

Hrga Gradnja, d.o.o., u stečaju, Kaštel Stari
OIB 70241709472

Ref 11

Općinski sud u Splitu
07-01-2019
04/01/19
STOENIĆ
D

Trgovački sud u Splitu

Na broj 11 St-331/2017

Nekretnine stečajnog dužnika u poslovnoj zgradi u ul. Josipa Jovića u Splitu, u naravi 2 poslovna prostora;

i to 32/2657 suvlasničkog dijela nekretnine č z 4083/3 KO Split, ZU 15948, poduložak 1022 (E-13), u naravi poslovni prostor broj 9, površine 32 m2, položen u prizemlju;

i 19/2657 suvlasničkog dijela nekretnine č z 4083/3 KO Split, ZU 15948, poduložak 1023 (E-14), u naravi poslovni prostor broj 10, površine 19 m2, položen u prizemlju.

U privitku se dostavlja rješenje Općinskog suda u Splitu OVR-209/18 od 12. rujna 2018. kojim se taj sud proglasio stvarno nenadležnim te prema točki II predmet se nakon pravomoćnosti rješenja ustupa Trgovačkom sudu u Splitu.

Dostavlja se i zapisnik sa ročišta održanog 12. rujna 2018. na Općinskom sudu u Splitu iz kojeg je razvidno da ovrhovoditelj (razlučni vjerovnik Credo banka, d.d., u stečaju, Split) nije imao primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka, kao ni ovršenik (stečajni dužnik).

Dostavlja se i procjembeni elaborat od 12. ožujka 2018. stalnog sudskog vještaka Mije Tadinca za iste nekretnine koji je izrađen u ovršnom postupku kod Općinskog suda u Splitu, prema kojem je ukupna procjena 700.955,00 Kn (439.840,00 Kn i 261.155,00 Kn).

Predlaže se sudu prodaja temeljem članka 247 Stečajnog zakona. Ukoliko je potrebno sazvati skupštinu vjerovnika radi utvrđenja vrijednosti nekretnina, odluka se prepušta sudu.

Privitci: Kao u tekstu.

3. siječnja 2019.

HRGA GRADNJA
d.o.o., U STEČAJU
KAŠTEL STARI

Stečajni upravitelj
mr. sc. Draško Lambaša

D. Lambaša

14.09.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Ex Vojarna Sv. Križ, Dračevac
21 000 SPLIT

OVR-209/18

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Splitu, po sudu tog suda Ireni Klisović, kao sudu pojedincu u ovršnom predmetu ovrhovoditelja CREDO BANKA d.d. "u stečaju", OIB: 94141384086, zastupana po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić, protiv ovršenika HRGA GRADNJA d.o.o., Kaštel Stari, Radun 35, OIB: 70241709472, zastupan po stečajni upravitelj ovršenika mr.sc. Draško Lambaša, Šibenik, Drniških žrtava 10, OIB: 48593997552, a ovaj po pun. Draganu Mijoč, odvjetniku u Splitu, radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama, dana 12.rujna 2018.godine

riješio je

I Ovaj sud se proglašava stvarno nenadležnim.

II Nakon pravomoćnosti ovog rješenja predmet će se ustupiti stvarno i mjesno nadležnom Trgovačkom sudu u Splitu.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda od 24.listopada 2017.g. određen je prekid postupka i pozvan je stečajni upravitelj da preuzme postupak.

Prema odredbi čl.169.st.7. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15) sud koji vodi postupak ovrhe ili osiguranja dužan je u roku od 8 dana od otvaranja stečajnog postupka rješenjem utvrditi prekid postupka, oglasiti se nenadležnim i ustupiti predmet sudu koji vodi stečajni postupak.

Kako je već rješenjem utvrđen prekid postupka to je trebalo samo donijeti rješenje kojim se ovaj sud proglašava nenadležnim i o ustupu nadležnom Trgovačkom sudu.

Slijedom navedenoga riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 12.rujna 2018.

SUDAC:

Irena Klisović

Z A P I S N I K

sastavljen pred Općinskim sudom u Splitu dana 12.rujna 2018.g.

