

(67)

ROČ, 13.2.2019,

Stečajna upraviteljica
ANA ŠAKIĆ
Zagreb, Dubovačka 29



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St – 3051/2018 -37

IZVJEŠĆE

STEČAJNOG UPRAVITELJA
(DOPUNA)

za izvještajno ročište u stečajnom postupku nad dužnikom
stečajna masa iza VIKTIN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Dubovačka 29,
OIB: 08967485240

Zagreb, 11. 02. 2019.g.

IMOVINA I OBVEZE DUŽNIKA

U izvješću od 18.01.2019. navela sam da **imovinu** dužnika - stečajnu masu, čine:
 - osobni automobil, marke OPEL REKORD 1.8, godina proizvodnje 1984, broj šasije W0L000067E1191826, reg. oznaka ZG4823AE, objavljeno 2010.g. Za vozilo nema podataka o teretima

- nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu i to u zk. ul. 50965, k.o. Blato novo, k.č.br. 1054 u naravi stambena zgrada Remetinečki gaj 27a, 27b, 27c, površine 794 m², na suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-26) i to poslovnom prostoru u razizemlje u površini 118,80 m², Remetinečki gaj 27a, koji dio je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi,
 - pokretnine koje sam zatekla u poslovnom prostoru.

Navedeni automobil nisam pronašla.

Tržišnu vrijednost navedene nekretnine procjenio je vještak čiji je nalaz u prilogu ovog izvješća. Vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 430.000,00 kn.

Pokretnine koje se nalaze u poslovnom prostoru procijenio je vještak i prema toj procjeni, vrijednost pokretnina utvrđena je kako slijedi:

a) pekarski strojevi i uređaji:

- 4-etažna parna peć Winkler Wachtel INFA Columbus 8 m ²	24.000,00 kn
- komora za fermentiranje AEROMAT sa 1 kom. kolica 40x200x180	18.000,00 kn
- mokri filter E- KOVENT APOX 500	6.000,00 kn

b) oprema pekarnice:

- stakleni ormar 60x80x200 cm, laminator – frkalica za lisnato tijesto
 SEEWERONDO, više etažni inox stalak na kotačima 80x70x200 cm, više etažni inox stalak 200x60x200 cm, radni stol 220x80x80 cm sa 2 kom inox kolica za tijesto, dvostrani inox sudoper sa zidnim elementima od inoxa, inox pult sa ladicom 80x100x87, prodajna vitrina 380x100x130 cm, inox radni stol sa ladicama 250x77x87, više etažni stalak na kotačima 80x60x140, električni bojler 50 l ARISTON ukupne vrijednosti 13.500,00 kn

Na utvrđene vrijednosti pokretnina obračunava se PDV.

Elaborat o procjeni vrijednosti pokretnina je u prilogu ovog izvješća.

Iz navedenog proizlazi da je ukupna vrijednost imovine utvrđena u iznosu od 491.500,00 kn (nekretnine 430.000,00 kn; pokretnine 61.500,00 kn).

ZAKLJUČAK – PRIJEDLOG ODLUKA

Slijedom iznesenog u ovom izvješću, predlažem da skupština vjerovnika donese slijedeće odluke :

- da se u cijelosti prihvati izvješće stečajnog upravitelja
- da se odobre sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja

- da se **nekretnina** upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu i to u zk. ul. 50965, k.o. Blato novo, k.č.br. 1054 u naravi stambena zgrada Remetinečki gaj 27a, 27b, 27c, površine 794 m², na suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-26) i to poslovnom prostoru u razizemlje u površini 118,80 m², Remetinečki gaj 27a, koji dio je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, a ista je bez upisanih tereta,

prodaje prikupljanjem ponuda - po početnoj cijeni od **430.000,00 kn**, kako je to procijenio vještak,

- da se **pokretnine prodaju prikupljanjem ponuda** i to:

- 4-etažna parna peć Winkler Wachtel INFA Columbus 8 m² - po početnoj cijeni od **24.000,00 kn + PDV**
- komora za fermentiranje AEROMAT sa 1 kom. kolica 40x200x180 – po početnoj cijeni od **18.000,00 kn + PDV**
- mokri filter E- KOVENT APOX 500 – po početnoj cijeni od **6.000,00 kn + PDV**
- oprema pekarnice:
 - stakleni ormar 60x80x200 cm, laminator – frkalica za lisnato tijesto SEEWERONDO, više etažni inox stalak na kotačima 80x70x200 cm, više etažni inox stalak 200x60x200 cm, radni stol 220x80x80 cm sa 2 kom inox kolica za tijesto, dvostrani inox sudoper sa zidnim elementima od inoxa, inox pult sa ladicom 80x100x87, prodajna vitrina 380x100x130 cm, inox radni stol sa ladicama 250x77x87, više etažni stalak na kotačima 80x60x140, električni bojler 50 l ARISTON, sve zajedno po početnoj cijeni od **13.500,00 kn + PDV**

Oglas za prikupljanje ponuda objavit će se na web stranici Visokog trgovačkog suda. Ukoliko nakon dva objavljena oglasa po navednim cijenama ne stigne ni jedna ponuda, oglašavanje će se nastaviti tako da pri svakom slijedećem oglasu cijena bude za daljnjih 10% niža od početne (III oglas – cijena niža za 10% od početne, IV oglas – cijena niža za 20% od početne, V oglas cijena niža za 30% od početne itd.)

stečajna upraviteljica
Ana Šakić

Ana Šakić

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;
Tel. **385/01/2325-762; Fax: 2316-396; info@vjestak.hr
Tijekom 2019. godine u Zagrebu, 71-804827-2, Temeljni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Paromlinova 2, upravlja Marina Teršić i Tea Mulić.
IBAN HR1424840081102038146; OIB 66078036556;
»Pismohrana br.:VG-08/19; Zagreb, 29.01.2019.g. «

P.N.

Stečajna upraviteljica
ANA ŠAKIĆ, stečajna masa
Iza VIKTIN d.o.o. u stečaju
Dubovačka 29
ZAGREB

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA –LOKALA U RAZIZEMLJU
STAMBENO POSLOVNE ZGRADE U ZAGREBU, REMETINEČKI GAJ 27a



Nekretnina	Kn	€
poslovna	430.000,00	58.000,00

SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	lokal u stambenoj zgradi
Adresa	Remetinečki gaj 27a, Zagreb
Oznaka	27 etažni dio sa neodređenim omjerima
Ploština	108,80 m ²
Naručitelj	ANA ŠAKIĆ, Stečajna masa iza VIKTIN d.o.o. u stečaju
Vlasnik	stečajna masa iza VIKTIN d.o.o. u stečaju, Dubovačka 29, Zagreb
Vrijednost	430.000,00 kn
Datum	29.01.2019.g.

Sadržaj

SAŽETAK	2
1. IMENOVANJE	4
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	6
3. NALAZ	7
3.1. Položajna obilježja	7
3.2. Katastarske i zemljišne oznake nekretnine	7
3.3. Tehnički opis	8
4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	11
5. PROCJENA NEKRETNINE	13
5.1. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	14
5.2. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	14
6. PROCJENA NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM	15
6.1. Procjena lokala prihodovnom metodom	15
7. S A Ž E T A K	16
8. FOTOGRAFIJE	Error! Bookmark not defined.
9. ZK IZVADAK	17

114

1. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 527/17
Zagreb, 10. ožujka 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Vještak d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAK d.o.o.** iz Zagreba, Iblerov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

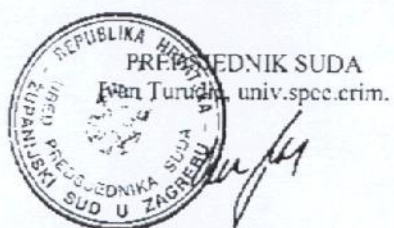
Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o. podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstvo i procjenu nekretnina**.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Marine Terček Drašković iz Zagreba, M. Kovačevića 4, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Teco Hulenčić iz Zagreba, Pakoštanska 3a, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u Vještak d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene vještake.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade elaborata procjene korištena je literatura kako se navodi :

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
3. Zakon o tajnosti podataka
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
5. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
11. Zakon o zemljišnjim knjigama (NN 91/96)
12. Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
13. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir – /B.Majčica)
14. Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
15. Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
16. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
17. E-nekretnine
18. Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku
19. Vlastita baza podataka

3.3. Zk oznake

Zkč.br. 1054
 Zkul. 50965
 k.o. Blato Novo
 pov.č. 794 m²
 etažni dio 27.

3.4. Tehnički opis

Predmet procjene je poslovni prostor u Zagrebu, četvrt Remetinec, u prizemlju višekatne građevine /8 katova/, gdje se nalazi više praznih lokala, manje atraktivna poslovna aktivnost.

- građevina građena 1975.g.-prosječna starost 44 .g.
- stanje zgrade – u tijeku obnova pročelja
- stanje lokala – loše održavano – zapušteno i ne koristi se
- lokal- se sastoji od dijela u prizemlju i u podrumu
- širina fronte uz ulicu-vrlo dobra
- oblik -pravilan
- orijentacija – sjever jug i istok – uglovni lokal
- svijetla visina poslovnog prostora iznosi 3,95 m i podrum 2,5 m
- Prozori i vrata= izlog - stara bravarija
- podovi – razne vrste keramičkih pločica u prizemlju, a u podrumu glazura i dio keramičke pločice – sve u lošem stanju
- obrada zidova – dijelom keramičke pločice ostalo žbukano i bojano
- obrada stropova – knauf spuštteni strop sa oštećenjima
- prostor je grijan – dijelom radijatori dijelom upuh toplog zraka
- klima- nije ugrađena
- održavanje – loše
- dojam – ispod prosjeka, nužna adaptacija
- namjena prostora – pekara

Infrastruktura – građevina ima priključke na sve komunalne sustave
 Površina lokala prema izmjeri na licu mjesta

Prostorija	a	b	faktor	Pov.-m
podrum	3,20	3,50	0,50	5,60
podrum	3,50	2,60	0,90	8,19
podrum	3,40	5,50	0,90	16,83
podrum	2,40	5,40	0,90	11,66
prizemlje	5,40	6,11	1,00	32,99
prizemlje	6,90	3,63	1,00	25,05
prizemlje	3,65	5,94	1,00	21,68
UKUPNO				122,01

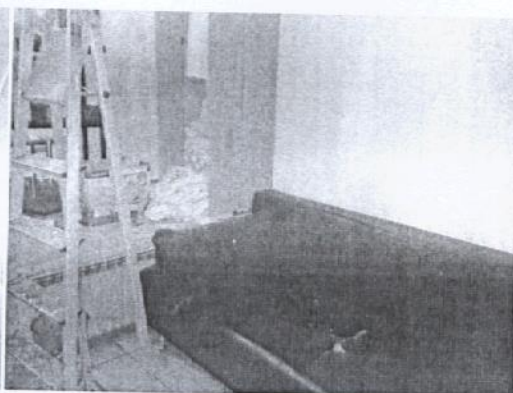
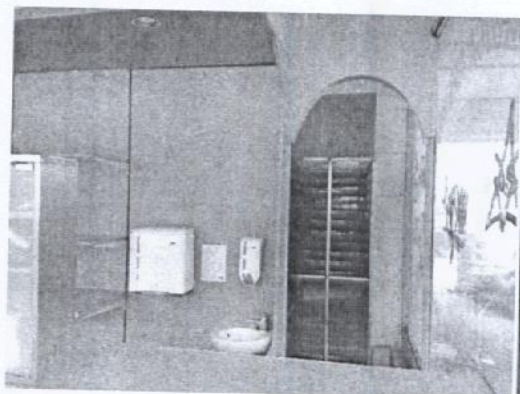
POVRŠINA IZ ZK

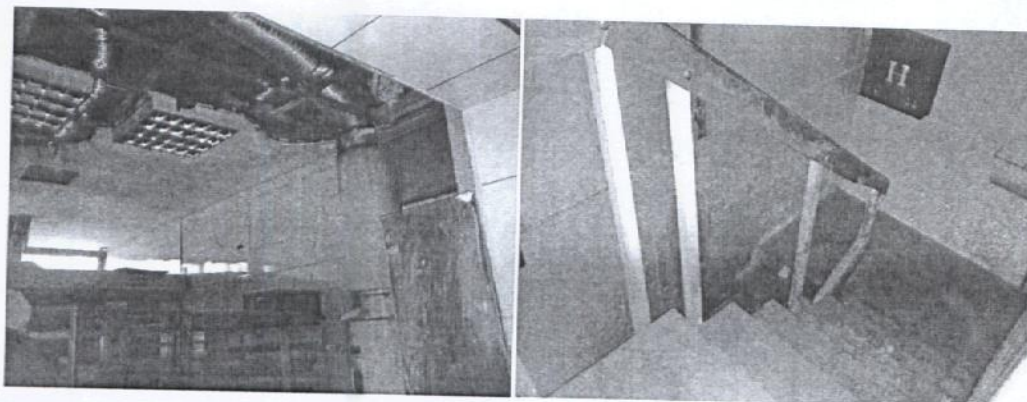
NKP=108,18 m²

4. Fotografije sa očevida

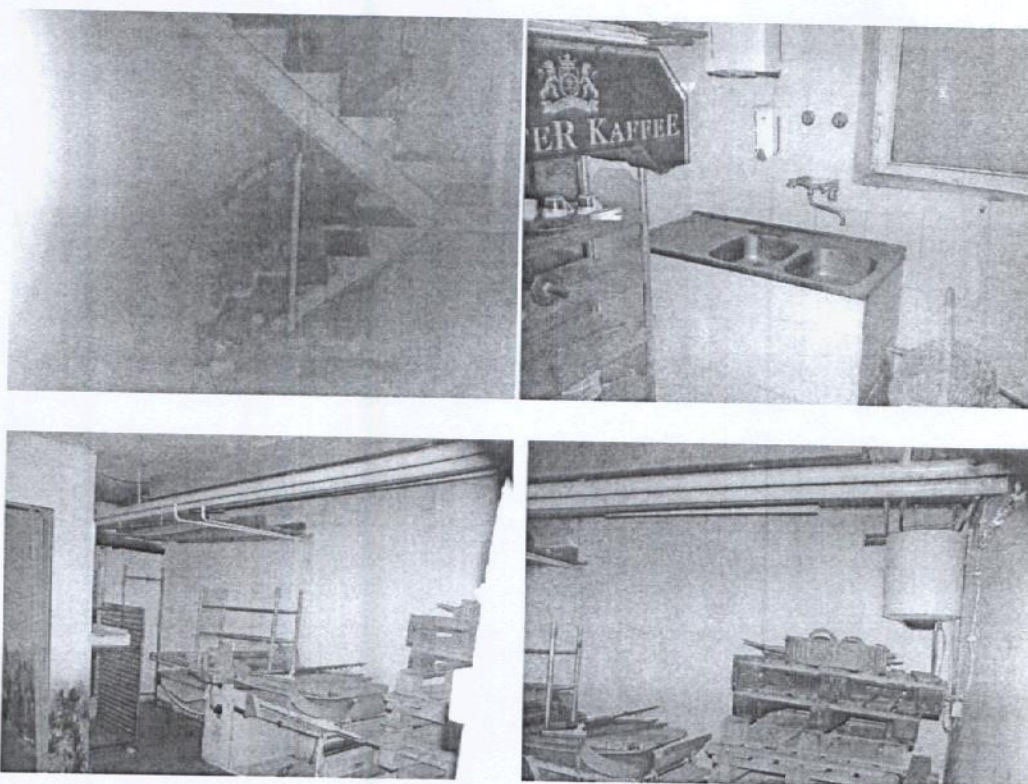


prizemlje





Podrum



5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. Ažurirano: 21.12.2018.



Glavni makroekonomski indikatori jesu kratak i pregledan tablični prikaz ključnih godišnjih makroekonomskih pokazatelja hrvatskoga gospodarstva tijekom duljeg razdoblja.

