

STEČAJNI UPRAVITELJ/ODVJETNIK
JUGOSLAV PURAN
Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar
tel: 043/243-081, tel / fax: 043/410-090, mob: 098 377 981
e-mail: odvetnik.puran@gmail.com

Na broj: **4 St-1681/2022**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Stečajni dužnik: **AUTOKUĆA AVIS d.o.o. u stečaju, OIB: 12794880210**
Samoborska cesta 213, Zagreb

PODNEŠAK

stečajnog upravitelja

- kojim dostavlja procjembeni elaborat i daljnje prijedloge

Prilozi: procjembeni elaborat
mail poruke s pojašnjenjem procjemenog elaborata

U prilogu dostavljam Procjembeni elaborat Iva Borović Milašinović diplomiranog inženjera građevine - stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz trgovačkog društva Sprengnetter d.o.o. Zagreb prema kojem su nekretnine stečajnog dužnika procjenjene na

Procjembeni elaborat je sačinjen po narudžbi razlučnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. iz kojeg proizlazi da je na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u elaboratu vještakinja mišljenja da je na dan **19. listopada 2023. vrijednost nekretnina sljedeća:**

Zk. ul.	Prostor	Površina	Tržišna vrijednost	Tržišna vrijednost (zaokruženo)
129	PP1 - UREDSKI PROSTOR (E-1)	64,02 m ²	45.260,76 €	45.000,00 €
	U1 - UGOSTITELJSKI PROSTOR(E-2)	306,84 m ²	71.699,08 €	72.000,00 €
	U2 - CAFFE BAR (E-3)	331,76 m ²	304.317,47 €	304.000,00 €
	PP2 - PRODAJNI SALON (E-4)	130,85 m ²	56.256,23 €	56.000,00 €
	RADIONICA	68,75 m ²	47.907,63 €	48.000,00 €
3482	ZEMLJISTE (zk.č.492/36 k.o. Stenjevec)	118,00 m ²	23.631,01 €	24.000,00 €
UKUPNO			549.072,17 €	549.000,00 €

Imajući u vidu podatke u zemljišnim knjigama u nastavku donosim prikaz tržišne vrijednosti nekretnina:

A. nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina 335592 Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 129, u odnosu na zemljišnoknjižnu česticu br. 492/39 Samoborska cesta 869 m², DVORIŠTE s 66 m², DVORIŠTE s 294 m², POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213 s 509 m², na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela i to:

- 3. suvlasnički dio 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor oznake PP1, u prizemlju, koji se sastoji od: dvije (2) uredske prostorije, sanitarnog čvora i dvije (2) ostave, ukupne zatvorene površine 64,02 m², - **tržišne vrijednosti 45.000,00 €**

- 4. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Ugostiteljski prostor oznake U1, u prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u prizemlju od: ulaznog predvorja sa sanitarnim čvorom te potkrovlju od prostora bistroa / restorana s kuhinjom, ukupne zatvorene površine 305,15 m², s nadstrešnicom nad ulazom u prizemlju, površine 6,87 m² te balkonom u potkrovlju površine 2,33 m², - **tržišne vrijednosti 72.000,00 €**

- 5. Suvlasnički dio: 439/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Ugostiteljski prostor oznake U2, u podrumu / prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u podrumu od: dijela caffe bara (dio 1) i dvije (2) ostave, u prizemlju od: caffe bara (dio 2) i sanitarnog čvora te u potkrovlju od: caffe bara (dio 3), ukupne zatvorene površine 294,99 m², s sporednim dijelovima u prizemlju, odnosno uličnom natkrivenom terasom, površine 25,87 m², dvorišnom natkrivenom lođom u površini 9,84 m² te dvorišnom nenatkrivenom terasom u površini 65,81 m² - **tržišne vrijednosti 304.000,00 €**,

- 6. Suvlasnički dio: 145/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor oznake PP2, u prizemlju, koji se sastoji od: prodajnog salon, ureda i sanitarnog čvora, ukupne zatvorene površine 130,85 m². - **tržišne vrijednosti 56.000,00 €**.

B. nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina 335592 Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 129, u odnosu na zemljišnoknjižnu česticu br. 492/40 Samoborska cesta s 110 m² DVORIŠTE s 43 m² i POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213/1 s 67 m² (u naravi RADIONA) - **tržišne vrijednosti 48.000,00 €**.

C. nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 3482, označene kao čkbr. 492/36 Samoborska cesta s 118 m², PUT s 118 m²- **tržišne vrijednosti 24.000,00 €.**

Napominjem da se nekretnina označena kao čkbr. 492/36 Samoborska cesta s 118 m², PUT s 118 m² upisana u z.k.ul.br. 3482 k.o. Stenjevec – u naravi put nalazi položena od regulacionog pravca (Samoborske ceste) s desne strane gledajući s ceste i predstavlja prilaz objema česticama (čkbr. 492/39 i 492/40) iz z.k.ul.br. 129 k.o. 335592 Stenjevec. Dvorišnom dijelu zgrade izgrađene na k.č. 1587/1 k.o. Podsused (zk.č.492/39 k.o. Stenjevec) sa Samoborske ceste je moguće pristupiti uz zapadni rub parcele, međutim najmanja udaljenost između ruba zgrade i međe iznosi svega 2,25 m, što nije dovoljno za prolazak vozila.

Zbog navedenog smatram da tu nekretninu puta (čkbr. 492/36) nije moguće unovčiti neovisno od unovčenja nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 129 k.o. 335592 Stenjevec jer bi time bilo onemogućeno ekonomsko iskorištavanje nekretnina iz z.k.ul.br. 129 k.o. 335592 Stenjevec.

Stoga predlažem da se sve navedene nekretnine – oba z.k. uloška nužno unovče-prodaju kao cjelina.

U Bjelovaru, 11. prosinca 2023.

Stečajni upravitelj