Prisutni od suda:

SUDAC: Irena Klisović

Zapisničar: Božena Semren

Pravna stvar:

Ovrhovoditelj: Credo banka u stečaju

Ovršenik: HRGA GRADNJA u stečaju

Radi: ovrhe na nekretninama

početak u 9,00 sati

Za ovrhovoditelja: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za ovršenika: zam.pun.Ante Baković odvj. vj. kod Dragana Mijoča odvj. u Splitu

Čita se nalaz i mišljenje vještaka Mije Tadinca od 14.ožujka 2018.g. kojim je nekretnina procijenjena na iznos od ukupno 700.995,00 kn, od čega 32/2657 suvlasničkog dijela čest.zem. 4083/3 k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1022, (E-13) u naravi poslovni prostor broj 9, površine 32,00 m2 položen u prizemlju, na iznos od 439.840,00 kn i 19/2657 suvlasničkog dijela nekretnine čest.zem. 4083/3 k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1023, (E-14), u naravi poslovni prostor broj 10, površine 19 m2 položen u prizemlju na iznos od 261.155,00 kn.

Stečajna upraviteljica ovrhovoditelja nema primjedbi na nalaz i mišljenje.
Ovršenik također nema primjedbi na vještvo što je naveo u podnesku od 12.lipnja 2018.g.

Čita se podnesak Hrga Gradnje kojim navodi da je nad ovršenikom otvoren stečajni postupak te predlaže utvrditi prekid postupka, oglasiti se nenadležnim i spis ustupiti sudu koji vodi stečajni postupak.

Sud donosi

zaključak

Utvrdit će se prekid postupka i spis će se po pravomoćnosti ustupiti nadležnom Trgovačkom sudu na spis 11 St-331/17.

Dovršeno.

MIJO TADINAC, dipl. inž. grad., sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; br.: 4 Su - 891/2016
Hrvatska, 21312 Podstrana, Podčelina 17, brzoglas 021/333 533, 091/355 64 66
Banka: PRIVREDNA BANKA ZAGREB, IBAN HR40 2340 0093 1117 2022 4
OIB: 53326373812

OPĆINSKI SUD U SPLITU

- primljeno -
neposredno - poštom

14. 03. 2018

obično-preporučeno na pošti _____
dana _____ R _____
u primj. _____ sa _____ priloga
pristojba _____ kuna.

Nadnevak izrade: 12. ožujka 2018.

PROCJEMBENI ELABORAT

OPĆINSKI SUD U SPLITU

SUDAC: IRENA KLISOVIĆ, dipl. iur.

PREDMET: posl. br. OVR-5276/16

OVRHOVODITELJ: CREDO BANKA d.d.

OVRŠENIK: HRGA GRADNJA d.o.o.

Namjena procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi naplate novčane tražbine prodajom iste

Nekretnine:

- na 32/2657 suvl. dijela nekretnine čest. zem. 4083/3, k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1022, (E-13), u naravi poslovni prostor broj 9, površine 32,00 m² u prizemlju
- na 19/2657 suvlasničkog dijela nekretnine čest. zem. 4083/3, k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1023 (E-14). u naravi poslovni prostor broj 10, površine 19,00 m² u prizemlju

Poslovna zgrada je izgrađena 2006. godine, na Mejašima, Josipa Jovića 51 u Splitu

Nadnevak očevida: 21. rujna 2017. god.

Tereti: nisu uključeni u procjenu vrijednosti

Legalnost: predmetna nekretnina ima Građevinsku i Uporabnu dozvolu

Sadašnje stanje: u uporabi

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. inž. grad.



1. ZADATAK	str. 3
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 4
3. PROCJENA	str. 5
4. ZAKLJUČAK	str. 6
5. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 7.
6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE	
7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA	str. 8

1. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

1.1. Zadatak procjenitelja je izrada procjene tržišne vrijednosti poslovnog prostora u Splitu, Mejaši, Josipa Jovića 35, s nadnevkom od 12. ožujka 2018. godine.

1.2. Dan kakvoće i vrednovanja 21. rujna 2017. godine.

1.3. Opis predmetne nekretnine:

Poslovna građevina, izgrađena je 2006. godine na čest. zem. 4083/3, Z.U. 15498 k.o. Split, na adresi Josipa Jovića 35, Split. Poslovnom se prostoru se pristupa s asfaltirane gradske ulice.

Predmet procjene čine sljedeće nekretnine:

- na 32/2657 suvlasničkog dijela nekretnine čest. zem. 4083/3, k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1022, (E-13), u naravi poslovni prostor broj 9, površine 32,00 m² u prizemlju
 - na 19/2657 suvlasničkog dijela nekretnine čest. zem. 4083/3, k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1023 (E-14), u naravi poslovni prostor broj 10, površine 19,00 m² u prizemlju
- Poslovna zgrada izgrađena je 2006. godine, na Mejašima, Josipa Jovića 35 u Splitu Predmetni poslovni prostori su u cijelosti uređen i za uporabu.

