-6%

Proizvodne građ. Kt 6,5 -8% , usvaja se prosječna Kt 6%

Korekcija zbog položaja zgrade.

R.br.	Element procjene	kn
1	Prihod od zakupa (kn/m ²)	33,30
2	Troškovi gospodarenja (kn/m ²)	2,33
3	Netto operativni prihodi (kn/m ²)	30,97
4	Površina (m ²)	987,80
5	Godišnji netto operativni prihod (kn)	367.105,99
6	Stopa kapitalizacije (%)	6,00
7	Korekcija stope kapitalizacije (%)-položaj	-1,00
8	Korigirana stopa kapitalizacije (%)	5,00
9	Vijek uporabivosti (G)	33,00
10	Multiplikator	16,00
11	Vrijednost nekretnine (kn)	5.873.695,87
12	Vrijednost nekretnine (€)	793.361,66
13	Jedinična vrijednost (kn/m ²)	5.946,24
14	Jedinična vrijednost (€/m ²)	803,16
15	Tečaj srednji HNB	7,403554

Vrijednost nekretnine dobivene Prihodovnom metodom:

Nekretnina	Kn/m ²	€/m ²	kn	€
987,80 m ²	5.946,24	803,16	5.873.695,87	793.361,66

5. ZAKLJUČAK

Naručitelj VLM Cvjetno nekretnine d.o.o, ZAGREB, Oreškovićeve 1
 Adresa nekretnine Zagreb, Slavenska avenija 4
 Vrsta nekretnine : poslovni prostor u središnjem dijelu razizemlja i prizemlja
 Datum vrednovanja 30.09.2019.g.

Prosječna tržišna vrijednost poslovne nekretnine, bez uključenih ikakvih poreza (srednji tečaj HNB €=7,403554 kn), zaokruženo iznosi:

Tržišna vrijednost	m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
Poslovna nekretnina	987,80	5.946,24	803,16	5.900.000,00	800.000,00

Vještak:

