

Stečajna masa iza T.R.N. d.o.o. u stečaju

Vinkovci, Glagoljaška 52

OIB 93703055880

7 St-1137/2018

IBANHR 6824850031100301977

Republika Hrvatska

Trgovački sud u Osijeku

O b r a z a c 18

Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase

I Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 08.svibnja do 08.kolovoza 2019. godine

Na ispitnom i izvještajom ročištu održanom 07.svibnja 2019. godine priznate su tražbina vjerovnika I višeg isplatnog reda u iznosu od 227,45 kn i tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda u iznosu od 1.420.966,62 kn i utvrđeno je da postoji razlučni vjerovnik koji ujedno i nije stečajni vjerovnik APS Delta S.A. Veliko Vojvodstvo Luksemburg, Ireu Jean Piret 1-2350 Luksemburg za iznos od 11.676.943,10 kn.

Vjerovnici su donijeli slijedeće odluke:

1.prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice, osim što se razlučni vjerovnik izjašnjava da će se naknadno očitovati što se tiče vrijednosti nekretnine

2.unovčenjem imovine vjerojatno će namiriti samo djelomično razlučni vjerovnik koji nije ujedno i stečajni vjerovnik ,a kako Dužnik nema druge imovine neće se osnivati Odbor vjerovnika

3.odluak o vrijednosti nekretnine biti će donese naknadno nakon što se o istoj očituju svi vjerovnici sukladno odredbama Ovršnog zakona

4.daje se suglasnost na zaključeni ugovor o obavljanju knjigovodstvenih i administrativnih poslova s knjigovodstvenim servisom FIDES iz Osijeka uz mjesečnu naknadu od 500,00 kn uvećano za PDV.

Dana 14 .svibnja 2019. godine otišla sam u Zagreb kako bih nekretninu preuzela u posjed i u privitku zapisnik.

Nakon što se razlučni vjerovnik očitovao da je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, prikupila sam tri ponude i uz suglasnost razlučnog vjerovnika prihvaćena je ponuda Marking d.o.o. Slavonski Brod za cijenu od 3.750,00 kn.

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 1.837.000,00 kn.

U privitku se dostavlja izvadak iz procjene.

II Stanje stečajne mase

Stečajnu masu čini nekretnina upisana u zk. ul. 30159 poduložak 9, etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.o. Grad Zagreb, kč.br. 4631/4, zgrada Savska cesta broj 144 A Zagreb i tri zgrade tlocrtne površine 1441m2 i dvorište površine 2444 m2- 9.Etaža 776/1000, poslovni prostor na I katu površine 316,65 m2 u nacrtu označeno PP9 procijenjena na iznos od 1.837.000,00 kn.

Druge imovine dužnik nema ,tako da za sada nisu podmirene sve nastale obveze stečajne mase, a iste se odnose na knjigovodstvene usluge, naknada banci za vođenje žiro računa, naknada za e-FINA i trošak procjene.

III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Sada je nužno da sud žurno donese sukladno odredbi čl.247. Stečajnog zakona rješenje o prodaji, a nakon toga i zaključak o prodaji kako bi se moglo pristupiti unovčenju.

Stoga predlažem da sud donese rješenje o prodaji nekretnine upisane u zk. ul. 30159 poduložak 9, etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.o. Grad Zagreb, kč.br. 4631/4, zgrada Savska cesta broj 144 A Zagreb i tri zgrade tlocrtne površine 1441m2 i dvorište površine 2444 m2- 9.Etaža 776/1000, poslovni prostor na I katu površine 316,65 m2 u nacrtu označeno PP9.

U Vinkovcima, 09.kolovoza 2019. godine

stečajna upraviteljica:

**Nada
Gagro**

Digitalno potpisao:
Nada Gagro
Datum: 2019.08.09
12:57:50 +02'00'

MARKING d. o. o.

35000 Slavonski Brod - Gundulićeva 24.

tel/fax: +385/35/446-540; mob: 091/2119333;

MB: 1052756; E-mail: marking1@sb.t-com.hr

OIB: 58755348505; www.marking-sb.hr

T.D.: D-25/2019

Slavonski Brod, srpanj 2019.

