

ref. 70. St - 5854/16
3. 11. 18 - p36

4 MM d.o.o. u stečaju
Vladimira Becića 30, 10360 Sesvete, OIB: 37496100724

St-5854/2016

Stečajni upravitelj: Anđelko Stankus

Stečajni sudac: Maja Jurovicki

TRGOVAČKI SUD 6
U ZAGREBU
PRIMLJENO

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-5854/2016

Dužnik: 4 MM d.o.o. u stečaju

Vladimira Becića 30, 10360 Sesvete, OIB: 37496100724

03-12-2018

poštom — neposredno

u primj. prilogu

pristojba

Podnesak stečajnoga upravitelja

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj: 70.St-5854/2016, dana 20. travnja 2018. otvoren je stečajni postupak nad 4 MM d.o.o. Sesvete, Vladimira Becića 30, OIB: 37496100724, registriran kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080339561.
2. Imovinu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana u Općinski sud Velika Gorica, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec, katastarske općine Novaki, broj zk uložka 2131 Vrbovec, k.o. Novaki, z.k.ul. 2131, ukupne površine od 2 jutra i 2567 čhv, a koja se sastoji od:
 - kat.čestice 2536/1 oznake zemljišta: 4 zgrade, betonara i ekonomsko dvorište, površine 2 jutra i 1537 čhv,
 - kat.čestice 2536/2 oznake zemljišta: dvorište, površine 197 čhv,
 - kar.čestice 2536/3, oznake zemljišta: 4 zgrade, silos i ekonomsko dvorište, površine 833 čhv

Prilog 1: Izvadak iz zemljišnih knjiga na dan 29.11.2018.

3. Dana 05.10.2018. godine održano je ispitno i izvještajno ročište, te je na ispitnom ročištu donesena odluka kojom se stečajnom upravitelju daje suglasnost da od Porezne uprave ili razlučnog vjerovnika zatraži procjenu vrijednosti nekretnine. Slijedom navedenog, stečajni upravitelj se obratio razlučnom vjerovniku Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb te od njih dobio procjenu vrijednosti predmetne nekretnine u elektronskom obliku. Procjenom, nekretnina koja čini stečajnu masu, procijenjena je na iznos od 176.000,00 EUR, odnosno preračunato po srednjem tečaju NBH na dan sastavljanja podneska (1 EUR = 7,416001 kn) na iznos od 1.305.216,18 kn.

Prilog 2: Procjena vrijednosti nekretnine Raiffeisen consulting d.o.o. Zagreb od 12. kolovoza 2014. godine

77


4 MM d.o.o. u stečaju
Vladimira Becića 30, 10360 Sesvete, OIB: 37496100724
St-5854/2016

Stečajni upravitelj: Anđelko Stankus
Stečajni sudac: Maja Jurovicki

4. Kako je nekretnina jedina imovina stečajne mase i kako na računu stečajnog dužnika nema raspoloživih novčanih sredstava predlažem da Trgovački sud u Zagrebu donese rješenje da se iz Fonda za namirenje troškova stečajnog postupka predujme sredstva i na račun stečajnog dužnika IBAN HR6023860021119022521 otvoren u Podravskoj banci d.d. Koprivnica prebace novčana sredstva u ukupnom iznosu od 3.500,00 kuna za namirenje troškova prodaje nekretnine putem elektroničke dražbe preko FINA-e, a koja je prodaja određena sukladno članku 247. Stečajnog zakona. Nakon prodaje nekretnine, predujmljena sredstva iz Fonda za namirenje troškova stečajnog postupka, bit će vraćena.
5. Nadalje, predlažem da Trgovački sud u Zagrebu donese Rješenje o prodaji, a potom i Zaključak o prodaji uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija.

