

Veterinarska ambulanta PHAROS d.o.o. u stečaju
11. St - 710/2016 od 05.12.2016 g.
OIB: 14646019235
IBAN : HR0823900011100992698

Stečajna upraviteljica: Dunja Krstulović
Split, Vinkovačka 41 mob: 091 5888 133
e-mail : dunja.krstulovic@gmail.com

Broj : 10/17

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
13 -03- 2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

11. St - 710/2016

Predmet za poslu obično pravo, tzv. 30
POSMA
Brod primljen
Nekretnost

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnine dužnika – poslovni prostor u prizemlju,
Put Rudina bb, Stari Grad, Otok Hvar, Dostavlja se

Sukladno toč. IV Odluke Skupštine vjerovnika dužnika od 03. ožujka 2017 god priloženo
dostavljam Procjenu vrijednosti nekretnine dužnika po procjenitelju HPB Nekretnine,
član grupe HPB-e.

Procjena se odnosi na nekretninu u vlasništvu dužnika – poslovni prostor u Starom Gradu,
zk. oznake č.z. 7248/1 i 7248/2 K.O. Stari Grad, uknjiženog prava vlasništva dužnika za 4/12.
Procjenom je utvrđena prometna-tržišna vrijednost za navedenu nekretninu u iznosu od
139.996,00 Eura

(Bruto razvijena površina 139 m2, neto razvijena površina 116,59 m2)

Budući se radi o imovini na kojoj postoji razlučno pravo (Razlučni vjerovnik HPB),
molim sud da zaključkom o prodaji utvrdi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje
(čl. 247 st. 3 Stečajnog zakona, nn 7172015).

U Splitu, 13.03.2017 god.

VETERINARSKA AMBULANTA
PHAROS
d.o.o. STARI GRAD
U STEČAJU

Stečajna upraviteljica
Dunja Krstulović
Dunja Krstulović, dipl.oec.

Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Praška 5/II, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4805 066

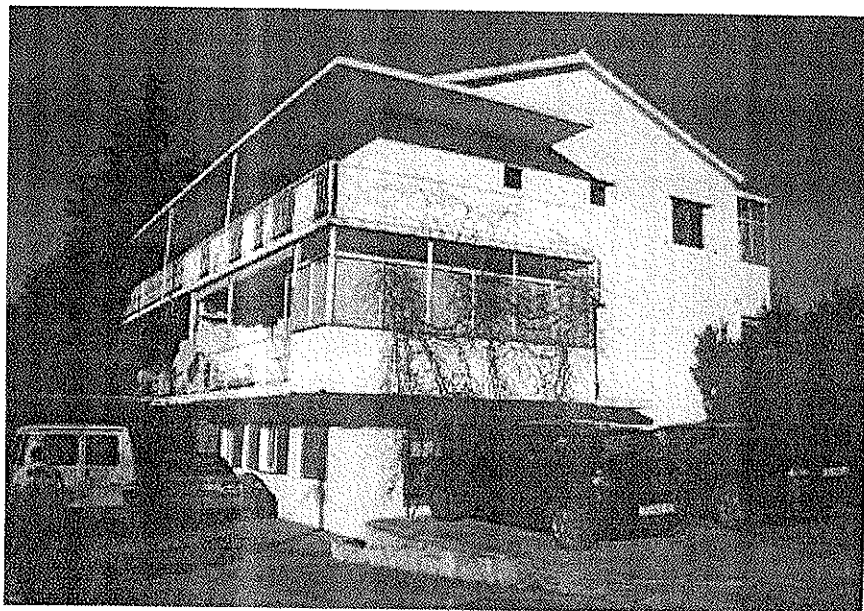
Telefax: +385 1 4839 235

E-mail: hpb.nekretnine@hpb.hr

Web: www.hpb.hr

PROČJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PR-176/10



**Poslovni prostor u prizemlju
Put Rudina bb, Stari Grad, otok Hvar**

Zagreb, ožujak 2010. godine

NARUČITELJ: EPULUM d.o.o.

VLASNIK: VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS d.o.o. Stari Grad

IZVRŠITELJ: HPB-Nekretnine d.o.o. 10000 Zagreb, Praška 5/II

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Poslovni prostor
Adresa:	Stari Grad, Put Rudine bb
Zemljišnoknjižna čestica:	7248/1 i 7248/2
Katastarska općina:	Stari Grad
Namjena:	poslovna
Datum pregleda građevine:	19.12.2007.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe vlasnika
Pokazatelji vrijednosti	
Tržišna vrijednost:	139.996,37 EUR
Zamjenska vrijednost:	82.350,92 EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : Poslovni prostor
u gradu: Stari Grad
na adresi: Put Rudine bb

iznosi :

	1.015.784,68	Kn
ili po tečaju	1 EUR =	7,255793 Kn
	139.996,37	EUR

Napomena:

Ponovljeni uvid u građevinu nije izvršen, a od strane EPULUM d.o.o. dostavljena je potvrda da u nekretninu nisu izvršena ulaganja, te da nema značajnih promjena u odnosu na procjenjivano stanje nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Uvod**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Tehnički opis nekretnine**
- 5. Rekapitulacija površina**
- 6. Procjena vrijednosti nekretnine**
- 7. Procjena sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine**
- 8. Rekapitulacija-zaključak**
- 9. Prilozi**

- fotografije
- dokumentacija

1. Uvod

Tvrtka Epulum d.o.o. zatražila je izradu procjene građevinske i tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi poslovni prostor u prizemlju, u svrhu upisa ovrhe radi ostvarivanja prava na kredit, odnosno osiguranja povrata kredita.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 19.12.2007.

Naknadni uvid u nekretninu nije izvršena.

Osnova za reviziju je procjena PR 705/07-02 izrađena od strane HPB Nekretnina u iznosu:

1.146.527,21 kuna

154.936,11 EUR

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju objekta u Starom Gradu, Put Rudine bb, koja je sagrađena na čest. br. 7248/1 i 7248/2 k.o. Stari Grad.

Prema Izvratku iz zemljišne knjige od 24.03.2010., zk.ul.br. 5212, podul. 1, vlasnik predmetnog poslovnog prostora u prizemlju označen br. 1 je:

1. VETERINARSKA STANICA PHAROS d.o.o. STARI GRAD.

Predmetna nekretnina locirana je u Starom Gradu u 2. zoni grada Starog Grada prema Pravilniku za izračun početne cijene zemljišta.

3. Općenito o procjeni

Ovom procjenom obuhvaćena je sljedeća nekretnina:

nekretnina:

Poslovni prostor

adresa:

Stari Grad, Put Rudine bb

Procjenjuje se **građevinska vrijednost*** predmetne nekretnine na dan pregleda, od strane vještaka, u viđenom stanju, te se procjenjuje **tržišna-prometna vrijednost**** predmetne nekretnine prema mogućnostima prodaje.

Pregledom predmetne nekretnine te dokumentacije dostavljene na uvid :

1."E" Izvadak iz zemljišne knjige od 24.03.2010., zk.ul. br. 5212, podul.1 k.o. Stari Grad, izdan od Općinskog suda u Starom Gradu

utvrđeno je sljedeće:

1. Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.
2. Veličina predmetne nekretnine, njeno opće stanje i građevinska oprema utvrđeni su pregledom po očevidu.
3. Građevinska vrijednost nevedene nekretnine procijenjena je temeljem utvrđenog stanja primjenom aktualnih vrijednosti odgovarajućih prostora. Prometna vrijednost utvrđuje se ocjenom mogućnosti prodaje nevedene nekretnine u slučaju takve odluke, sukladno stanju ponude i potražnje na tržištu nekretnina.
4. Sve su procjene izražene u kunama te su konačno dobivene vrijednosti preračunate u EUR prema tečaju 1 EUR = 7,255793 kn na dan izračuna.

