

72

434

- 94

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, PETRINJSKA 8, 10000 ZAGREB**

Poslovni broj spisa: **72 St-993/2012**

Dužnik: **Slavona d.o.o. – u stečaju, Savska 41, 10000 ZAGREB**
Zagreb, 02.07. 2019.g.



PODNEŠAK STEČAJNOM SUDU

U prilogu dostavljamo originalni primjerak Nalaza i mišljenja sudskog vještaka za nekretninu u Donjem Miholjcu k.č.br. 1119/1, k.o. Donji Miholjac, z.k.ul.3133.

Prilog: 1

Dostaviti:
Arhiva, ovdje

Stečajni upravitelj:

Jure Marušić

STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.
VALPOVO
Učka 54

NALAZ I MIŠLJENJE

HALA ZA PROIZVODNJU OGRJEVNE TEHNIKE I EKONOMSKO DVORIŠTE



Predmet: k.č.br. 1119/1, k.o. Donji Miholjac, z.k.ul.3133.

Ovrhovoditelj1: Croatia Factoring d.o.o., Zagreb, Bogovićeve 1B/II.
OIB-32387887465

Ovrhovoditelj2: In Ved d.o.o.,Varaždin, Plitvička 48.
OIB-46222987755

Ovrhovoditelj3: H-Abduco d.o.o., Zagreb, Savska avenija 6a.
OIB-13667298928

Ovršenik: Slavona d.o.o. u stečaju, Zagreb, Savska 41.
OIB-21119339234

Valpovo, 08.06.2018.g.

STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.
Ivica Strugačevac



2.

Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Valpovu, po sucu Zdravku Mamiću, u ovršno pravnoj stvari 1.ovrhovoditelja Croatia Factoring d.o.o. Zagreb, Bogovićeve 1B/II, OIB: 32387887465, zastupanog po PUN. Nadi mIKULandra, odv. iz Šibenika, S.Radića 14A, 2.ovrhovoditelja In Ved d.o.o., Varaždin, Plitvička 48, OIB: 46222987755, 3.ovrhovoditelja H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavenske Avenije 6 A, OIB: 13667298928, protiv ovršenka Slavona d.o.o. u stečaju, Zagreb, Savska 41, OIB: 21119339234, zastupanog po pun. Tomislavu Orehovcu, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Ilić, Orehovec & partneri d.o.o. iz Zagreba, Smičiklasova 18, radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama ovršenika.

PREDMET VJEŠTAČENJA:

-utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, upisane u z.k.ul.br. 3133, k.o. D.Miholjac, koje se sastoji od k.č.br. 1119/1, u naravi Hala za proizvodnju ogrjevnice tehnike i ekonomsko dvorište u Vukovarskoj ulici br. 142 A, ukupne površine 11550 m².

Podaci o nekretnini (lokacija)**1. HALA ZA PROIZVODNJU OGRJEVNE TEHNIKE I EKONOMSKO DVORIŠTE**

Predmetna nekretnina se nalazi u D.Miholjcu, Vukovarska 142 a, u industrijskoj zoni Grada D.Miholjca. Nekretnina opremljena sa gradskom infrastrukturom: vodovodna instalacija, kanalizacija, elektroinstalacija, plinska instalacija, telefon pristupne javne asfaltirane ceste, javna rasvjeta. Na parceli izgrađen poslovni objekat za proizvodnju sa izgrađenim kancelarijskim dijelom.

1. HALA ZA PROIZVODNJU OGRJEVNE TEHNIKE I EKONOMSKO DVORIŠTE

- procjenjuje se građevinska vrijednost predmetne nekretnine na dan pregleda vještaka u viđenom stanju te se procjenjuje tržišna –prometna vrijednost predmetne nekretnine prema mogućnostima prodaje. Pregledom nekretnine te dokumentacije dostavljena je na uvid (rješenje suda od dana 09.05.2018. geoportal od dana 20.06.2018., izvadak iz zemljišne knjige od dana 19.06.2018.,)

Poslovna građevina-hala za proizvodnju ogrjevnice tehnike sa dograđenom halom za sačmarenje-izveden na trakastim temeljima od betona na armirano betonskoj ploči sa čeličnom skeletnom konstrukcijom. U prizemlju objekta su smješteni: prostor za izradu

3.