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NARUČITELJ: T.R.N. d.o.o. u STEČAJU, Glagoljaška 52, 32100 Vinkovci

LOKACIJA Savska cesta 144a, 10000 Zagreb

NEKRETNINA: Poslovni prostor u poslovnoj zgradi

SVRHA: Utvrđivanje tržišne vrijednosti

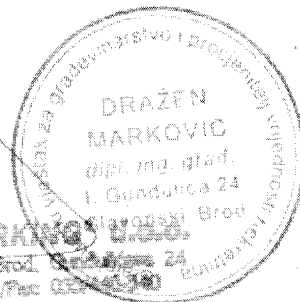
Za MARKING d.o.o.:

DIREKTOR:

Dražen Marković dipl. ing. Grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

Suradnici: Davor Marković, struč.spec.ing.aedif. i Dario Marković



SADRŽAJ :

- A. UVOD
 - A. 1. Popis promijenjenih propisa i literature
 - A. 2. Zadatak
 - A. 3. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
- H. PRILOZI

1. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I LITERATURE

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

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 39/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/18)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje	(NN 98/18)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01,
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, 108/17)

zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)

• Pravilnik o načinu izračuna (NN 93/17)

• HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun

• Uredba o visini vodnog (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

• Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

2. ZADATAK

Naručitelj : T.R.N. d.o.o. u STEČAJU, Glagoljaška 52, 32100 Vinkovci
Nekretnina Poslovni prostor u poslovnoj zgradi
Lokacija: Savska cesta 144a, 10000 Zagreb

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naših ponuda i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavljanja poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavam da procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam

3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštteni procjenitelj, koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne ili vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni prostor u poslovnoj zgradi
Lokacija: Savska cesta 144a, 10000 Zagreb
Naručitelj: T.R.N. d.o.o. u STEČAJU, Glagoljaška 52, 32100 Vinkovci
Korisnik procjene: T.R.N. d.o.o. u STEČAJU, Glagoljaška 52, 32100 Vinkovci
Dan kakvoće: 10.07.2019.
Dan vrednovanja: 11.07.2019.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Usporedna metoda
Namjena procjene: Posao sa financijskom institucijom

Regija: Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona: 0103 Grad Zagreb – zona 3
Tržišni položaj: 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru
Kategorija lokacije / tip lokacije: I / A
Z.K. izvadak: e-izvadak od: 10.07.2019.
Općinski sud: Zagreb

K.O.	Zkul	zčbr	Zk tijelo	podul
Grad Zagreb	30159	4631/4	-	9

Opis nekretnine: 9. Suvlasnički dio: 776/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)
1. poslovni prostor na I katu površine 315,65čm u nacrtu označeno oznakom PP9

Vlasnik: T.R.N. D.O.O., KOZJAK BR.9, ZAGREB

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK
Zgrada IMA Riješenje o izvedenom stanju
Zgrada ima direktni pristup na JPP
Etažno vlasništvo s određenim omjerima - 776/10000
Energocertifikat - predložen - D
Legalna nekretnina

Godina gradnje: 1968
Zadnja rekonstrukcija/obnova: 2000
Onečišćenja: Nisu primijećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka: Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine: 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba: Moguća uz ulaganja
Razvoj (dozvole): -
Napomene: Izgrađena na k.č.br. 4815/1, po novoj izmjeri k.č.br. 4631/4
NKP: (m2) 315,65

Tržišna vrijednost: 248.590,00 € ili 1.837.000,00 Kn

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Poslovna zgrada u kojoj se nalazi polovni prostor PP9 nalazi se na adresi Savska cesta 144a u III zoni grada Zagreba. Ulaz u zgradu je sa istočne strane. Promet u mirovanju (parking) riješen je oko zgrade. Prostor rochbau, ne koristi se i nije održavan.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009. cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i finansijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 10.07.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u prilogu elaborata.