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata stanova i zgrade, ukupno za 1,00 m² neto građevinske površine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost. Tako dobivena vrijednost za 1,00 m² neto građevinske površine (NRP) množi se zbrojem površine svih prostorija u ovoj procjeni.

- građevinska vrijednost*** Građevinska vrijednost objekta je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se takav isti objekt ponovo gradio u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije odnosno stanja u kojem se zgrada nalazi u trenutku procjene.
- prometna vrijednost**** Različita od građevinske vrijednosti te predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost građevine. Mijenja se i ovisi o nizu faktora.

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina je poslovni prostor označen br. 1, a lociran unutar prizemlja zgrade, a isti predstavlja veterinarsku ambulantu koja se sastoji od hodnika, prodavaonice, dva ureda, skladišta, wc-a i dvije ambulante.

KONSTRUKCIJA

Temelji su armirano-betonski, nosiva konstrukcija su a.b. stupovi i ispune od bet. blokova, dok je međukatna arm. betonska ploča.

Pročelje:	Sep
Obrada podova:	Parket, keramika i monolitni terazzo.
Obrada zidova:	Zidovi su ožbukani i obojani; keramičke pločice.
Obrada stropova:	Stropovi su ožbukani i obojani.
Vrata i prozori:	Drveni + grilje.

INSTALACIJE

Na objektu su izvedene instalacije jake i slabe struje, vodovoda, kanalizacije i telekomunikacijske mreže.

Grijanje je električno, radijatorskim grijaćim tijelima.

INFRASTRUKTURA

Objekt ima priključak na gradsku elektromrežu, telekomunikacijsku mrežu, gradski vodovod i kanalizaciju.

5. Rekapitulacija površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz Izvatka iz zemljišne knjige od 14.12.2007. zk.ul. br. 5212 k.o. Stari Grad.

5.1. Neto razvijena površina (NRP)

	m ²	koef.	UKUPNO:	
POSLOVNI PROSTOR	116,59	1,00	116,59	
UKUPNO NRP:			116,59	m ²

5.2. Bruto razvijena površina (BRP)

BRP =	NRP	x	1,20	
BRP =	116,59	x	1,20	
UKUPNO BRP:			139,91	m ²

5.3. Bruto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	139,91	x	2,60	
UKUPNO BVO:			363,76	m ³

6. Procjena vrijednosti nekretnina

Procjena troškovnom metodom je vrijednost kojom se procjenjuje visina troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene, umanjenih za iznos amortizacije. Ovako dobivenom iznosu dodaje se vrijednost zemljišta, troškovi projektiranja i nadzora, troškovi komunalne naknade i komunalnih priključaka, te amortizirana vrijednost ugrađene opreme.

Procjena građevinske vrijednosti temelji se na visini troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage). Tako dobivena cijena umanjuje se za iznos koji ovisi o starosti zgrade, tipu zgrade i konstrukcije, te stanja građevine u kojem se ista nalazi u trenutku procjene.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

NRP=	116,59	m ²		
BRP=	139,91	m ²	BRP/NGP	1,20
BVO =	363,76	m ³	NGP/BRP	0,83
n =	20	godina		
N =	120	godina		

1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	nova vrijednost EUR/m ² NRP	postotak učešća Pu	umanjenje vrijednosti u	pojedino umanjenje %	sadašnja cijena EUR/m ² NRP
Konstrukcija	288,00	48%	0,07778	3,73	265,60
Instalacije	132,00	22%	0,35000	7,70	85,80
Završni radovi i zatvaranja	180,00	30%	0,35000	10,50	117,00
UKUPNO	600,00			21,93	468,40

umanjenje konstrukcije	u	0,077778			
U1=uxPu		3,73	%		
umanjenje instalacija	u	35,00	%		
U2=uxPu		7,70	%		
umanjenje zav. radova	u	35,00	%		
U3=uxPu		10,50	%		
Uuk=U1+U2+U3		21,93			
Fu=1,00-Uuk		0,78			
nova građevinska vrijednost		116,59		600,00	69.954,00
sadašnja građevinska vrijednost		69954,00		0,78	54.610,76

