

723

72

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
GRUBEŠA I PARTNERI
ODVJETNIK GORDANA GRUBEŠA

Importanne Galleria, Iblerov trg 10/V, 10000 ZAGREB, Tel. +385 1 4550 010, Mob. 091 251 5528

TRGOVAČKI SUD 3
U ZAGREBU
PRIMLJENO

15 -11- 2018

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Amruševa 2/II

10 000 Zagreb

poštom — neposredno
u primj. prilozi
pristojba

Na posl.broj: 72. St-2102/2017
(ranije: St-228/2009)

STEČAJNI DUŽNIK: ACM INŽENJERING d.o.o. u stečaju, iz Zagreba, Paljetkova 2,
OIB: 92511709887

STEČAJNI VJEROVNIK: I. ZDRAVKO HREN iz Zagreba, Poljana Zdenka Mikine 14
II. MIRJANA HREN iz Zagreba, Poljana Zdenka Mikine 14,
oboje zastupani po punomoćnici Gordani Grubeša, odvjetnici iz Odvjetničkog društva Grubeša
i partneri, Iblerov trg 10/V, Zagreb

PODNEŠAK STEČAJNIH VJEROVNIKA
*kojim predlažu provođenje građevinskog vještačenja
i sazivanje skupštine vjerovnika*

2x

I. Rješenjem Naslovnog suda od dana 19. listopada 2017. godine, posl.broj: St-2102/2017-263, određena je prodaja u stečajnom postupku, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, a koja nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to u:

- zk. ul. br. 17699, k.o. Vrapče, k.č. br. 1015/12, TRI ZGRADE, DIO DVIJE ZGRADE U ZAGREBU, ZAGREBAČKA ULICA, UKUPNE TLOCRTNE POVRŠINE 1171 ČM I DVORIŠTE, površine 1129 čhv odnosno 4060 m²

Zaključkom o prodaji od dana 22. ožujka 2018. godine, posl.broj: St-2102/2017-268, utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu od 3.103.464,00 kuna sa uključenim PDV-om. (toč. IV. izreke).

II. Stečajni vjerovnici smatraju da je utvrđena vrijednost predmetne nekretnine prenisko određena, a u korist svojih navoda ukazuju na „Mišljenje o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta“, izrađeno dana 30.04.2013. godine, po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, Borisu Ogrizeku iz Zagreba, Vinec br.33. Naime, citiranim mišljenjem izrađenim za potrebe parničnog postupka koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod. posl.brojem P-4368/2010, ovdje predmetna nekretnina je procijenjena na tržišnu vrijednost u iznosu od **8.031.500,00 kuna**, odnosno na skoro tri puta veći iznos od utvrđenog u ovom stečajnom postupku.

DOKAZ: mišljenje o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, u privitku

III. Opreza radi, stečajni vjerovnici ukazuju Naslovnom sudu na relevantne zakonske odredbe i to konkretno na članak 247. st.1. Stečajnog zakona koji glasi:

„Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.“, dok mjerodavna pravila ovršnoga postupka kojima se uređuje način utvrđivanja vrijednosti nekretnine izrijekom propisuju u članku 92. st. 1. Ovršnoga zakona da se vrijednost nekretnine obavezno određuje na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, odnosno konkretno propisuje da „*Vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.*“

IV. Nastavno na prethodno izneseno, predlaže se Naslovnom sudu provesti građevinsko vještačenje predmetne nekretnine na okolnost utvrđivanja stvarne tržišne cijene predmetne nekretnine, kao i sazivanje skupštine vjerovnika i to iz razloga da se vjerovnicima omogućiti izjašnjavanje o procjeni nekretnine.

U Zagrebu, 14.11.2018.godine

stečajni vjerovnik pp.