	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Površina (u km ²)	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (u mil.) ^a	4.256	4.238	4.204	4.174	4.125
BDP (u mil. HRK, tekuće cijene) ^b	331.785	331.570	339.616	351.349	365.643
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene)	43.808	43.456	44.630	46.664	49.013
BDP po stanovniku (u EUR)	10.293	10.254	10.616	11.180	11.882
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	-0,5	-0,1	2,4	3,5	2,9
Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena	2,2	-0,2	-0,5	-1,1	1,1
Tekući račun platne bilance (u mil. EUR) ^c	414	858	2.019	1.207	1.984
Tekući račun platne bilance (u % BDP-a)	0,9	2,0	4,5	2,6	4,0
Izvoz robe i usluga (u % BDP-a)	42,8	45,3	48,1	48,8	51,3
Uvoz robe i usluga (u % BDP-a)	42,5	43,4	45,8	46,0	49,1
Inozemni dug (u mil. EUR, na kraju razdoblja) ^c	45.803	46.416	45.384	41.668	40.069
Inozemni dug (u % BDP-a)	104,6	106,8	101,7	89,3	81,8

BN indeks je indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području cijele države Hrvatske, Burze nekretnina, na temelju baze postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama publicira

BN Komentar 12.12.2018.

BN indeks je u studenom rastao po manjoj stopi nego u listopadu. BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%. Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj. Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice. Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene.

Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 11/2018

183,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,14%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,96%

U odnosu na početak godine

2,67%

Izvor-Priopćenje DZS ZAGREB,

6. PROCJENA NEKRETNINE

Osnova za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema zakonom propisanim metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena se temelji na jednoj (ili više) od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

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

Procjena vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

- općih vrijednosti na tržištu nekretnina,
- stanja nekretnine na dan pregleda – kakvoće
- statističke obrade
- konačnog izračuna

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m² poslovnog prostora

6.1. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
-
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
-
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
-
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
-
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
-
- Da je procjena izrađena u 2 primjerka za Naručitelja
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine
- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjembenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakove veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).

Vještak d.o.o.

6.2. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Poslovni prostor

S obzirom na vrstu nekretnine poslovni prostor u Zagrebu, gdje postoji tržište sa dovoljnim brojem zakupa (pouzdatih), u ovoj je procjeni **korištena**

3. PRIHODOVNA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom preporučena je za poslovne nekretnine.

7. PROCJENA NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

7.1. Procjena lokala prihodovnom metodom

U elaboratu procjene koriste se ulazni podaci zakupa lokala u protekle 4 godine, u starijim zgradama iste četvrti, a unutar dozvoljenog intervala, kako se navodi

		POV.m2	Ugovoren zakup	KN/M2
1	Lokal	110,27	05.2015	22,67
2	Lokal	24	10.2017	25
3	Lokal	370	05.2016	27,82
		prosječno		25,16

R.br.	Element procjene	kn
1	Prihod od najma (kn/m2)	25,16
2	Troškovi gospodarenja (kn/m2)	2,50
3	Netto operativni prihodi (kn/m2)	22,66
4	Površina (m2)	122,00
5	Godišnji netto operativni prihod (kn)	33.174,24
6	Stopa kapitalizacije (%)	6,00
7	Korekcija stope kapitalizacije (%)-GOSP.	0,50
8	Korigirana stopa kapitalizacije (%)	6,50
9	Vijek uporabivosti (G)	30,00
10	Multiplikator	13,06
11	Vrijednost nekretnine (kn)	433.255,57
12	Vrijednost nekretnine (€)	58.155,11
13	Jedinična vrijednost (kn/m2)	3.551,28
14	Jedinična vrijednost (€/m2)	476,68
15	Tečaj	7,45

Vrijednost nekretnine iznosi prosječno:

Nekretnina	kn	€
poslovna	430.000,00	58.000,00

8. SAŽETAK

Naručitelj: stečajna upraviteljica Ana Šakić, za st.masu iza VIKTIN d.o.o.u
stečaju

Adresa nekretnine: ZAGREB, REMETINEČKI GAJ 27A

Vrsta nekretnine: poslovna nekretnina – LOKAL u višestambenoj zgradi

Datum procjene: 29.01.2019.g.

Sadašnja prosječna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, (prema tečaju 1 €=7,45 kn), dobivena odabranom metodom, bez ikakvih poreza, iznosi:

Nekretnina	kn	€
poslovna	430.000,00	58.000,00

Vještak:

Tea Hulenčić, d.i.a.

9. ZK IZVADAK

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uloška: 50965

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22995/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1054	STAMBENA ZGRADA REMETINEČKI GAJ 27A, 27B, 27C	221	794		
		UKUPNO:	221	794		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.06.2010.g. pod brojem Z-31584/2010	
2.1	ZABILJEŽBA, temeljem čl.174. i čl.175. Zakona o gradnji zabilježuje se da je za stambenu zgradu Remetinečki Gaj 27A, 27B, 27C sagrađenu na čestici broj 1054 k.o. Klara, priložena Dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Općina Novi Zagreb, Sekretarijat za građevinarstvo komunalne i stambene poslove, odsjek za građevinarstvo i urbanizam Broj UP/I-05/3-1043/7-1976 od 15.04. 1976. godine	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) poslovni prostor u razizemlju u površini od 118,80 m2, Remetinečki Gaj 27a, koji dio je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelov	
	STEČAJNA MASA IZA VIKTIN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 08967485240, DUBOVAČKA ULICA 29, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

128

Stalni sudski vještak za strojeve , postrojenja i procesnu opremu, itd.

ČEVRA DUBRAVKO, dipl.ing
10.000 ZAGREB - DEMETROVA 3
tel.: 01 / 6171371, 098 / 277-215

Nalogodavac :

Stečajni upravitelj
ŠAKIĆ ANA
Dubovečka 29
10000 ZAGREB

OIB: 06903243250

Zagreb, 04.02.2019.

E L A B O R A T br. : 2362/19

Vašom odlukom imenovan sam vještakom u procjena vrijednosti pekarskih strojeva i opreme pekarnice ARENA, koji se nalaze u proizvodnom pogonu u Remetinečkom Gaju u Zagrebu.

ZADATAK :

1.Utvrditi tržišnu vrijednost pekarskih strojeva i opreme tvrtke pekarnice ARENA, koja se nalazi u proizvodnom pogonu u Remetinečkom Gaju u Zagrebu

PREDMET PROCJENE :

1. Oprema i pekarski strojevi pekarnice ARENA se sastoje od:

A. PEKARSKI STROJEVI I UREĐAJI:

	NAZIV PREDMETA PROCIJENE	Kom.	God proizv.
1.	4-etažna parna peć Winkler Wachtel INFA Columbus 8 m2	1	Cca 1996
2.	Komora za fermentiranje AEROMAT sa 1 kom. kolica 40x200x180	1	Cca 1996
3.	Mokri filter E-KOVENT APOX 500	1	Cca 1996

B. OPREMA PEKARNICE :

	NAZIV PREDMETA PROCIJENE	Kom.	God proizv.
1.	Stakleni ormar 60x80x200 cm	1	Cca 1996
2.	Laminator – frkalica za lisnato tijesto SEEWERONDO	1	Cca 1970
3.	Više etažni Inox stalak na kotačima 80x70x200 cm	1	Cca 1996
4.	Više etažni Inox stalak 200x60x200 cm	1	Cca 1996
5.	Radni stol 220x80x80 cm sa 2 kom Inox kolica za tijesto	1	Cca 1996
6.	Dvostrani Inox sudoper sa zidnim elementom od Inoxa	1	Cca 1996
7.	Inox pult sa ladicom 80x100x87	1	Cca 1996
8.	Prodajna vitrina 380x100x130 cm	1	Cca 1996
9.	Inox radni stol sa ladicama 250x77x87	1	Cca 1996
10.	Više etažni stalak na kotačima 80x60x140	1	Cca 1970
11.	Električni bojler 50 l ARISTON	1	Cca 2000

NALAZ:**Metodologija rada :**

1. U procjeni vrijednosti opreme korištena je zamjenska metoda procjene. Pri zamjenskoj metodi procijene, novo nabavne cijene strojeva i opreme utvrđene su na način da su pribavljene nabavne cijene za slične ili iste predmete procjene, te su tako dobivene zamjenske nabavne cijene predmeta procjene.
2. Kao izvori podataka za određivanje zamjenskih novo nabavnih vrijednosti predmeta procjene korišteni su podaci koji su dobiveni od proizvođača i trgovaca iste ili slične opreme, te vlastiti podaci.
3. U skladu sa dobivenim podacima utvrđena nabavna vrijednost svakog pojedinog predmeta te je umanjena za vrijednost amortizacije / K1/.
4. Primjenom metodologije rada, koja je prema uzancama struke određena za izradu Elaborata procjene, poštujući zakonitosti tržišta opreme u Hrvatskoj primjenjena je slijedeća formula:

$$SV = NV \times K1/K2$$

- NV Novonabavna vrijednost
- K1 Koeficijent amortizacije – umanjenje vrijednosti
- K2 Koeficijent stanja opreme, tehnička ispravnost, procjena trajnosti pojedinih vitalnih dijelova, prodajnoj mogućnosti stroja i opreme u skladu očevidom od 29.01.2019.g.
- SV Stvarna vrijednost /procijenjena vrijednost/