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (pripadajući dio zemljišta)

		BRP 139,91	m ²		
cijena zemljišta	888,00 kn	120,00	EUR/m ²	139,91	16.788,96
vanjsko uređenje	uključeno u cijeni gradnje				
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					16.788,96

3. PROCJENA OSTALIH TROŠKOVA

troškovi projektiranja i nadzora	100%		69.954,00	0,06	3.847,47
troškovi komunalnih priključaka i naknada priključi	10,00	EUR/m ² brp	139,91		1.488,74
komunalna naknada	70,00 kn	9,65	EUR/m ³ bvo	363,76	3.509,37
vodna naknada	42,00 kn	5,79	EUR/m ³ bvo	363,76	2.105,62
UKUPNO OSTALI TROŠKOVI					10.951,20

ZAMJENSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE 1.+2.+3.

		KUNA	597.521,22
		EUR	82.350,92
VRIJEDNOST 1 m ² NRP	796,33	EUR	
Primjenjeni tečaj EUR - KUNA	1EUR=	7,255793	kn

Na prometnu-tržišnu vrijednost nekretnine utječe čitav niz čimbenika kao npr. lokacija, veličina, opće stanje, opremljenost, cijena sličnih nekretnina na sličnim lokacijama, posebni uvjeti, ponuda-potražnja i slično.

L = Lokacija
St = Starost
Pov = Površina+infrastruktura
Os = Opće stanje
Pos = Posebni elementi - ponuda, potražnja

		0,70
Fi =	Faktor izgrađenosti	1,00
N =	Useljivost	1,00

Pv=	82.350,92	x	1,00	x	1,70	x	1,00
Pv=	139.996,37	EUR					

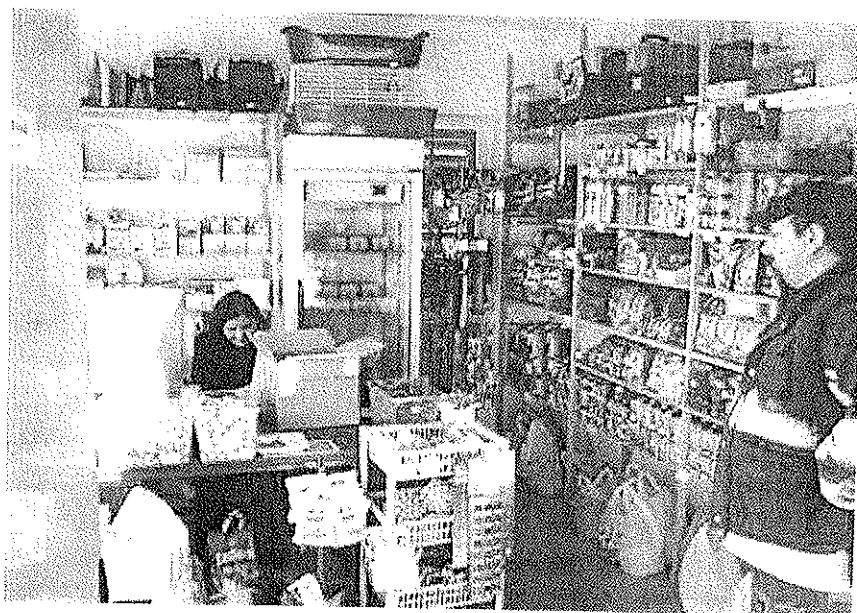
Vrsta nekretnine	Vrijednost EUR	%
1. Zemljište	16.788,96	20,39
2. Priklučci na komunalnu infrastrukturu	1.488,74	1,81
3. Građevina	54.610,76	66,31
4. Komunalna i vodna naknada	5.614,99	6,82
5. Projekti, nadzor i slično	3.847,47	4,67
ZAMJENSKA VRIJEDNOST	82.350,92	100,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	139.996,37	

