BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18
tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine: Poslovni prostor u Osijeku, Šetalište kardinala Franje Šepera 8/F



Naručitelj procjene: KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju, Zagreb, Andrije Hebranga 34

Zagreb, svibanj 2019.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

I z r a d i o :

STALNI SUDSKI VJEŠTACI ZA PROCJENU NEKRETNINA
TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.
ZAGREB
Gračec 18

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su –1170/16
Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

R J E Š E NJ E

Tihomir Borić, (OIB: 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave
Nada Nekić Plevko

REPUBLIKA HRVATSKA - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU - 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine

REPUBLIKA HRVATSKA 13 - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU -

S U D A C
Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
* - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
* - kupnja i prodaja robe
* - pružanje usluga u trgovini
* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* - zastupanje inozemnih tvrtki
* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* - promidžba (reklama i propaganda)
* - usluge prevođenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

REPUBLIKA HRVATSKA 13 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od 17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.

S U D A C
Tina Jakupak

REPUBLIKA HRVATSKA - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

D002, 2017-03-27 13:27:27

Stranica: 2 od 2

PRIMIJENJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu SGGZ 20/2001
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju iz Zagreba, Andrije Hebranga 34 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zrade u Oijeku, Šetalište kardinala Franje Šepera 8/F (ranije Gornjodravska obala br. 12) koja je izgrađena na z.k.č.br. 5677/1 k.o. Osijek te je upisana u z.k.ul.br. 9219 k.o. Osijek.

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

TRŽIŠNE građevinske vrijednosti **Tv** tj. prometne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja u svibnju 2019. godine

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. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	06.04.2019.
Datum procjene kvalitete	06.04.2019.
Datum procjene vrijednosti	18.05.2019.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled objekta kao i pregled okruženja objekta uz fotografsko snimanje i kontrolnu izmjeru laserskim mjeračem LEICA DISTO
Nazočni pri očevidu	Stečajna upraviteljica, vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

OPĆI PODACI			
površina zemljišta	146,00 m2		
površina poslovnog prostora	50,90 m2		
vrsta građevine	stambeno poslovna	starost / god. Izgr.	stanje
		1985.	funkcionalno
Stanje nekretnine	Dobro		
Korisnik nekrenine	Vlasnik		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon		
Onečišćenja okoliša	Nema		
Buka	Nema		
Alternativna upotreba	Nije moguća		
Zona gradnje	Mješovita		
Plansko prostorna dokumentacija	Generalni urbanistički plan Grada Osijeka		
Tip okolnih objekata	Poslovni, stambeni, javni		
Dodatni atributi	Odlična lokacija u samom središtu grada		
Porez na promet nekretnina	NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Utrživa nekretnina		

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Mikro lokacija zgrade:



Poslovni prostor čija se vrijednost procjenjuje nalazi se u prizemlju stambeno poslovne zgrade na Šetalištu kardinala Franje Šepera u Osijeku, u sklopu stare gradske jezgre neposredno uz rijeku Dravu te u neposrednoj blizini hotela Osijek.
Neposredno okruženje karakteriziraju objekti kolektivnog stanovanja s pratećim gospodarskim sadržajima kao i objekti javne i upravne namjene u neposrednoj blizini.
Karakteristika je predmetne lokacije potpuna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture te dobra povezanost sa svim dijelovima grada kao i činjenica da se radi o području koje nije izloženo bilo kakvim utjecajima buke ili zagađenost.

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Osijek
z.k.ul.br.:	9219
z.k.čest.br.:	5677/1
opis nekretnine:	Kuća br. 12 Gornjodravska obala, površine 146 m2
Vlasnik nekretnine:	GRAFIČKO PODUZEĆE LITOKARTON d.d. Osijek u cijelosti 1/1

Prema Rješenju o otvaranju stečajnog postupka Trgovačkog suda u Zagrebu, 72. St-2626/2018-10 od 12.12.2018. proizlazi da je stečajni dužnik KOMPAS ZAGREB d.d. temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina postao vlasnik suvlasničkog dijela nekretnina zk.č.br. 5677/1 k.o. Osijek, u naravi kuća br. 12 Gornjodravska obala, sada stambeno poslovna zgrada br. 8/F, Šetalište kardinala Franje Šepera, upisana u uložak br. 9219 k.o. Osijek, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to poslovnim prostorom u prizemlju zgrade površine 50,90 m2.

3.2.2. Legalni status nekretnina

Utvrđivanje legalnog statusa zgrade u prostoru nije predmet ovog elaborata.

4. TEHNIČKI OPIS

4.1. Osnovne napomene

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu.
Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetnih nekretnina.
Za sve dijelove objekta koji su nepristupačni vizualnom pregledu procjenjuju se na temelju pretpostacke da su uobičajene izvedbe za vrijeme u kojemu je zgrada izgrađena.

4.2. Osnovna obilježja građevine

Namjena	stambeno poslovna
Godina izgradnje	1985.
Energetski certifikat	nije predočen, procjena pretpostavlja srednje energetske parametre uvjetovane godinom i načinom izgradnje
Vanjski izgled	pročelje uredno, većim dijelom obloženo fasadnom opekom
Buka	nema izvora buke
Zagađenje okoliša	nema izvora zagađenja

Namjena:	Poslovni prostor	
Godina izgr.:	1985.	
Katnost:	Prizemlje + 4 kata + Potkrovlje	
Konstrukcija:	Temelji:	Armirano betonski trakasti
	Nosiva k.:	Armirano betonska skeletna s nosivim stupovima i gredama te armirano betonskim zidovima
	Međukatna k.:	Puna armirano betonska ploča
	Preg. zidovi:	Od opeke ili od montažnih pregradnih stijena
	Krovna k.:	Ravni krov sa svim slojevima termo i hidroizolacije u kombinaciji s kosim dvostrešnim krovom s pokrovom od profiliranog aluminijskog lima
	Limarija:	Pocinčani lim
	Hidroizolacije:	Izvedene
Pročelje:	Većim dijelom obloženo fasadnom opekom, ostalo ožbukano i obojano	
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, djelomično opločeni zidnim keramičkim pločicama	
Obrada podova:	Podne keramičke pločice, tapison	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	Puna drvena vrata sanitarnog čvora, ostakljen vrata u okviru od ličene crne bravarije
	Fasadna st.:	Ličena crna bravarija s izo ostakljenjem
Instalacije:	Električne:	Provedena instalacija
	Telefon:	Provedena instalacija
	Vodovod:	Provedena instalacija
	Kanalizacija:	Provedena instalacija
	Plin:	-
	Klima uređaj:	Split sistem – vanjska i unutarnja jedinica
	Grijanje:	Centralno radijatorsko preko toplinske podstanice zgrade spojene na Gradsku toplanu
	Dizalo	-
Održavanje:	Prosječno	

4.3. Prikaz površina i volumena prostora

PROSTORIJA	tlocrtna površina m²	koef.	netto korisna površina m²	brutto površina m³	BVO m³
POSLOVNI PROSTOR - PRIZEMLJE					
prostor poslovnice	23,95	1,00	23,95		
kancelarija 1	16,07	1,00	16,07		
wc s predprostorom	3,58	1,00	3,58		
čajna kuhinja	7,21	1,00	7,21		
UKUPNO:	50,81		**50,81**	**60,97**	**170,72**

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – stambeni prostor te imajući u vidu karakter predmetniog građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta
- **prihodovna metoda** za procjenu vrijednosti poslovnog prostora

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA USPOREDNOM METODOM PREMA ODREDBAMA PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. (Termin "poredbena metoda" koji se provlači kroz Zakon i Pravilnik gramatički je i sintaktički pogrešan i nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi.)

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti interkvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

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 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Podaci koji se koriste preuzeti su sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja iz baze podataka e-nekretnine.