5. Za predmete procjene je primjenjena stopa otpisa / K1 / od 3-10 % godišnje u odnosu na nabavnu vrijednost predmeta procjene.

6. Za opremu stariju od 10 godina u procjeni vrijednosti opreme koeficijent K2 se odnosi na prodajnu mogućnost opreme, u odnosu na sličnu opremu, po kapacitetu i opremljenosti, koja se nudi na tržištu.

7. Sve cijene su iskazane u kunama po tečaju od 7,50 kn/EUR.

Uvid u stanje predmeta procjene obavljen je 29.01.2019.g. u prostoru pekarnice ARENA u Remetinečkom Gaju i utvrđeno je slijedeće:

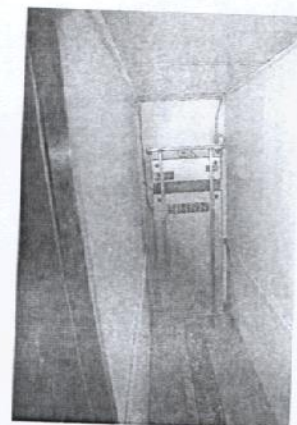
1.A.B. Opće stanje strojeva i opreme:

Prilikom uvida u stanje strojeva isti nisu testirani u radu, jer za to nisu osigurani uvjeti, ali je utvrđena njihova kompletnost i procijenjena ispravnost. Sastani dio komore za fermentaciju / 2/ su i pripadajuća kolica, te su oba predmeta procjene zajedno procijenjeni. Na osnovu uvida u stanje strojeva, utvrđeno je da su svi strojevi /A/ kompletni i djeluju ispravno. Oprema / Inox kolica, više etažni stalci, radni stolovi, prodajna vitrina, stakleni ormar i sl./ je zapuštena i neodržavana, ali djeluje funkcionalno ispravno. Cjelokupna oprema sa strojevima u pekarnici Arena se ne koristi nekoliko godina, od trenutka pokretanja stečajnog postupka, te je s obzirom da nije kvalitetno konzervirana, djeluje vrlo zapušteno. Iz tog razloga će se oprema /B/ procijeniti zajedno / stavka 1.-11./ i kao takva prodati, a ne pojedinačno. Gotovo svi strojevi i oprema nemaju istaknute pločice proizvođača sa oznakom proizvođača, godinom proizvodnje ili tipom stroja tako da su isti procijenjeni na osnovi općeg stanja utvrđenog prilikom očevida i korištenjem vlastite arhive podataka. Iz tog razloga je kao godina proizvodnje navedena cca 1996.g., jer je to zadnja godina proizvodnje pod nazivom Winkler Wachtel, a nakon te godini isti program se proizvodi pod nazivom proizvođača Wachtel. S obzirom da mi nije bila dostupna dokumentacija o nabavi predmeta procijene, dozvoljavam da su strojevi proizvedeni i ranije, te je zbog toga godina proizvodnje navedena sa cca. Opće stanje strojeva i opreme je primjereno uvjetima korištenja i godini proizvodnje.

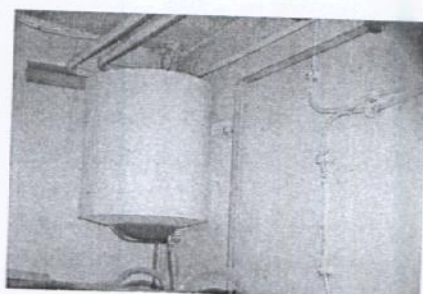
2.A.B.Starost strojeva i opreme:

Procijenjena starost strojeva / A / je 22 godine, a opreme /B/ od 22.- 50 godina.