Nije rađen posebni izmjer nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	nije priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1968
Godina obnove	2000
Katnost	Pr+5
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	izvedena
Nosiva konstr.	AB- serklaži, opeka
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	AB - ploča
Krovna k. + pokrov	AB - ravni izolirani krov
Limarija	pocinčana
Pročelje	demit + SEP

POSLOVNI PROSTOR

Položaj + orijentacija	I. kat - istok/zapad
Prostorije	uredski prostori, ulazni hall i sanitarni čvor
Vanjska stolarija (prozori)	PVC
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	nema
Pregradni zidovi	blok opeka
Obrada zidova	žbukano, djelomično ličeno
Obrada podova	cementni estrih - bez završne obrade
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	centralno - plin
Klima	NEMA
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je stara 51 godinu. Obnovljena je 2000. godine, nije dovršena, ne koristi se i u dobrom je stanju.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI PROSTOR

Netto korisna površina (NKP) =				315,65 m ²
Bruto korisna površina (BKP) =	NKP x	1,3	=	410,35 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x	3,5 m	=	1.436,21 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) =	410,35 m ²
Netto građevinska površina (NKP) =	315,65 m ²
Volumen objekta (BV)	1.436,21 m ³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašениh za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupnih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

Nekretnina 1

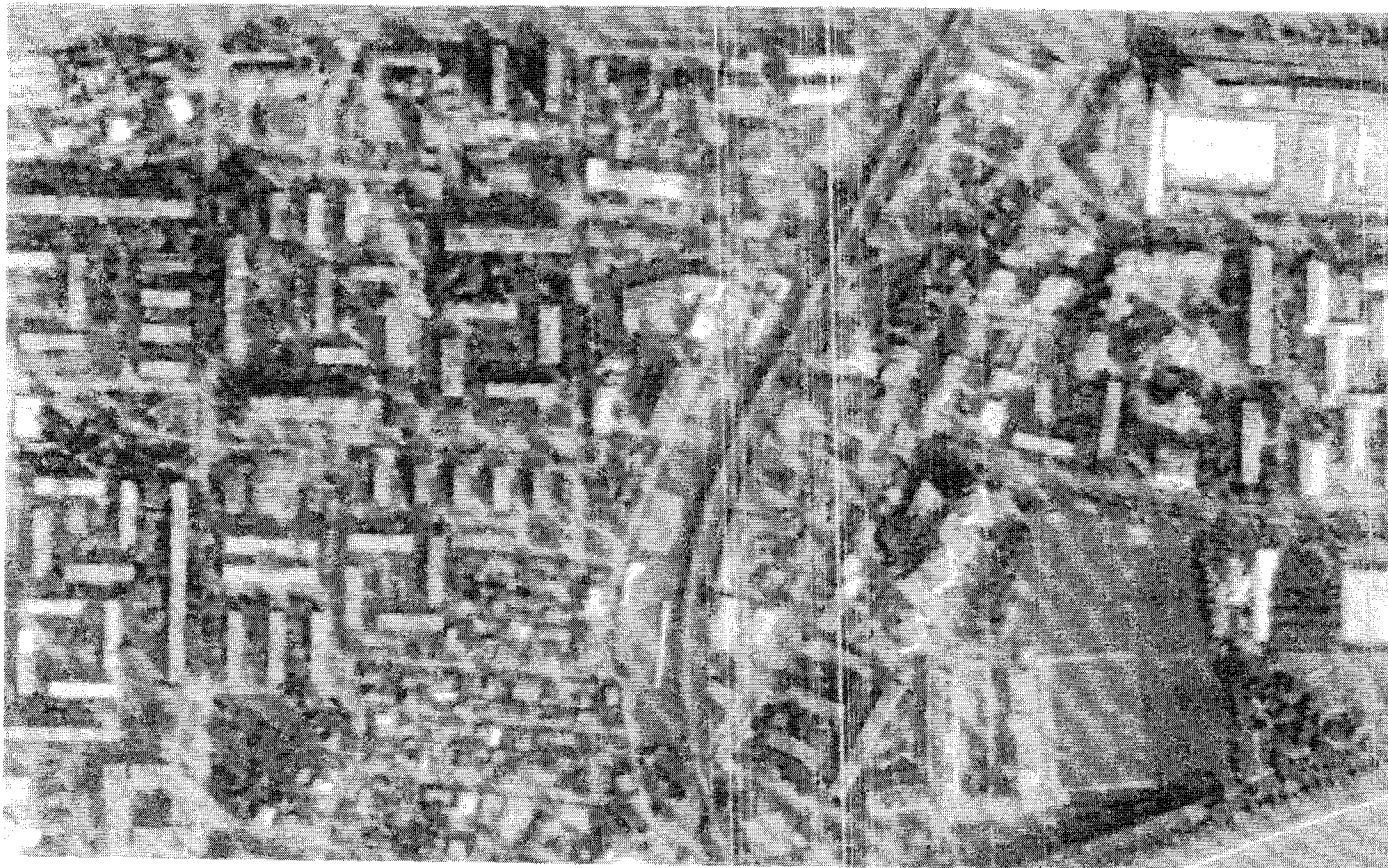
Poslovni prostor u Zagrebu, Savska cesta 144a, površine 220,46 m². Kupoprodaja obavljena 16.11.2018. za iznos od 1.372.182,18 kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima - eNekretnine.