Naziv atributa	
ID ZKC	517218
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3337881
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.039,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	803.865,88
Datum ugovora	26.01.2016
Status podatka	Provedena evaluacija

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	
ID ZKC	517215
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3337880
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	942,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	728.817,72
Datum ugovora	26.01.2016
Status podatka	Provedena evaluacija

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	
ID ZKC	287130
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2580605
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	413,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	533.010,01
Datum ugovora	23.02.2012
Status podatka	Provedena evaluacija

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Usporedba 1

Vrsta nekretnine	Grad	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena kn/m2	Datum kupoprodajnog ugovora
Građ.zemljište	Osijek	1.039,00	803.865,88	773,69	26.01.2016.

Usporedba 2

Vrsta nekretnine	Grad	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena kn/m2	Datum kupoprodajnog ugovora
Građ.zemljište	Osijek	942,00	728.817,72	773,69	26.01.2016.

Usporedba 3

Vrsta nekretnine	Grad	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena kn/m2	Datum kupoprodajnog ugovora
Građ.zemljište	Osijek	413,00	533.010,10	1.290,58	23.02.2012.

Obilježja procjenjivane nekretnine

Površina:	**146,00 m2**
Vrsta:	**građevinsko**
Grad:	**Osijek**
Dan vrednovanja:	**18.05.2019.**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1]						Tromjesečne stope promjene (u %)[2]
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek
Datum transakcijeje:	26.01.2016.	26.01.2016.	23.02.2012.
Površina (m2) :	1039,00	942,00	413,00
Prodajna vrijednost (€):	106.191	96.277	70.411
Cijena (€/m2) :	102	102	170
Cijena (kn/m2) :	774	774	1.291
Indeks / dan transakcije:	91,6	91,6	99,45
Indeks / dan vrednovanja:	104,55	104,55	104,55
Korekcijski faktor:	1,14	1,14	1,05
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	883,07	883,07	1.356,77

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	146,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Osijek	Osijek	Osijek
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	883,07	883,07	1.356,77
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Pristup	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Veličina	1.039,00	942,00	413,00
Prilagodba	-10%	-5%	10%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	lošije	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	isto	isto	bolja
Prilagodba	0%	0%	-30%
Korigirana vrijednost (%):	-10%	-5%	-20%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	794,77	838,92	1.085,41

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

STATISTIKA

Prosjek:	906,37		
Odstupanja od prosjeka:	883,07	-23,29	450,40
Kvadrat odstupanja:	779.817,92	542,62	202.861,82
suma	983.222,36		
Standardno odstupanje:	572,49	63,16%	
Pravilo dva-sigma (±)	1.144,97		
Odstupanja od prosjeka:	-12,31%	-7,44%	19,75%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**906,37**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**119,73**
Vrijednost nekretnine (kn)	**132.330,02**
Vrijednost nekretnine (€)	**17.480,58**

5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM PREMA ODREDBAMA PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Prihodovna metoda je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti 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 brutto 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.
Kod ove metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda od zakupnine uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Prvi korak kod ove metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem tehnike izravne kapitalizacije. Stopa kapitalizacije određuje se prema podacima HNB, orijentacione su i mogu se mijenjati prema iskustvu i mišljenju procjenitelja od slučaja do slučaja.

STOPA KAPITALIZACIJE

	izvanredna	vrlo dobra	dobra	loša
STAMBENA NEKRETNINA	2,0 - 4,0	2,5 - 4,5	3,0 - 5,0	3,5 - 5,5
UREDSKA NEKRETNINA	3,5 - 5,5	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0
POSLOVNA NEKRETNINA	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0	5,5 - 7,5
GARAŽNI PROSTORI	4,0 - 9,0	5,0 - 9,0	5,5 - 9,0	6,0 - 9,0

Prilagodba stopa kapitalizacije (prilog 13 Pravilnika)

