

kal 3.9. 2018

85. st - 4691/16 - 34

146

ANTUN GLASNOVIĆ d.o.o. u stečaju.

10 000 Zagreb, Taborska 5, OIB:57136339884

Stečajni upravitelj: Martin Lukin, Zagreb, Gračanska cesta 145 F.

tel: 4646-113, Fax: 4646-114, 098/1841-745, e-mail: odvjetnik.martin.lukin@zg.t-com.hr

Zagreb, 26. srpnja 2018.g

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

85 St- 4691 /16

Stečajni sudac: gđa. IVANA KOŠTARIĆ FEGEŠ

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

27-07-2018

poštom — neposredno
u primj. prilogu
pristojba

IZVJEŠĆE

o provedenom vještačenju tržišne vrijednosti nekretnina i prijedlogu za prodaju
sukladno čl. 247 Stečajnog zakona

Ovim izvješćem stečajni upravitelj izvješćuje stečajnog suca da je po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Mladen Ožić procijenjena nekretnina koja je vlasništvu stečajnog dužnika - ANTUN GLASNOVIĆ d.o.o. u stečaju. d.o.o. koja ujedno predstavlja jedinu imovinu stečajnog dužnika i to:

- nekretnina upisana u zk.ul.br. 10081 k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 4799/14 Stambeno-poslovna zgrada br. 5 i dvorište u Taborskoj ulici površine 340 m2, suvlasnički dio 1/100 poslovnog prostora u prizemlju površine 8,69 čm u nacrtu oznake PP2.

Istovremeno uz ovo izvješće stečajni upravitelj prilaže Procjembeni elaborat-procijene tržišne vrijednosti od 16.07.2018.g izrađen od strane sudskog vještaka Mladen Ožić iz koje proizlazi da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine (upisana u zk.ul.br. 10081 k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 4799/14 Stambeno-poslovna zgrada br. 5 i dvorište u Taborskoj ulici površine 340 m2, suvlasnički dio 1/100 poslovnog prostora u prizemlju površine 8,69 čm u nacrtu oznake PP2.) na dan 16.07.2018.g iznosi 86.900,00 kn

Istovremeno, obzirom da na predmetnoj nekretnini postoji razlučno pravo (u korist Republike Hrvatske) stečajni upravitelj sukladno odredbi čl. 247 Stečajnog zakona **p r e d l a ž e:**

- da se predmetne nekretnine prodaju u stečajnom postupku, te da naslovljeni sud istovremeno sukladno odredbama 247 st. 2 i 3 Stečajnog zakona donese rješenje o prodaji predmetnih nekretnina, kao i da zaključkom o prodaji utvrdi vrijednost nekretnine, načinu prodaje i uvjeta prodaje.

Stečajni upravitelj ovim izvješćem ukazuje da stečajni dužnik nema nikakvih novčanih sredstava na računu odnosno nema novčanih sredstava za plaćanje predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom kod Financijske agencije, te će se predmetna sredstva prikupiti unovčenjem predmetne nekretnine.

Stečajni upravitelj:
Martin Lukin

Prilog: 1

Mladen Ožić dipl.ing arh. Sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjene nekretnina

PROCJENE NEKRETNINA - ETAŽIRANJE - VJEŠTAČENJA - KONZALTING



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA



EuroExpert

Naručitelj:

Antun Glasnović d.o.o. u stečaju

Sadržaj:



PROCJEMBENI ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora

Taborska br.5 , Zagreb

z.k.ul.br.10081, E-1, k.o.Zagreb

Tržišna vrijednost, ukupno:

11.800,00 EUR

86.900,00 kn

Datum:

Srpanj, 2018. godine

Direktor/ izradio:

Mladen Ožić, dipl.ing arh.



SADRŽAJ:

1. Općenito o predmetu
2. Procjena vrijednosti nekretnine
3. Mišljenje-tržišna vrijednost
4. Ostali prilozi

SAŽETAK:

- 1.Svrha izrade elaborata: Utvrđivanje tržišne vrijednosti
- 2.Datum izrade elaborata: 16.07.2018.
- 3.Datum vrednovanja i kakvoće: 16.07.2018.
- 4.Nekretnina. Poslovni prostor PP2, 8,69 m2
- 5.Zemljišne knjige: Z.k.ul.br.10081 k.o.Grad Zagreb
- 6.Tržišna vrijednost, ukupno: **11.800,00 Eur**
86.900,00 kn

7.Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te postupila razborito i bez prisile.

8. Elaborat procjene, rađen je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15), i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS- European Valuation ili sl.)

9.Procijenitelj: Mladen Ožić, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina

Na zahtjev tvrtke Antun Glasnović d.o.o. u stečaju, izrađen je:

NALAZ I MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Vještak je dobio zadatak da:

1. Razmotri predmet
 2. Izvrši uvid na licu mjesta
- Utvrđi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA

Za potrebe ovoga vještačenja, dana 12.07.2018. godine, napravljen je očevid na licu mjesta. Tom prilikom, napravljena je identifikacija, pregled nekretnine, izmjera i fotografiranje. Na predmetnoj parceli, nalazi se višekatni, stambeno-poslovni objekt. Predmetni prostor se nalaze u prizemlju objekta. U naravi, radi se manjem, uličnom prostoru funkcionalno spojen u jednu veću poslovnu cjelinu, vjerojatno preuređenjem i adaptacijom cijelog poslovnog prostora u prizemlju. Prostor je u građevinskom smislu dovršen i dobro je održavan. Objekt se nalazi u blizini Trešnjevačke tržnice. Prilaz je uređen.

1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

Objekt je sagrađen na zk.č.br. 4799/14, k.o. Grad Zagreb, upisan u z.k.ul. br: 10081, kao : Poslovni prostor, u prizemlju, površine 8,69 m², u nacrtu oznaka PP2 odgovara katastarskoj čestici k.č.br.1559/1 k.o.Trešnjevka. Adresa Taborska ulica br.5, Zagreb. Nema negativnih upisa vezano za građevinsku dokumentaciju. S obzirom na vrstu i starost objekta te stanje dokumentacije, može se pretpostaviti da je objekt legalan. Identifikacija objekta izvršena je prema kućnom broju i adresi.

Predmet ovog Nalaza nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetne nekretnine kao ni analiza eventualnih tereta po bilo kojoj osnovi.

1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunate su prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina. te prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina.

Prilikom procjene primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza.

Vještak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara.

Zbog karakteristika nekretnine, položaja te stanja dostupnih podataka vezano za tržište nekretnina, upotrijebiti će se poredbena metoda procjene, na bazi sustava E-nekretnine.

U slučaju da nije posebno navedeno, podaci o vrijednostima zemljišta, iskazuju se prema podacima u e-nekretninama ili prema dostupnim podacima s tržišta nekretnina.

Vještak nema koristi ni štete povezane s tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine niti je posebno povezan privatno ili poslovno s naručiteljem procjene.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1.5.1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)
- 1.5.2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
- 1.5.3. Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
- 1.5.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)
- 1.5.5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
- 1.5.6. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)
- 1.5.7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.5.8. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.5.9. Podaci Državnog zavoda za statistiku
- 1.5.10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
- 1.5.11. Odluka o Prostornom planu
- 1.5.12. Odluka o donošenju GUP-a
- 1.5.13. Uredbe o visini vodnog doprinosa (razne N.N.)
- 1.5.14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 1.5.15. Zakon o zemljišnim knjigama
- 1.5.16. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.6.1. NETO KORISNA POVRŠINA

OBJEKT:				
R.br.	Prostor	Površina		NKP
	Opis	m2		m2
1.	Prostor PP-2			8,69
Ukupno:				8,69

2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. POREDBENA METODA

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje, mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice. (čl.58.)

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena DZS.

Podaci za poredbene transakcije, utvrđuju se na temelju podataka iz E-nekretnina.

Upotrijebljen srednji tečaj HNB na dan izrade ovoga elaborata.

U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U obzir se uzimaju min. tri poredbene nekretnine a iste ne smiju imati odstupanje u cijeni, više od $\pm 30\%$.

Ukoliko nije moguće istovremeno zadovoljiti kriterij o broju poredbenih nekretnine te maksimalnom odstupanju u cijeni poredbenih nekretnina, uzimaju se u obzir slične nekretnine, na drugim područjima, ukoliko su usporedive ili prva nekretnina koja približno zadovoljava kriterije.

Prostori se uspoređuju i procjenjuju prema upisanim površinama u z.k.

2.1.1. Poredbene nekretnine-poslovni prostori

R.br.	Adresa	k.č.br.	m2 NKP	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	Krapinska	1517	24,56	13.09.2016.	1.405,00
2.	Horvaćanska	6650/1	15,48	07.07.2016.	1.748,00
3.	Horvaćanska	6650/1	17,33	25.10.2017.	1.347,00
1. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena Eur/m2	
1.	101,96	102,69	1,0072	1.415,06	
2.	101,96	102,69	1,0072	1.760,52	
3.	102,69	102,69	1,0000	1.347,00	
2. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedni prostori		
			1	2	3
Mikrolokacija-značaj lokal. zajednice		0,50-1,50	0,95	0,95	0,95
Koeficijent korisne površine		0,80-1,20	1,05	1,05	1,05
Građevinski nedostaci i štete		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Umanjenje utvrđenog troška gradnje		0,60-1,00	1,00	1,00	1,00
Tekuće održavanje		0,10-1,00	1,00	1,00	1,00
Položaj		0,92-1,08	1,00	1,00	1,00
Smanjeni komfor (usjek, trafost. i sl.)		0,92-1,08	1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša		0,55-1,00	1,00	1,00	1,00
Posebni elementi 1-u većem prost.		0,00-1,00	0,90	0,90	0,90
Posebni elementi 2		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			0,90	0,90	0,90
Utvrđeno:		Eur/m2	1.264,55	1584,46	1212,30
Statistička analiza-prosjek			1353,77		
Odstupanje od prosjeka, apsolutno:			-89,22	230,69	-141,47
Odstupanje od prosjeka, postotak:		Zadovoljava	-6,59	17,04	-10,45
Kvadrat odstupanja.			7.960,02	53218,46	20014,42
Standardno odstupanje, apsolutno:			164,51		
Standardno odstupanje, postotak:		Zadovoljava	12,15		
Pravilo dva-sigma		Zadovoljava	329,02		
Tržišna vrijednost.				Eur	11.764,28
				kn	86.938,04

3.0. **MIŠLJENJE**

Objekt je sagrađen na zk.č.br. 4799/14, k.o. Grad Zagreb, upisan u z.k.ul. br: 10081, kao :
Poslovni prostor, u prizemlju, površine 8,69 m², u nacrtu oznaka PP2
Odgovara katastarskoj čestici k.č.br.1559/1 k.o.Trešnjevka. Adresa Taborska ulica br.5, Zagreb.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, u zaokruženom iznosu:

11.800,00	EUR
ili	
86.900,00	kn

Procjena dovršena!

U Zagrebu, 16.07.2018.

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.



155

- 4. PRILOZI**
- 4.1. Fotografije
- 4.2. Položaj objekta
- 4.3. Usporedne nekretnine
- 4.4. Izvadak iz z.k.
- 4.5. Rješenje vještaka

Predmet: Procjena poslovnog prostora

Antun Glasnović d.o.o. u stečaju



Sl.1



Sl.2



Sl.3



SI.4

Skica katastra



SI.5

Položaj

Poredbene nekretnine -E-nekretnine-poslovni prostori

Podaci o nekretnini

ID ZKC	608810
Datum pregleda	12.7.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3451535
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	24,56
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	255.000,00
Datum ugovora	13.09.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC	607201
--------	--------

Podaci o nekretnini

ID ZKC	873550
Datum pregleda	12.7.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3774110
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	17,33
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	172.511,54
Datum ugovora	25.10.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Naziv atributa

Vrijednost atributa

Podaci o nekretnini

ID ZKC	576450
Datum pregleda	12.7.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3412177
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	15,48
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	200.000,00
Datum ugovora	07.07.2016
Status podatka	Provedena evaluacija

Naziv atributa

Vrijednost atributa