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Zagrebu, Savska cesta 141, površine 508,80 m². Kupoprodaja obavljena 20.12.2017. za iznos od 3.088.032,00 kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima - eNekretnine.

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Zagrebu, Ujevićeva ulica 17, površine 286,65 m². Kupoprodaja obavljena 07.08.2018. za iznos od 1.852.377,74 kn. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima - eNekretnine.



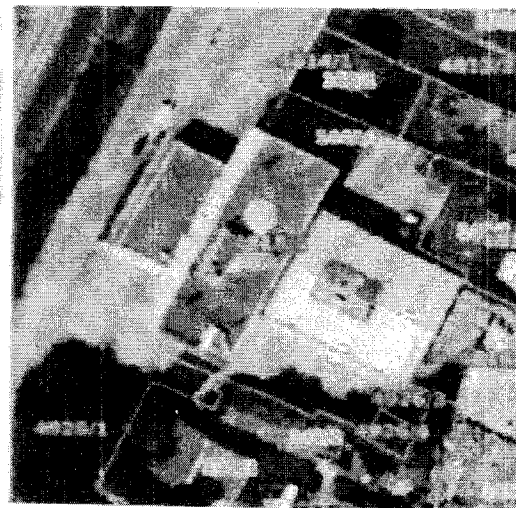
Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

Usporedna 1

Podaci o nekretnosti

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

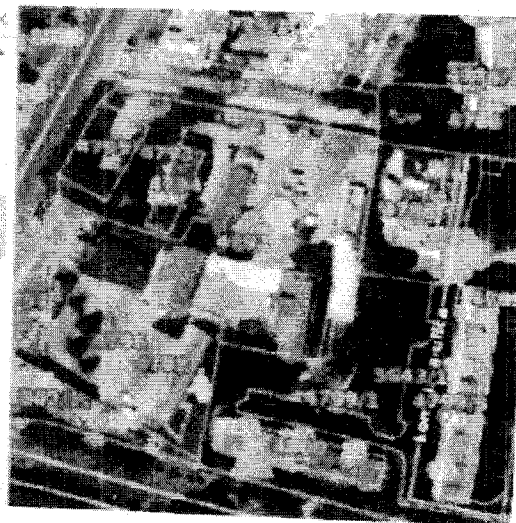
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1024261
Vrsta nekretnosti	11.7.2014
ID PN (PU)	PP - POSLOVNI PROSTOR
Vrsta ugovora	3945144
Površina u prometu	KP - KUPOPRODAJA
Vrijednost nekretnosti (KN)	220,46
Datum ugovora	1.3/2.162,16
Status podatka	16.11.2018
Cjenovni blok	PREUZETO OD PU
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SAVSKA - ŠARENGRADSKA JUG
	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA -
	PRETEŽITO POSLOVNA



Usporedna 2

Podaci o nekretnosti

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	846736
Vrsta nekretnosti	11.7.2014
ID PN (PU)	PP - POSLOVNI PROSTOR
Vrsta ugovora	3744014
Površina u prometu	KP - KUPOPRODAJA
Vrijednost nekretnosti (KN)	508,80
Datum ugovora	3.088.032,00
Status podatka	20.12.2017
Cjenovni blok	PROVEDENA EVALUACIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SAVSKA - PRISAVLJE
	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA -
	PRETEŽITO STAMBENA