1.	Prema položaju nekretnine	-0,5% do +1,00%
2.	Prema kvaliteti građevine	-0,5% do +1,00%
3.	Prema gospodarskoj situaciji	-0,5% do +1,00%
4.	Prema razvojnom potencijalu	-0,0% do – 2,00%

U KONKRETNOM SLUČAJU PRIMJENJUJE SE STOPA KAPITALIZACIJE: 9,00 %

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Utvrđivanje cijene zakupa poslovnog prostora prema podacima iz baze e-nekretnine

Lokacija Cjenovni blok	ID ZKC (e-nekretnine)	Površina u najmu/zakupu m2	Mjesečna cijena najma/zakupa kn	Jedinična cijena najma/zakupa kn/m2 / €/m2	Datum ugovora o najmu/zakupu
Osijek centar	1018230	243,18	9.022,04	37,10 / 5,00	19.11.2018.
Osijek centar	731956	51,82	12.509,28	241,40 / 32,00	16.01.2017.
Osijek centar	633370	548,93	49.894,36	90,89 / 12,00	22.06.2015.

Prosječna cijena zakupa poslovnog prostora:

5,00 + 32,00 + 12,00 = 49,00 : 3 = **16,33 €/m2**

Umanjeno za 1/3 s obzirom na stvarno stanje i kvalitetu predmetnog prostora = 10.87 €/m2

Utvrđivanje predvidivog ostatka održivog vijeka trajanja radi odabira multiplikatora (prilog 14 Pravilnika)

	FK MATRICA	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	**Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	**Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	**Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	•**dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	**Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	**Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	•**nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Odabir klasifikaije

A	2
B	3
C	1

ODABRANI Fk
3

Starost građevine G (prosječna)	**34**
Održivi vijek korištenja OVK	**80**
Faktor korištenja Fk	**3**
Relativna starost (G/OVK)	**43 %**
OOVK = 46% x OVK	**37**
Očitani multiplikator	**10,65**

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA METODA

$$PV = PG \times M + VZ/qn$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine
PG - čisti prihod građevine
VZ - vrijednost zemljišta
M -multiplikator
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

PARAMETAR		VRIJEDNOST
NKP	50,81 m²	
Najamnina	10,87 €	549,26
Održavanje i zaštita	5,00 %	
očekivani troškovi (neupotrebljivost, manja najamnina)	0,00 %	
Porez	20,00 %	
Neto mjesečni prihod najam x (1-0,25)		411,95
Ukupni godišnji prihod		6.591,12
Ukupni godišnji troškovi		1.647,72
Netto godišnji prihod		4.943,40

Pojednostavljena metoda	
Ukupni prihodi	6.591
Ukupni troškovi	1.648
Čisti godišnji prihod	4.943
Vrijednost zemljišta	17.480
Stopa kapitalizacije	9,00%
OOVK	37
Multiplikator	10,65
Vrijednost najma	52.643
Diskontirana vrijednost zemljišta	721
Ukupna vrijednost nekretnine	**53.364**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

Z A K L J U Č A K

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržna vrijednost** nekretnina i to poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zrade u Oijeku, Šetalište kardinala Franje Šepera 8/F (ranije Gornjodravska obala br. 12) koja je izgrađena na z.k.č.br. 5677/1 k.o. Osijek te je upisana u z.k.ul.br. 9219 k.o. Osijek u iznosu od ukupno:

395.865,57 kn odnosno 53.364,00 €

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 18. svibnja 2019.

I z r a d i o :

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predočeni vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



P R I L O Z I

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 18.05.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uloška: 9219

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1393/2011
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5677/1	KUĆA BR. 12 GORNJODRAVSKA OBALA			146	
		UKUPNO:			146	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	GRAFIČKO PODUZEĆE "LITOKARTON" DD OSIJEK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2019.

72. St-2626/2018-10

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Nikoli Ribariću, u stečajnom predmetu u povodu zahtjeva KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091, za provedbu stečajnog postupka nad dužnikom KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091, dana 12. prosinca 2018.,

r i j e š i o j e

I. Otvara se stečajni postupak nad dužnikom KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091.

II. Za stečajnog upravitelja imenuje se IVANOVIĆ DEJANA, OIB: 82361868781, SVETOG MATEJA 124, Zagreb.

III. Stečajni postupak otvoren je dana 12. prosinca 2018. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom istaknuto je na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu dana 12. prosinca 2018. u 16,00 sati.

IV. Pozivaju se vjerovnici u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu prijaviti svoje tražbine stečajnom upravitelju, u skladu s pravilima Stečajnog zakona o prijavi tražbina, na propisanom obrascu, u 2 primjerka, s ispravama iz kojih tražbina proizlazi, odnosno kojima se dokazuje, te priložiti, potvrdu o uplaćenoj sudskoj pristojbi, na adresu IVANOVIC DEJANA, OIB: 82361868781, SVETOG MATEJA 124, Zagreb.

V. Pozivaju se razlučni i izlučni vjerovnici u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu podneskom obavijestiti stečajnog upravitelja o postojanju svog razlučnog ili izlučnog prava.

VI. Pozivaju se dužnikovi dužnici da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.

VII. Određuje se ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) za dan

14. ožujka 2019. u 10,00 sati

koje će se održati u zgradi ovog suda, Zagreb, Petrinjska 8, dvorana 100 (dvorište).

VIII. Ročište vjerovnika na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka (izvještajno ročište) određuje se za isti dan i na istom mjestu u 10,30 sati.

IX. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka upisat će se u sudskom registru ovog suda, kao i u javne knjige, registre, upisnike i očevidnike u kojima je dužnik upisan kao nositelj nekog prava.

2

72. St-2626/2018-10

Obrazloženje

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnio je dužnik kao predlagatelj KOMPAS ZAGREB d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Andrije Hebranga 34, OIB: 92104669091, temeljem članka 109. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17; dalje SZ). U prijedlogu se navodi kako je dužnik nesposoban za plaćanje i prezadužen. Osim toga dužnik kasni sa isplatom plaće zaposlenicima duže od 30 dana, te ne uplaćuje poreze i doprinose vezane za plaće zaposlenika.

Uz prijedlog je dostavljena Potvrda FINA-e iz koje je vidljivo kako je račun predloženog stečajnog dužnika blokiran 6 dana, a sve na dan 10. listopada 2018. godine. Iznos nepodmirenih obaveza iznosi 3.314.722,96 kuna.

Odredbom čl. 115. st. 1. SZ-a propisano je da sud na temelju prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka donosi rješenje o pokretanju prethodnoga postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnoga postupka (prethodni postupak).

Stoga je sud 29. listopada 2018. godine donio rješenje o pokretanju prethodnoga postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnoga postupka.

Ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka održano je 12. prosinca 2018. godine. Na ročište je pristupio punomoćnik predloženog stečajnog dužnika i punomoćnik zastupnika po zakonu predloženog stečajnog dužnika. Isti se nije protivio prijedlog za otvaranjem stečajnog postupka.

Ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka, temeljem članka 128. SZ-a, održano je zajedno sa ročištem radi očitovanja o prijedlogu. Na ročištu je pročitana bilanca predloženog stečajnog dužnika na dan 31.08.2018. g. iz koje proizlazi kako dužnik ima evidentiranu dugotrajnu imovinu u iznosu 4.191.813,00 kuna, kratkotrajnu imovinu u iznosu 3.314.847,00 kuna, te potraživanja u iznosu 5.482.399,00 kuna. Pročitan je Ugovora o kupoprodaji nekretnina (list 11-13 spisa) iz kojeg je vidljivo je kako je predloženi stečajni dužnik vlasnik suvlasničkog dijela nekretnina zk. čest. br. 5677/1 k.o. Osijek, u naravi kuća br. 12 Gornjogradska obala sada stambeno-poslovna zgrada br. 8/F, šetališta kardinala Franje Šepera, upisana u zk. uložak br. 9219 k.o. Osijek, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: poslovnim prostorom u prizemlju zgrade površine 50,90m2. Pročitana je i Raiffeisen banke od 03.12.2018. godine kao i Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje na dan 12.12.2018. godine iz kojega je vidljivo da je dužnik u blokadi od 05.10.2018. godine. Na poseban upit punomoćnik predloženog stečajnog dužnika i zastupnika po zakonu je naveo kako nije sporno da je predloženi stečajni dužnik u blokadi dulje od 60 dana na dan 12.12.2018. god.