Tehnički opis:

a) Konstrukcija i materijali

- | | |
|-------------------------------|--|
| - katnost: | Suteren + Pr + dva kata |
| - godina izgradnje: | 2006. godine. |
| - temelji: | Armirano betonski traksti |
| - nosiva konstrukcija: | Armirano betonski zidovi |
| - međukatna konstrukcija: | Armirano betonska puna ploča |
| - pregradni zidovi: | Drveno staklene stijenke |
| - krov i pokrov: | Ravni s hidroizolacijom |
| - pročelje: | Izvedeno DEMIT sustav i završni sloj SEP 02 |
| - svijetla visina prostorija: | 3,00 m |
| - obrada podova: | Kamene ploče |
| - obrada unutrašnjih zidova: | nema |
| - fasadni otvori | Aluminijski s IZO staklom |
| - unutarnja stolarija | Sobna vrata, okviri puno drvo i staklo, bojana |
| - grijanje | Električne grijalice i klima uređaj |
| - ventilacija | ima |
| - sanitarna oprema | Ima (zajednički za više prostora) |
| - dizalo | ne |
| - održavanje: | standardno |
| - posebne napomene | Predmetni prostor se nalazi na manje cijenjenom i privlačnom položaju u Splitu |

b) Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave

- gradski vodovod
- gradsku odvodnju
- niskonaponsku mrežu
- telefonsku mrežu

1.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU

1.4.1. OPIS LOKACIJE

Predmet ove procjene čine poslovni prostori u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, smještene u Splitu, na adresi Josipa Jovića 35, na čest. zem. 4083/3, Z.U. 15498, k.o. Split.

Mikro okolicu čine stambene zgrade sa poslovnim prostorima i dr. Kolni i pješački pristup izveden je sa jugoistočne strane s asfaltirane gradske prometnice, tj. javnog puta. Nalazi se u drugom poslovnom i uslužnom području.

Parkiranje je omogućeno na parkingu ispred zgrade.

Lokacija nekretnine Uže područje



Šire područje



1.4.2. Identifikacija nekretnine

Tijekom očevida u nazočnosti ovlaštenog geometra.

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine,
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s glavnim gradskim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima, gradskim autobusima,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti nekretnina na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četverogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, današnja kupoprodajna, odnosno tržišna vrijednost
- imovinsko pravna dokumentacija,

3. PROCJENA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) propisuje tri metode procjene vrijednosti nekretnina: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Obzirom na podatke koje sam prikupio iz dostupne dokumentacije i prilikom očevida na terenu, procjenu predmetne nekretnine vršio sam na slijedeći način:

Procjena trenutne tržišne vrijednosti poslovnih prostora – poredbenom metodom

Kao poredbene nekretnine, prilikom procjene zemljišta i poslovnih zgrada, uzete su cijene poslovnih prostora iz tri ostvarene kupoprodaje, a koja imaju slična obilježja kao i predmetna nekretnina koja je predmet procjene.

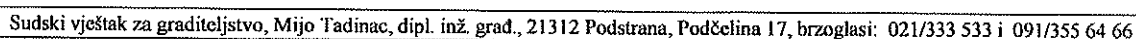
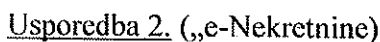
3.1. Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora na čest. zem. 4083/3, ZU 15498 k.o. Splug (poredbena metoda)

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.

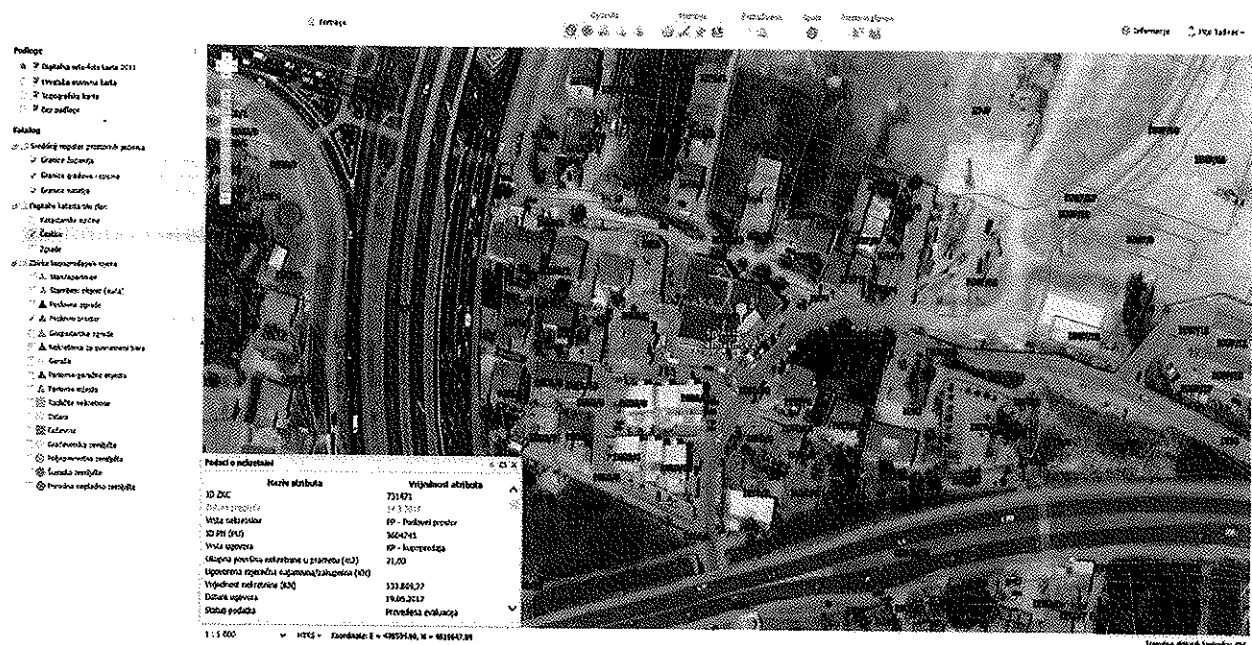
Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom razdoblju u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