Stečajni upravitelj Anđelko Stankus

4 MM d.o.o.
- U STEČAJU -
SESVETE, Vladimira Becića 30
OIB 37496100724





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 30.11.2018. 09:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332984, NOVAKI

Broj ZK uložka: 2131

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6414/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2536/1	4 ZGRADE, BETONARA I EKONOMSKO DVORIŠTE	2	1537		
2.	2536/2	DVORIŠTE		197		
3.	2536/3	4 ZGRADE, SILOS I EKONOMSKO DVORIŠTE		833		
		UKUPNO:	2	2567		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "4 M M" D.O.O. , SESVETE, VLADIMIRA BEČIĆA 30	
2.1	Zaprimljeno 30.05.2008. broj Z-1667/08. Na temelju rješenja općinskog suda u Bjelovaru br P-673/08. od 26.svibnja 2008.zabilježuje se tužba na nekret u A	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.04.2018.g. pod brojem Z-4025/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-5854/16 20.04.2018	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 30. svibanj 2007. Z- 1527/07 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu od 22. svibnja 2007. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od milijunosamstotisućakuna uvećano za kamate , troškove u korist: APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350-LUKSEMBURG, LUKSEMBURG	1.800.000,00 KN	
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 12.01.2017.g. pod brojem Z-340/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL. BROJ:OVR-2223/15 06.09.2016, u iznosu od 60.294,24 kuna sa zakonskom zateznom kamatom kao i troškovima ovršnog postupka za korist: BENŠAK NIKOLA, ĐURĐIC 56, ĐURĐIC 43231 IVANSKA HRVATSKE ŠUME D.O.O., UPRAVA ŠUMA, PODRUŽNICA BJELOVAR, BJELOVAR, MATOŠEV TRG 1	60.294,24 KN	na 2.1
2.3	Zaprimljeno 12.01.2017.g. pod brojem Z-340/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL. BROJ:OVR-2223/15 06.09.2016, Zaprimljeno 25.02.2011. broj Z-558/11. Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem zloznog prava od 18.veljače 2011.br 10178020012 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnost u A "4MM"d.o.o.Sesvete,Vladimira Becića 30 za glavnica od stotusučaeura u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austrija d.d. važećem na dan dospijeća sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, promjenjiva a koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17%(sedamnaestposto) godišnje,računajuće od dana dospijeća pa do dana namirenja,te ostalim troškovima i uvjetima iz Sporazuma za korist: 100.000,00 EUR RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. PODRUŽNICA SESVETE, OIB: 53056966535, SESVETE, ZAGREBAČKA 6 RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., PODRUŽNICA SESVETE, OIB: 53056966535, ZAGREBAČKA CESTA 6, 10360 SESVETE	100.000,00 EUR	na 2.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.04.2011. broj Z-1108/11 Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Hrvatskih šuma d.o.o. Zagreb za uknjižbu prava zaloga.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-744/13 Temeljem Rješenje o osiguranju broj Ovr-120/13 od 18. veljače 2013. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja i to: -609,14 kn sa zateznim kamatom tekućima od 26.07.2009. godine pa do isplate, po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene stope, zateznu kamatu prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za pet postotnih poena do isplate -7.290,86 kn sa zateznim kamatom koje na iznos od 3.340,86 kn teku od 26.07.2009.g., a na iznos od 3.950,00 kn tekućim od 26.08.2009.g. do isplate, time da kamate teku u skladu s čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima po stopi od 14% godišnje do 30.06.2011. godine, a od 01.07.2011.g. po stopi od 12% godišnje, a u slučaju promjene stope zatezne kamate prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za pet postotnih poena, -10.177,93 kn na ime troškova parničnog postupka sa zateznim kamatom tekućim na iznos od 77,26 kn od dana presuđenja tj. od 28.06.2010.g. i na iznos od 10.100,67 kn tekućim od dana presuđenja, tj. od 25.10.2012. godine do isplate, troška ovog postupka osiguranja prema odluci suda sa zakonskim zateznim kamatom po propisanoj stopi od dana donošenja rješenja o osiguranju do dana naplate, kao i svakog budućeg troška, za korist: ŠIRUČKA Marija, OIB: 43592229253, ZGALIŠĆE 51, DUBRAVA	7.900,00 KN	
7.2	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-744/13 Uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 332984, NOVAKI