Uvidom u podnesak Raiffeisen banke od 03.12.2018. godine kao i Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje na dan 12.12.2018. godine sud je utvrdio postojanje stečajnog razloga u vidu nesposobnosti za plaćanje, obzirom je račun blokiran u razdoblju duljem od 60 dana.

Slijedom navedenog, sud je utvrdio postojanje stečajnog razloga u vidu nesposobnosti za plaćanje u smislu čl. 6. st. 2. SZ-a.

72. St-2626/2018-10

Temeljem bilance predloženog stečajnog dužnika na dan 31.08.2018. g. (iz koje proizlazi kako dužnik ima evidentiranu dugotrajnu imovinu u iznosu 4.191.813,00 kuna, kratkotrajnu imovinu u iznosu 3.314.847,00 kuna, te potraživanja u iznosu 5.482.399,00 kuna) sud je utvrdio postojanje imovine stečajnog dužnika. Postojanje imovine stečajnog dužnika potvrđuje i Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16. travnja 2009. godine (list 11-13 spisa) iz kojeg je vidljivo je kako je predloženi stečajni dužnik vlasnik suvlasničkog dijela nekretnina zk. čest. br. 5677/1 k.o. Osijek, u naravi kuća br. 12 Gornjogradska obala sada stambeno-poslovna zgrada br. 8/F, šetališta kardinala Franje Šepera, upisana u zk. uložak br. 9219 k.o. Osijek, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: poslovnim prostorom u prizemlju zgrade površine 50,90m2.

Navedena imovina, kako iskustveno, tako i radi činjenice da se radi o nekretnini, predstavlja po stavu i mišljenju suda, dostatnu imovinu iz koje se mogu podmiriti troškovi stečajnog postupka.

Slijedom navedenoga, sud je na temelju odredbe čl. 5. st. 1. SZ-a utvrdio postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje, pa je na temelju odredbe čl. čl. 128. st. 6. SZ-a donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka. Stečajni upravitelj izabran je metodom slučajnog odabira s liste A stečajnih upravitelja kako to propisuje odredba čl. 84. st. 1. SZ-a. Vjerovnici su na temelju odredbe čl. 129. st. 1. podstavak 4. pozvani u skladu s pravilima Stečajnog zakona prijaviti svoje tražbine, a razlučni i izlučni vjerovnici pozvani su na temelju odredbe čl. 129. st. 1. podstavak 5. obavijestiti stečajnog upravitelja o svojim razlučnim i izlučnim pravima te su dužnikovi dužnici pozvani da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika (čl. 129. st. 1. podstavak 6 SZ-a). Nadalje, sud je u skladu sa odredbom čl. 130. SZ-a zakazao ispitno ročište i izvještajno ročište. S obzirom na to da je dužnik upisan kao nositelj prava građenja, sud je po osnovi odredbe čl. 131. st. 2. SZ-a riješio kao u izreci. Točka IX izreke temelji se na odredbi članka 129.st.2. SZ-a.

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 12. prosinca 2018.

Stečajni sudac:
Nikola Ribarić, v.r.