ogrjevnice tehnike, hala za sačmarenje, vjetrobran, izložbeni salon, dvije kancelarije, predprostor, prostorija za kombi bojler, sanitarne grupe za muškarce i žene. Na katu do kojeg se dolazi stepeništem iz službenog salona a drugim stepeništem iz proizvodne hale, nalazi se hodnik, pet kancelarija, i sanitarne grupe. Krovnište dva dvostrešna krova. Duž cijele hale izvedena kranska dizalica. Zidovi hale zatvoreni sa termopanelima koji su pričvršćeni na čeličnu podkonstrukciju. Pokrov hale također izveden sa termopanelima de. 10 cm. Krovni paneli su pričvršćeni na sekundarne nosače. Na sjevernoj strani fasada izvedena od aluminijskih profila ostakljena izo staklom. Među katna konstrukcija je polumontažni strop. Pod hale armirano betonska ploča zagađena obrađena helikopterom. Pod u sanitarnom prostoru ker. pločica. Pod u izložbenom prostoru je kamen. Vrata termoizolirajuća. Kancelarije – grijanje plinski kombi bojler-radijatori.

IZRAČUN NETO KORISNE POVRŠINE

Analizom prostora utvrđena neto korisna površina od : 4.013,00 m²

PRIZEMLJE: 3.796,66 m²

KAT: 216,34 m²

SVEUKUPNO: 4.013,00 m²

PRIZEMLJE

-vjetrobran	=	17,30 m ²
-izložbeni prostor	=	131,03 m ²
-kancelarija	=	25,80 m ²
-kancelarija	=	24,50 m ²
-proizvodna hala	=	3.336,60 m ²
-hala za sačmarenje	=	210,00 m ²
-wc muški	=	13,54 m ²
-prostor za kombi bojler	=	3,04 m ²
-wc ženski	=	8,78 m ²
-predprostor	=	7,24 m ²
-prostor za kombi bojler	=	4,35 m ²
-wc-muški	=	9,34 m ²
-wc ženski	=	5,14 m ²

UKUPNO: 3.796,66 m²

4.

KAT

-predprostor kancelarije	=	3,32 m ²
-kancelarija	=	87,56 m ²
-kancelarija	=	19,80 m ²
-kancelarija	=	28,08 m ²
-hodnik	=	8,05 m ²
-kancelarija	=	30,45 m ²
-wc muški	=	12,08 m ²
-kancelarija	=	13,56 m ²
-wc ženski	=	13,44 m ²

UKUPNO: 216,34 m²

PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

1. HALA ZA PROIZVODNJU OGRJEVNE TEHNIKE I EKONOMSKO DVORIŠTE

$$S_g = J_c \times P_k \times F_i \times (1 - u)$$

J_c – jedinična cijena

Jedinična cijena građenja za Republiku Hrvatsku po biltenu standardne kalkulacije radova za 2013 god. Za visokogradnju za građevine vrijedne 116 bodova iznosi 3,700,00 kn/kvadratni metar. Zbir bodova predmetne građevine iznosi 86 bodova s obzirom na broj bodova jedinična cijena građenja iznosi:

$$(86/116) \times 3.700,00 \text{ kn/kvadratni metar} = 2.743,10 \text{ kn}$$

Utvrđena korisna površina:
-4.013,00 m²

F_i – faktor izgrađenosti

Utvrđuje se slijedeći faktor $F_i = 1,00$

U – umanjeње

5.

Umanjenje građevinske vrijednosti objekta po osnovi starosti utvrđuje se u skladu sa postupkom Uprave društvenih prihoda Županije Osječko Baranjske.

S obzirom na konstrukciju utvrđuje se vjerojatni vijek trajanja objekta.

$N = 80$ god.

Današnju građevinsku vrijednost izračunat ćemo temeljem izraza

$$GV = Jc \times Pk \times Fi \times (1 - U)$$

Gv- današnja građevinska vrijednost dobivena temeljem narečenog izraza

Jc- jedinična cijena novoizgrađenog objekta ekvivalentnog stambenog objekta dobivena temeljem izraza $Jc = (\text{broj bodova} / 116) \times 3.700,00$ kn gdje je:

1.broj bodova obrađen za svaki sastavni element predmetnog objekta a temeljem tablice bodovanja (NN br. 40/97)

2.116 ukupan broj bodova etalonske građevine prema pravilniku o načinu utvrđivanja vrijednosti i kvaliteti stana i postupku utvrđivanja stanarine za pojedini stan (NN br. 20/87

3.3.700,00 kn/m² gdje je etalonska cijena građenja po m² stana a koja se sadrži sve troškove u svezi s izgradnjom(projektiranje, građenje ,nadzor i dr.) uključujući porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu. Podatak o etalonskoj cijeni građenja je objavljen u Narodnim novinama broj 183 od 19. Studenog 2013 god..