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
GRUBEŠA i partneri
Odvjetnik BORDANA GRUBEŠA
HR, 10000 ZAGREB, Iblerov trg 10/V
tel: 00385 1 4550 010 fax: 4615 398

Zagreb, 30.04.2013

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB

TRGOVAČKI SUD 5
U ZAGREBU
PRIMLJENO
10-05-2013
poštom ~~---~~ neposredno
u ~~---~~ primj. ~~---~~ priloga
pristojba ~~---~~ *R*

MIŠLJENJE
o tržnoj vrijednosti građevinskog zemljišta

TUŽITELJ : VESNA BELIĆ. Zagreb

TUŽENIK : ACM INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – zk.č.br. 1015/12, K.o. Vrapče staro

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
Boris Ogrizek, dipl. ing. građ.
10000 Zagreb, Vinec br. 33
Tel/Fax: 01/4581 388

Boris Ogrizek
Boris Ogrizek dipl.ing.građ

SADRŽAJ:

- UVOD
- NALAZ
- MIŠLJENJE
- ZAKLJUČAK
- PRILOG:

1. Lokacijska dozvola br. 380/2008

Uvidom u dokumentaciju u omotu spisa kao i onu naknadno dostavljenu od tužitelja, može se konstatirati slijedeće,

- Iz Ugovora je vidljivo da kupovna za predmetne nekretnine iznosi 15% tržišne vrijednosti buduće brutto razvijene površine zgrade koja će se na tom zemljištu graditi, što uključuje srazmjerni dio stambenog i poslovnog prostora, te garaža, a koji BRP će se utvrditi naknadno ishodom Lokacijskom dozvolom objekta.

- Lokacijska dozvola ima pečat- konačna (ali ne i pravomoćna)

- Lokacijska dozvola nema pečat pravomoćnosti niti konačnosti.

- Predmetni Parcelajski elaborat je sastavni dio Lokacijske dozvole br. 423/07 od 03.08.2005.

- *Predmetno IDEJNO RJEŠENJE nema potpisa niti pečata ovlaštenog projektanta, a niti je ovjereno pečatom Grada Zagreba.

- AG Vieštačenia d.o.o. Vinec 33 10000 Zorich M.D. 4700007 O.D. 000000000000

Temeljem gore iznesenih utvrđenih činjenica po raspoloživoj dokumentaciji, a sukladno zadatku vještaka da procijeni vrijednost građevnog zemljišta u vrijeme predmetne kupoprodaje nekretnina iznosim slijedeće

MIŠLJENJE

Kupovnina ili protuvrijednost od 15% budućeg izgrađenog objekta, navedena u Kupoprodajnom ugovoru, nalazi se u okviru vrijednosti koja se inače u praksi daje kao tržišna protuvrijednost za građevinsko zemljište takve namjene, ne ulazeći pri tom u ostale detalje dogovora između stranaka.

Izdavanjem Lokacijske dozvole za višekatni stambeno poslovni objekt, bruto razvijene površine od 8.100,60 m² Gradski ured za prostorno uređenje i dr., Grada Zagreba utvrdio je da je izgradnja takve građevine sukladna odredbama tadašnjeg Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba. (Sl. gl. Grada Zagreba 14/03)

8.100,60 m² BRP x 15% 1.215,09 m² BRP

Pretpostavljeni odnos bruto izgrađene površine m² i netto prodajne površine m² = 0,64 %

1.215,09 m² BRP x 0,64 % = 777,66 m² netto korisne prodajne površine

Tržišna protuvrijednost cca 777,66 m² netto prodajne površine

Prosječna tržišna vrijednost 1 m² NKP stambenog prostora na toj lokaciji krajem 2005 godine može se procijeniti na cca. 1.400 €/m²

777,66 m² x 1.400 €/m² = 1.088.724,00 €

ili

Po srednjem tečaju NBH na dan sklapanja Ugovora 29.8.2005 iznosi, 1 € = 7.377 kn

1.088.724,00 x 7,377 = 8.031.516,90 kn zaokruženo

8.031.500,00 kn