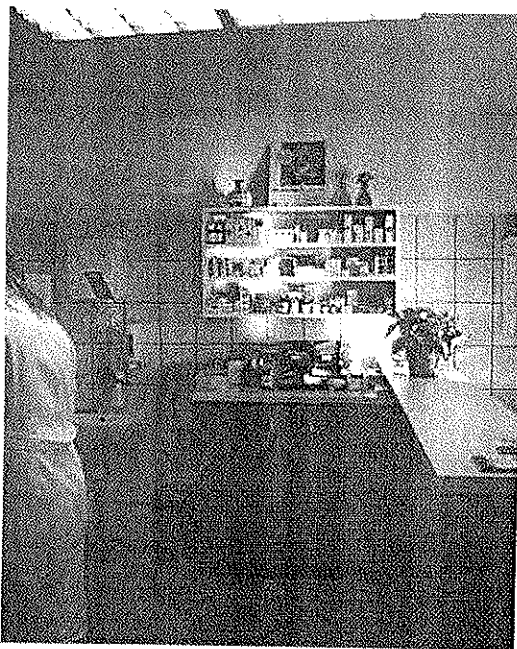
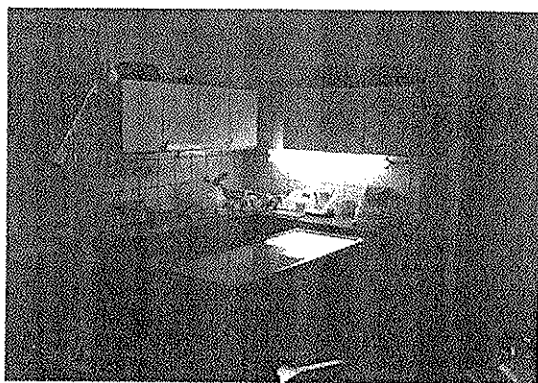
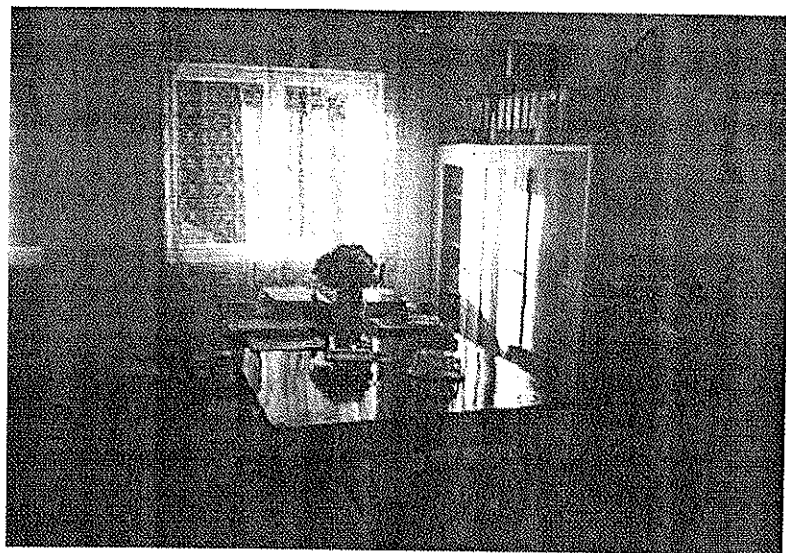
Temeljem ove procjene prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

	1.015.784,68	kuna
	139.996,37	EUR
VRIJEDNOST 1m2 NRP	1.200,76	EUR

	1.146.527,21	kuna
	154.936,11	EUR
Razlika procijenjenih vrijednosti	- 14.939,74	EUR
	-9,64%	

9. PRILOZI





Prikaz zk. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U STAROM GRADU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 24.03.2010.