80
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2131

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 40.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 53906/2018



Kontrolni broj: 143567290d618a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku. Ministarstvo pravosuđa potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

PROCJENA

GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - NOVE, SADAŠNJE I PROMETNE

Nekretnina: Poslovni objekti u Dubravi kod Vrbovca, izgrađeni na
zk.č.br. 2536/1, 2536/2 i 2536/3 k.o.Novaki



Naručitelj procjene: RAIFFEISENBANK AUSTRIA DD , Petrinjska 59

Zagreb, 12. kolovoza 2014.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
Ime komitenta	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., Zagreb, Petrinjska 59
Korisnik kredita	4 MMD.O.O. iz Sesveta, Vladimira Becića 30
Adresa nekretnine	Dubrava kod Vrbovca
Tip nekretnine	poslovni objekti
z.k. ul.	2131
poduložak	
z.k. č.	2536/1, 2536/2, 2536/3
k.o.	Novaki
Posjedovni list	1315
k.č.	2536/1, 2536/2, 2536/3
k.o.	Novaki
Površina zemljišta (čm)	20.741.00
NKP (čm)	cca 1.415.00
Tržišna vrijednost nekretnine na dan uviđaja	52.657.00 €
Tržišna vrijednost nekretnine pod uvjetom dokaza legaliteta	176.000.00 €
Nova građevinska vrijednost nekretnine	282.963.64 €
Legalitet	nije moguće utvrditi bez uvida u projektnu dokumentaciju
Građevinska dozvola	nije dostavljena
Uporabna dozvola	nije dostavljena
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	nije dostavljena
Neposredan pristup javnom putu	DA za k.č.br. 2536/1 i 2536/3
Usklađenost katastarskog i zemljopisnog operata	NE
Usklađenost katastarskog i zemljopisnog operata sa stanjem u naravi	NE
Godina izgradnje	nije poznato
Godina obnove	
Procjenitelj	Daniela Preksavec

1. Uvod

Na zahtjev naručitelja, **RAIFFEISENBANK AUSTRIA DD Zagreb, Petrinjska 59**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine i to poslovnih objekata u mjestu Dubrava kod Vrbovca, izgrađenih na zk.č.br. 2536/1, 2536/2 i 2536/3 sve k.o. Novaki, upisane u Zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog suda u Vrbovcu, zk.ul.br. 2131,

Očevid na interijeru nekretnina ovom vještaku nije omogućen.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

NOVE - građevinske vrijednosti **Ng** s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu izrade procjene,

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti **Sg** uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. Metoda procjene

2.1. Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom procjenjivanja

Metoda procjene temeljena je na postupku u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.3. i Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriiranih objekata (N.N. br. 52/84), a osnova proračuna je netto korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste. U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² netto površine utvrđuje se :

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ng)

To je vrijednost svih radova i uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu izrade procjene čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² netto korisne površine tretirane po uvjetima izračunavanja površina prema propisu HRN.U.C2.100 (preuzeto N.N 53/91 iz Sl. list br. 3/66.).

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje, tj. vrijednosti građevinskog zemljišta, troškove komunalnog doprinosa, troškove vodnog doprinosa, troškove priključaka, troškove investicijsko - tehničke dokumentacije, troškove građevinske dozvole, troškove izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), troškove nadzora, troškove ishođenja dozvole za uporabu, te sva ostala administrativna davanja i takse. Jedinična cijena formirana je na osnovi podataka o troškovima građenja prema biltenu "Standardna kalkulacija" u izdanju IGH u usporedbi s aktualnim cijenama građenja dobivenim od građevinskih poduzeća, te ostalim troškovima koji sudjeluju u izgradnji svedeno na jediničnu cijenu 1 m² netto korisne površine (NKP), a koriste se podaci lokalnih organa uprave o vrijednosti građevinskog zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa za gradsku zonu odnosno skupinu objekata kojoj predmetne nekretnine pripadaju.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Sg)

To je vrijednost N_g umanjena određenim postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja (građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova) koji ovisi o starosti i stanju održavanja izgrađenih objekata, a iznosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta.

Postotak umanjenja vrijednosti određuje se u skladu sa spomenutim Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (N.N. br. 52/84), te ostalim procjenidbenim priručnicima i tablicama koje vještaci koriste u sudskoj praksi.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM (Tv)

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali uz obaveznu primjenu ostalih metoda procjenjivanja.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti (dohodovna metoda)

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena bruto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog bruto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog bruto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Dohodovna metoda (metoda kapitalizacije dobiti) primjenjuje se kod procjena vrijednosti nekretnina namijenjenih za najam, građevine uredske namjene, prodajne centre (trgovačke centre), trgovine i nekretnine industrijske namjene.

3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija



Predmetna nekretnina su poslovni objekt u naselju Dubrava kod Vrbovca. Lokacija procjenjivanih zemljišta okružena je uglavnom neizgrađenim zemljištima. Lokaciju zemljišta karakterizira ekološki čist okoliš, nezagađen, s minimalnom izloženosti buke od lokalnog prometa. Lokacija je dobro integrirana u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanom nekretninom koja je predmet ove procjene, korišteni su podaci iz e-izvatka Općinskog suda u Vrbovcu za k.o. Novaki, zk.ul.br. 2131.

U zk ulošku upisano je:

1. Zk.č.br. 2536/1, četiri zgrade, betonara i ekonomsko dvorište, površine 2 jutra i 1537 čhv (obračunato 17.036,00 čm);

2. Zk.č.br. 2536/2, dvorište površine 197 čhv (obračunato 709,00 čm);
3. Zk.č.br. 2536/3, četiri zgrade, silos i ekonomsko dvorište, površine 833,00 čhv (obračunato 2.997,00 čm).

U posjedovnom listu broj 1315 k.o. Novaki (preuzetog sa www.katastar.hr – nije javna isprava) upisano je:

1. k.č.br. 2536/1 dvije zgrade i ind. dvorište ukupno površine 17.036, 00 čm;
2. k.č.br. 2536/2 dvorište ukupno površine 709, 00 čm;
3. k.č.br. 2536/3, zgrada, dvorište i industrijske zgrade ukupno površine 2.996,00 čm.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Novaki, preuzetog od www.katastar.hr – nije javna isprava, na k.č.br. 2536/1 ucrtno je pet objekata i na k.č.br. 2536/3 ucrtno je pet objekata.

3.3. Komentar legaliteta

U dostavljenom zemljišnoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet građevine.

Uvidom u dostavljeni zemljišnoknjižni izvadak te posjedovni list utvrđeno je da stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu nije u potpunosti usklađeno.

U posjedovnom listu na k.č.br. 2536/1 upisane su dvije zgrade dok je u zemljišnoknjižnom izvatku, na z.k.č. br. 2536/1 upisano četiri zgrade i betonara, a u naravi je pet objekata.