4.Pk. Korisna površina odnosno neto građevinska površina objekta

5.Fi-faktor izgrađenosti objekta s obzirom na bodovne elemente i stupanj dovršenosti

6.U –umanjenja zbog starosti, odnosno koeficijenta amortizacije, a dobiven temeljem izraza $U = 0,80 \times n/N \times (n + N / (2 \times N))$ gdje je n = starost objekta, N = vjerojatni vijek trajanja objekta s obzirom na konstrukciju objekta.

. IZRAČUN DANAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

1. HALA ZA PROIZVODNJU OGRJEVNE TEHNIKE I EKONOMSKO DVORIŠTE

$$Gv = 4.013,00 \text{ m}^2 \times 2.743,10 \text{ kn/m}^2 \times 0,85 = 9.356.851,00 \text{ kn}$$

6.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$Sp_{\text{posl}} = S_g \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + pos) =$$

$$P_v = 9.356.851,00 \text{ kn} \times (1 + 0,15 + 0,10 + 0,20 + 0,00 + 0,20) = 7.953.323,30 \text{ kn}$$

Ob-dodatak za obiteljske objekte

Z-zona lokacija

St-starost objekta

Pov – dodatak za ukupnu korisnu površinu

Os-opće stanje

Pos-posebni dodaci

F-faktor za poslovne objekte

PROCJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište:	11558 m ² x 30,00 kn/m ²	= 346.740,00 kn
Elektropriključak	7,3 kw	= 177.100,00 kn
Vodovodni priključak		= 18.360,00 kn
Plinski priključak		= 16.310,00 kn
Komunalni doprinos	18058 m ³ x 22,00 kn/m ³	= 397.276,00 kn
Vodni doprinos	18058 m ³ x 26,00 kn/m ³	= 469.508,00 kn
Asfaltirane površine	4259 m ³ x 250,00 kn/m ²	= 1.064.750,00 kn
UKUPNO:		= 2.490.044,00 kn

-Elaborat izrađen u skladu sa pozitivnim napucima i normama koje reguliraju područjei uzračuna vrijednosti nekretnina i to osobito;

-Zakon o gradnji (N.N. 153713, 20/17)

-Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13,65/17)

-Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)

-Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00,114/01,79/06, 141/06,146/08,38/09,153/09,143/12,152/14)

-Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (N.N. 16/07, 124/10, 56/13)

-Zakon o posredovanju u prometu nekretninama (N.N. 107/07, 144/12)

7.

-Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)

-Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/12)

-Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (N.N. 112/17)

Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

-Prostorni plan uređenja grada Osijeka

-Urbanistički plan Grada Osijeka

-Uredbe o visini komunalnog i vodnog doprinosa (N.N. 78/10,76/11,19/12,151/13,83/15)

-Bilten Hrvatske narodne banke .

-HRN EN ISO 9836/2011.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada

-Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastruktura.

Nakon uvida u predmet vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, daje se slijedeći nalaz i mišljenje izrađen troškovnom metodom.

8.

REKAPITULACIJA

**1. HALA ZA PROIZVODNJU OGRJEVNE TEHNIKE I EKONOMSKO
DVORIŠTE**

= 7.953.323,30

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE+priključci
=2.490.044,00kn**

SVEUKUPNO:10.443.367,00 kn

MIŠLJENJE-ZAKLJUČAK

**Nakon provedenog izračuna vrijednost nekretnina utvrđuje se da tržišna
vrijednost izgrađenog objekta na kč.br.1119/1,k.o. D.Miholjac, u vlasništvu
SLAVONA d.o.o. D.Miholjac, Gajeva 15 a, iznosi:**

=10.443.367,00 kn

= slovima

desetmilionačetiristočetredesettritisučetristošezdesetsedamkuna

U Valpovu 08.06.2018.

**Struga gradnja j.d.o.o.
Ivica Strugačevac**





0 50m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 20.06.2018.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA