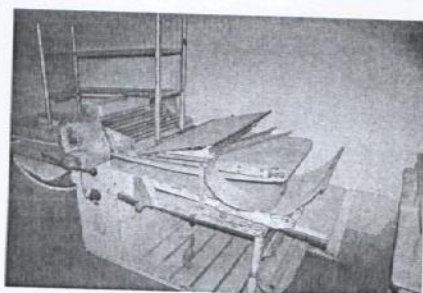
DOKAZ :



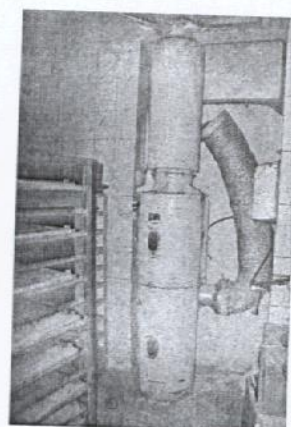
4 -etažna parna peć Winkler Wachtel INFA Columbus sa AEROMATOM



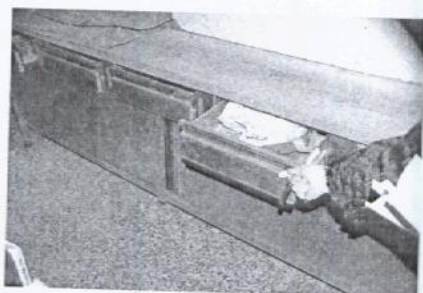
Bojler ARISTON 50 l



Laminator za tanko tijesto



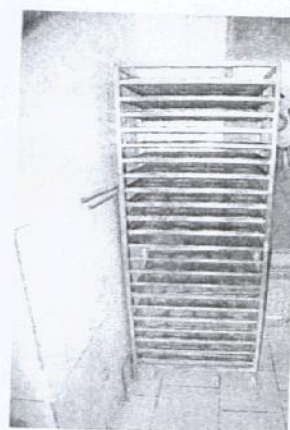
Mokri filter



Inox radni stol sa ladicama



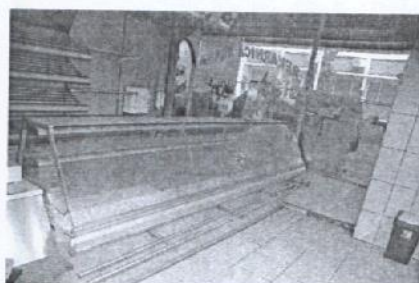
Radni stol sa Inox kolicima



Više etažni stalak
na kotačima



Sudoper sa zidnim elementom



Prodajna vitrina



Inox pult sa ladicom

MIŠLJENJE :

Predmet procjene tržišne vrijednosti je oprema i strojevi pekarske industrije koji se nalaze u pogonu pekarnice ARENA u Remetinečkom Gaju, a prema tabelarnoj specifikaciji / A. i B./, navedenoj u Predmetu procijene. U procjeni vrijednosti korišten je tečaj od 7,50 kn /EUR. Procijenjena tržišna vrijednost pekarskih strojeva i opreme koja se nalazi u pogonu pekarnice ARENA u Remetinečkom Gaju, a na osnovu očevida od 29.01.2019.g. i primjenom navedene metodologije iznosi :

A. PEKARSKI STROJEVI I UREĐAJI:

	NAZIV PREDMETA PROCIJENE	Kom	PROCIJENA
1.	4-etažna parna peć Winkler Wachtel INFA Columbus 8 m2	1	24.000,00 kn
2.	Komora za fermentiranje AEROMAT sa 1 kom. kolica 40x200x180	1	18.000,00 kn
3.	Mokri filter E-KOVENT APOX 500	1	6.000,00 kn
UKUPNO PEKARSKI STROJEVI I UREĐAJI 1.-3.			48.000,00 + PDV

B. OPREMA PEKARNICE :

	NAZIV PREDMETA PROCIJENE	Komplet	PROCIJENA
1.-11.	UKUPNO PEKARSKA OPREMA 1.-11.	1	13.500,00 kn +PDV

UKUPNO PEKARSKA OPREMA I STROJEVI A+B	61.500,00 kn +PDV
----------------------------------------------	--------------------------

VJEŠTAK

Dubravko Čevra, dipl.ing.