Katastarska općina: **STARI GRAD**
Broj zadnjeg dnevnika:
Aktivne plombe:

Broj uložka: **5212**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak **1**

2K uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRANI)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	7248/1	DVOR, VOČNJAK, GARAŽA	464			
		DVORIŠTA	403			
		VOČNJAK	35			
		GARAŽA	26			
2.	7248/2	KUĆA I DVOR	216			
		KUĆA	145			
		DVORIŠTA	71			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. ETAŽA 0/0		B 1
	1. Pravo etažnog vlasništva poslovnog prostora u prizemlju označen plavom bojom i brojem 1 ukupne netto korisne površine 116,59 m ² , a koji se sastoji od hodnika, pet poslovnih prostora, wc-a i sprema, uknjižuje se na ime: 1. VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS D.O.O. STARI GRAD 1/1	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Prik. 12. srpnja 2005. na spis Z.856/05 Na temelju podneska - žalbe, zabilježuje se žalba na rješenje ovog suda od 02. lipnja 2005. pod Z.856/05.	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 1. Prik. 27. lipnja 2005. Z.976/05 Na temelju Aneksa br. 2 uz Ugovor o dugoročnom kreditu br. 040301145879 od 10. lipnja 2005. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 7248/1, 7248/2, etažnog vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. dijelov suvlasničkog dijela nekretnine uključujući zemljište i zajedničke dijelove zgrade u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju označen plavom bojom i brojem 1 ukupne netto korisne površine 116,59 m ² , a koji se sastoji od hodnika pet poslovnih prostora, wc-a i sprema, iznos od stošezdesetčetirtisučetristočetdesetsedam eura, uvećano za pripadajuće redovne kamate, zatezne kamate, naknade i troškove u skladu s Ugovorom, na korist: 1. NOVA BANKA D.D. ZAGREB	164,347.00 EUR	
2.1.	Na udio pod rednim brojem 1. Prik. 19. veljače 2008. Z.316/08 Na temelju Sporazuma br.32/08 o Zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 1.1. veljače 2008. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 7248/1, 7248/2 (sporedni uložak) etažnog vlasništva B-I Veterinarska ambulanta Pharos d.o.o. Stari Grad iznos od jedan milijun i dvjestotisuća kuna, uvećano za kamate i troškove, na korist:	1,200,000.00 KN	

<p>Prik. 24. travnja 2008. Z.673/08 Na temelju Sporazuma br. 102/08 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretnima radi osiguranja tražbine od 22. travnja 2008.g. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 7248/1, 7248/2, (sporedni uložak) etažnog vlasništva B I Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad u cijelosti iznos od jedanaest milijuna i šest stotina kuna uz uvjete u Ugovoru, sve u korist:</p>	
1. HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB	
<p>4.1. Na udio pod rednim brojem 1. Prik. 16. ožujka 2009. Z.449/09 Na temelju Sporazuma br. 46/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretnima radi osiguranja novčane tražbine od 13. ožujka 2009. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 7248/1, 7248/2 (sporedni uložak) etažnog vlasništva B I Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. u iznosu od stotrideset i pet stotina kuna u kunskoj protuvrijednosti uz uvjete u Ugovoru o kratkoročnom revolving kreditu s valutnom klauzulom br. 210-68/2009. od 13. ožujka 2009. sve u korist:</p>	130,000.00 EUR SPOREDNI ULOŽAK
1. HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB	
<p>5.1. Na udio pod rednim brojem 1. Prik. 23. listopada 2009. Z.1682/09 Na temelju Sporazuma br. 215/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnini radi osiguranja tražbine od 22. listopada 2009. uknjižuje se zajedničko založno pravo na teret č.zem. 7248/1, 7248/2 (sporedni uložak) etažnog vlasništva B I Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. u iznosu od devet stot i pet stotina kuna u protuvrijednosti od 122.415,15 EUR-a uz uvjete Ugovora o dugoročnom kreditu br. 210-52/2009 od 22. listopada 2009. u korist:</p>	900,000.00 KN SPOREDNI ULOŽAK
1. HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB	

HPB-Nekretnine d.o.o.
Zagreb, Praška 5/II

Voditelj odjela procjena
Snježana Huzanić

Odobrio:

Direktor
Nikola Anić

U Zagrebu, ožujak 2010.