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik
Maja Hajtek

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv rješenja o otvaranju stečajnog postupka pravo na žalbu ima osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i dužnik pojedinac. Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka za Visoki trgovački sud RH u roku od 8 dana, od dana dostave rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

Stanje na dan: 18.05.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

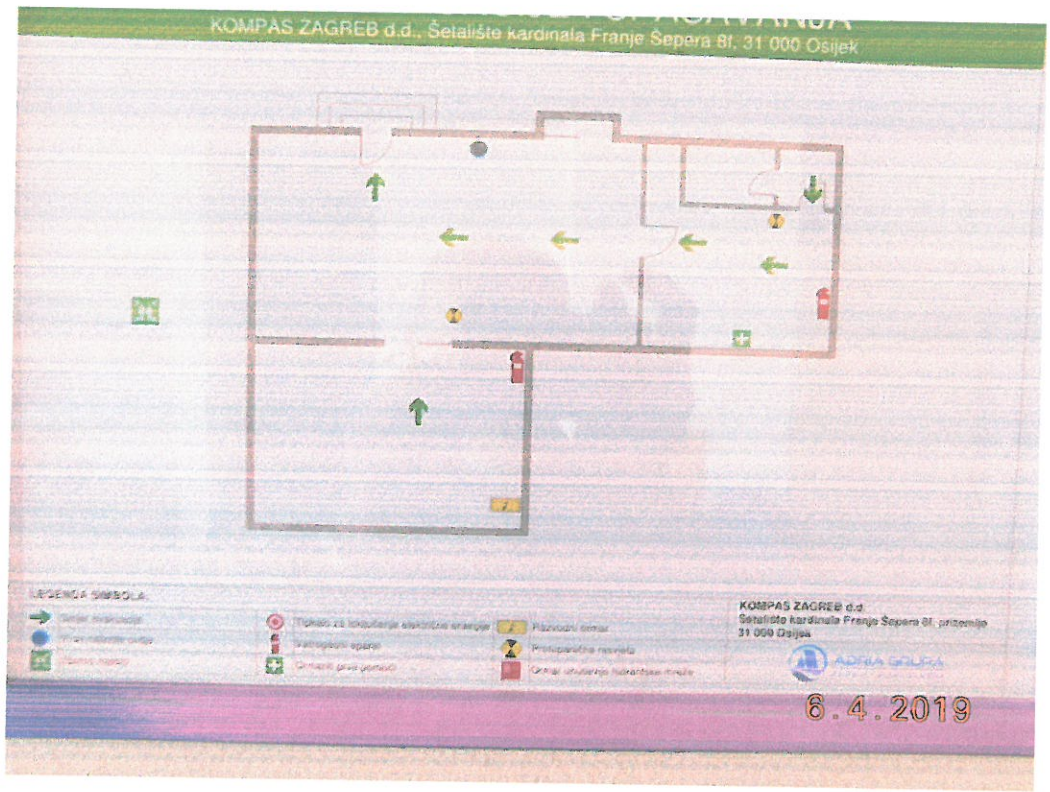
Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 5415

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LITOKARTON, OSIJEK, HRVATSKE REPUBLIKE 33	51112128187

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.I..	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5677/1	ŠET.K.F.ŠEPERA	146	47		
			KUĆA, ŠET.K.F.ŠEPERA	146			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**146**			



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18
tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK













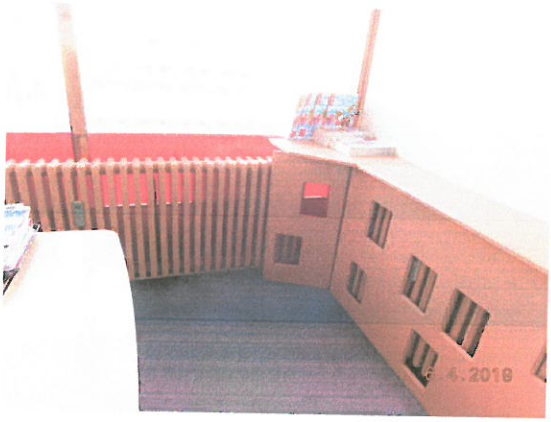




PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK

















PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
POSLOVNI PROSTOR KOMPAS ZAGREB d.d. u stečaju - OSIJEK