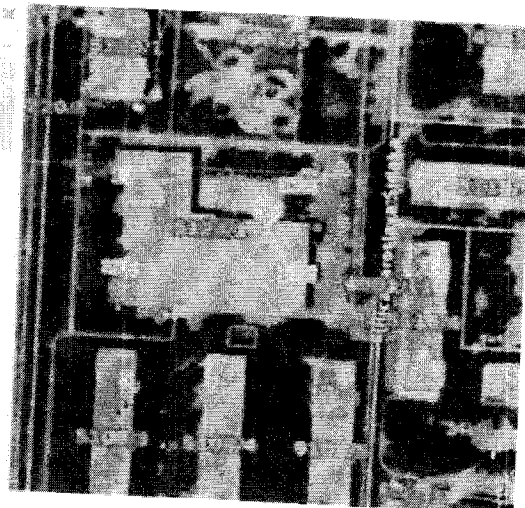


Usporedna 3

Podaci o nekretnosti

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	969173
Vrsta nekretnosti	11.7.2014
ID PN (PU)	PP - POSLOVNI PROSTOR
Vrsta ugovora	3874073
Površina u prometu	KP - KUPOPRODAJA
Vrijednost nekretnosti (KN)	280,65
Datum ugovora	1.852.377,74
Status podatka	07.08.2018
Cjenovni blok	EVALUACIJA U TIJEKU
Pretežita namjena cjenovnog bloka	KNEŽIJA CENTAR
	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA -
	PRETEŽITO STAMBENA



5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 315,65 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
	Lokacija	Savska cesta 144a	Savska cesta 144a	Savska cesta 141	Ujevićeva ulica 17
	Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2019	4Q2018	4Q2017	3Q2018
	Površina (m2)	315,65	220,46	508,80	286,65
	Cijena (€)	-	185.681	417.866	250.660
	Cijena po m2	-	842,2	821,3	874,4

Protok vremena	3Q2019	4Q2018	4Q2017	3Q2018
DZS indeksi cijena nekretn.	125,02	119,82	110,46	118,96
Vremensko usklađenje	-	4,34%	13,18%	5,09%
Korigirana vrijednost po m2	-	878,80	929,52	918,96

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	315,65	220,46	508,80	286,65
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	I.kat	0-5	prizemlje	prizemlje
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	2000	2000	2005	2018
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-10%

Opće stanje prostora	loše	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	-20%
Korigirana vrijednost po m2	787,6	790,9	836,6	735,2

Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)					
315,65	m2	x	700	€/m2NGP	220.955 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	315,65 m2
Vrijednost po m2	787,55 €/m2
Tržišna vrijednost	248.590,35 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) =	220.955,00 €

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Poslovni prostor u poslovnoj zgradi
na adresi: Savska cesta 144a, 10000 Zagreb
naručitelja: T.R.N. d.o.o. u STEČAJU, Glagoljaška 52, 32100 Vinkovci

Mišljenja smo da je na dan 11.07.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) :

248.590,00 €

ili

1.837.000,00 Kn

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,39 Kn

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

220.955,00 €

ili

1.633.000,00 Kn

NAPOMENA: U iznos tržišne vrijednosti nekretnine uzeti su u obzir i troškovi eventualne prodaje

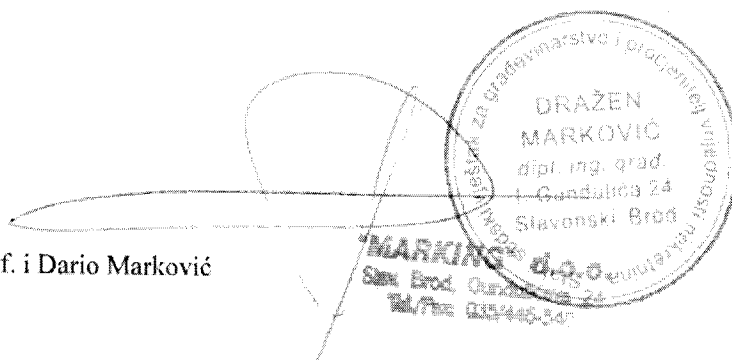
Za MARKING d.o.o :

DIREKTOR :

Dražen Marković dipl. ing. Grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

Suradnici: Davor Marković, struč.spec.ing.aedif. i Dario Marković



APRILSK

Učinjen prema 14.05. 2013. u Zagrebu
izdala se za predmetu praga u praga
područnog područja u skladu s
činjenjima.

IBP d.o.o. Zagreb zastupa po
direktiva Jura u toj praga
u praga u skladu s
činjenjima po ostalim praga
zagrade i predmetu u skladu s
trgovat plus d.o.o.

Stoga usklađivanje praga u skladu s
područnog područja u skladu s IBP d.o.o.
Zagreb razgao praga u skladu s
skladu s praga praga -
St. u skladu s
Grisi