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 promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Usporedba 1. („e-Nekretnine)



Usporedba 3. („e-Nekretnine)



Prilagodba vrijednosti stanova

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dajem usporedbu predmetne nekretnine sa usporedivima:

Pretpostavlja se da na poredbenoj nekretnini nema:

- neuknjiženih tereta (pravo služnosti puta, posjed/legalan ili nelegalan dijela ili cijele nekretnine)
- izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
- nedostataka i posebnih obilježja: zagađenja tla poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju
- izrazite depresije zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja

Red. broj	Oznaka po katastru	Vrsta nekretnine	Nadnevak kupoprodaje	Površina (m²)	Poredbena vrijednost (kn/m²)	Ukupna vrijednost (kn)
1.	čest. z. 3626/3 k.o. Split	Poslovni prostor	14.12.2016.	29,00	11.034,48	320.000,00
2.	čest. z. 3626/3 k.o. Split	Poslovni prostor	28.1.2016.	400,00	16.951,00	6.780.400,00
3.	čest. z. 3626/3 k.o. Split	Poslovni prostor	19.6.2017.	21,00	6.376,15	133.899,27
Prosječna vrijednost					11.453,88	

Procjenjujem da tržišna vrijednost predmetne nekretnine vrijedi za 20 % više od prosječne poredbene vrijednosti. Obrazloženje: poredbene vrijednosti su za poslovne prostore koji su većih površina, dok su predmetne manjih površina.

Ukupna vrijednost predmetnih poslovnih prostora procjenjujem na 13.745,00 kn/m² odnosno:

1. poslovni prostor broj 9 ukupno vrijedi $13.745,00 \times 32,00 = 439.840,00$ kn
 2. poslovni prostor broj 10 ukupno vrijedi $13.745,00 \times 19,00 = 261.155,00$ kn
- UKUPNO: 700.995,00 kn

4. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da vrijednost predmetnih poslovnih prostora na dan 21. rujna 2017. iznosi:

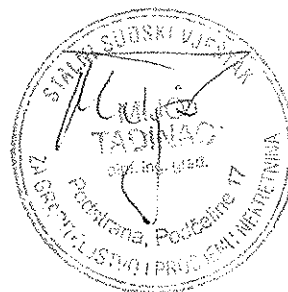
1. 32/2657 suvlasničkog dijela nekretnine čest. zem. 4083/3, k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1022, (E-13), u naravi poslovni prostor broj 9, površine 32,00 m² položen u prizemlju, ukupno vrijedi 439.840,00 kn.
2. 19/2657 suvlasničkog dijela nekretnine čest. zem. 4083/3, k.o. Split, ZU 15498, poduložak 1023 (E-14), u naravi poslovni prostor broj 10, površine 19,00 m² položen u prizemlju ukupno vrijedi 261.155,00 kn.

Sveukupna vrijednost oba predmetna poslovna prostora iznosi 700.995,00 kn.

Vještački elaborat otisnut je u tri primjerka.

U Splitu, 12. ožujka 2018. godine.

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. inž. građ.



5. IZJAVA PROCJENITELJA:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanim u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj radim temeljem ugovora o djelu, u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2954.

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- HRN ISO 9836:2011 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/2014)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku
- Etalonska cijena građenja

7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA