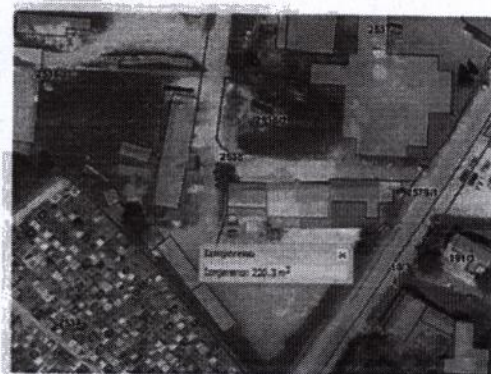
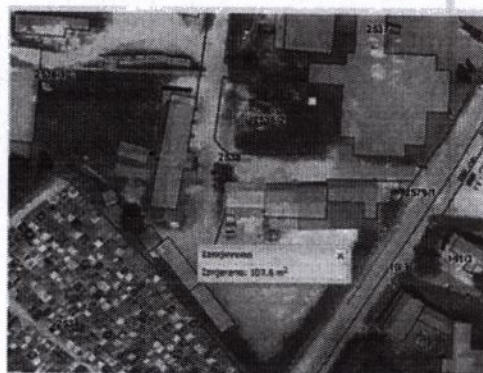
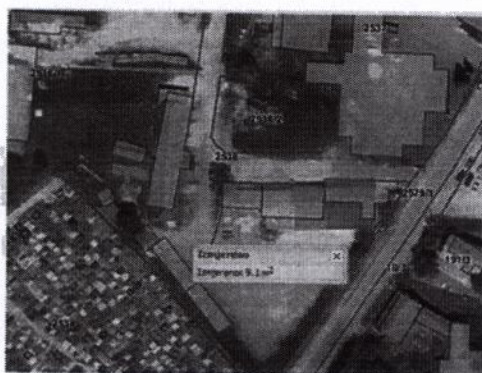
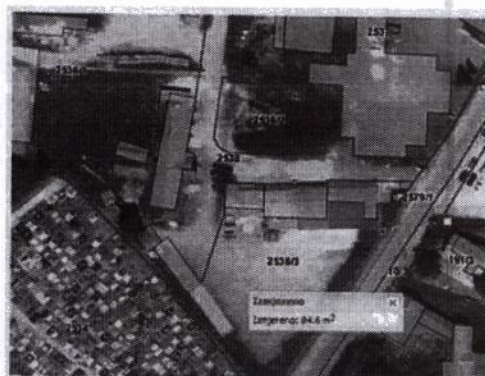
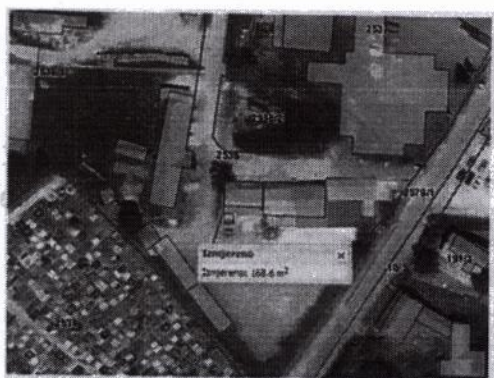
U zemljišnoknjižnom izvatku nije upisana zasebno površina objekata, očivid na interijeru nekretnina ovom vještaku nije omogućen, a površina objekata za potrebe izrade ove procjene uzeta je iz dostupnih podataka sa internet stranica Državne geodetske uprave (<http://geoportal.dgu.hr/viewer>).

Procjeni od strane naručitelja nije dostavljena Građevinska niti Uporabna dozvola niti je omogućen uvid u glavni projekt.

Prema dostupnim podacima sa internet stranica Državne geodetske uprave (<http://geoportal.dgu.hr/viewer>) tlocrtno površina svih građevina izgrađenih na k.č.br. 2536/1 k.o. Novaki, iznosi ukupno cca 966,10 čm



Prema dostupnim podacima sa internet stranica Državne geodetske uprave (<http://geoportal.dgu.hr/viewer>) tlocrtno površina svih građevina izgrađenih na k.č.br. 2536/3 k.o. Novaki, iznosi ukupno cca 590,20 čm, (vidljivo je da su pojedine građevine tlocrtno veće od ucrtanog stanja u kopiji katastarskog plana).



Budući da ovom procjenitelju nije omogućen uvid u potrebnu tehničku dokumentaciju, nije moguće dati očitovanje na legalitet predmetne nekretnine, a

procjena vrijednosti nekretnine izraditi će se pod pretpostavkom legalnosti svih izvedenih objekata.

Kolno pješački pristup procjenjivanoj k.č.br. 2536/3 k.o. Novaki omogućen je neposredno sa javno prometne površine k.č.br. 2579/1 k.o. Novaki – Radničke ulice i k.č.br. 2532/2 k.o. Novaki (u zk. ul.br. 278 upisan pašnjak, javno dobro). Predmetna parcela k.č.br. 2536/2 ima moguć prilaz isključivo posredno, preko k.č.br. 2538 k.o. Novaki, koja je upisana u zk.ul.br. 2229 kao tri zgrade i put, u vlasništvu Mesić Maria iz Sesveta (nije vlasništvo naručitelja procjene).



Prema ucrtanom stanju u kopiji katastarskog plana k.č.br. 2536/1 k.o. Novaki, zapadnom međom graniči sa k.č.br. 2578 k.o. Novaki, koja je upisana kao put, pristup je moguće izvesti iako se na tom dijelu parcele nalazi velika vodena površina.



TEHNIČKI OPIS

GODINA GRADNJE: nije poznato, prema vanjskom izgledu vidljivo je da su objekti nadograđivani u više navrata, starost objekata je u prosjeku cca 50 god.

KATNOST GRAĐEVINE: Prizemlje

NAMJENA: Poslovna

Konstrukcija zgrade

Temelji: Betonski temelji

Nosiva konstrukcija: Armirano-betonska konstrukcija

Krovište: Kosi krov, pokrov limeni ili crijep

Vanjski otvori: ostakljena bravarija

Pročelja: nije izvedeno

Limarija: horizontalna i vertikalna odvodnja oborinske vode izvedena od pocinčanog čeličnog lima

Unutarnja obrada

podovi: pretpostavlja se devastiran

zidovi: pretpostavlja se devastiran

stropovi: pretpostavlja se devastiran

unutarnja stolarija: pretpostavlja se devastiran

PRIKLJUČCI:

NN mrežu: da

vodoopskrba: pretpostavljeno da

odvodnja: septička jama

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uvidaja na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, te unutarnje direktive RZB Group i to kako slijedi:

- RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.3.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- 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 i 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa

PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun vrijednosti nekretnine – troškovna metoda
Prilog br.3	Izračun vrijednosti nekretnine – usporedna metoda
Prilog br.4	Izračun vrijednosti nekretnine – dohodovna metoda
Prilog br.5	Izvadak iz Zemljišne knjige; Verificirani ZK uložak; Posjedovni list i Kopija katastarskog plana

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine i to poslovnih objekata u mjestu Dubrava kod Vrbovca, izgrađenih na zk.č.br. 2536/1, 2536/2 i 2536/3 sve k.o. Novaki, upisane u Zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog suda u Vrbovcu, zk.ul.br. 2131.

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti nekretnine pod uvjetom da se dokaže potpuna legalnost izvedenog stanja u iznosu od:

	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
TROŠKOVNA METODA	€ 186,000.00	10%	€ 18,600.00
METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA	€ 0.00	0%	€ 0.00
METODA KAPITALIZACIJE DOBITI	€ 174,450.00	90%	€ 157,005.00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	€ 175,605.00
ZAOKRUŽENO			€ 176,000.00

Utjecaj metode kapitalizacije primijenjen je zbog činjenice da se tržišna vrijednost ovakvih nekretnina formira prema odnosu ponude i potražnje.

176.000,00 EUR (cca 124,00 EUR/m²)

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se trenutna tržišna vrijednost nekretnine na dan uviđaja, obzirom da nije moguće utvrditi legalnost objekata ovom procjenom vrijednosti iskazuje se samo vrijednost zemljišta u iznosu od:

52.657,00 EUR

Zagreb, 12. kolovoza 2014.

Izradila i ovjerila:

Daniela Preksavec, ing.arh.



Odobrio:

Marijo Štimac, ing.grad.



**Raiffeisen
CONSULTING** d.o.o.

ZAGREB 4
15

- prilog br. 1: fotodokumentacija

