

72

Kol. 17.2.19-Por

157

-45

METAL KROV d.o.o. u stečaju
Topolovac, Topolovac 119
OIB: 90316790396

Trgovački sud u Zagrebu

St – 2609/2017

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

25 -02- 2019

poštom — neposredno
u..... primj..... priloga
pristojba

Stečajna upraviteljica:
odvjetnica Ana Šakić

Prijedlog

za sazivanje skupštine vjerovnika

Vjerovnici na izvještajnom ročištu (skupštini vjerovnika) odlučili su da se nekretnina ovog stečajnog dužnika upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak i to k.č.br. 1136/2, zk. ul. 3610, k.o. Sisak Stari - koja je bez upisanih tereta, prodaje prikupljanjem ponuda po vrijednosti koju utvrdi sudski vještak. Oglas na prikupljanje ponuda objavljuivat će se na web stranici Visokog Trgovačkog suda.

Sudski vještak utvrdio je vrijednost ove nekretnine u iznosu od 192.000,00 kn

Na dva objavljena oglasa na prikupljanje ponuda sa početnom cijenom od 192.000,00 kn nije bilo ponuda.

Stoga

predlažem

sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o daljnjem načinu i uvjetima prodaje.

Moj prijedlog je da se prodaja nastavi objavljivanjem oglasa na web stranici Visokog Trgovačkog suda s tim da se:

III oglas objavi sa početnom cijenom za 10 % nižom od početne – procijenjene vrijednosti

IV oglas objavi sa početnom cijenom za 20% nižom od početne – procijenjene vrijednosti

V oglas objavi sa početnom cijenom za 30% nižom od početne – procijenjene vrijednosti.

U koliko ni nakon petog oglasa ne pristigne niti jedna ponuda, ponovo će se staviti prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika.

Zagreb, 25.2.2019.

stečajna upraviteljica:
odvjetnica 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
Trgovački sud u Zagrebu, TI-6014827-2. Temejni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci. Zagreb, Perodimska 2, Uprava Marina Teržek i Tea Hulenčić.
Iban HR1424840081102038146, OIB 66078036556;
»Pismohrana br.:VG-65/2018; Zagreb, 03.09.2018.g. «

P.N.

METAL KROV d.o.o.u stečaju

TOPOLOVAC 119

44202 TOPOLOVAC

PROCJEMBENI ELABORAT

VRIJEDNOSTI POSLOVNE DVORIŠNE ZGRADE U SISKU
RIMSKA ULICA 17, OZNAKE ZK.Č. 1136/2 U K.O.SISAK STARI,
ZK.UL.3610, POV.245 M2



Metoda	Kn/m2	kn
kombinirana	1900	192.000

Sadržaj

1.	Osnovni podaci o zadatku.....	5
2.	N A L A Z	6
2.1.	POLOŽAJNA OBILJEŽJA	6
2.2.	Katastarske oznake	7
2.3.	Zemljišno-knjižne oznake	7
2.4.	Tehnički opis kakvoće nekrentine	8
2.5.	Namjena prema GUP-u grada SSKA.....	9
3.	Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	10
3.1.	Odabir metode	10
4.	PROCJENA NEKRETNINE	11
4.1.	Procjena zemljišta poredbenom metodom.....	11
4.2.	Procjena građevine troškovnom metodom.....	12
5.	Rekapitulacija ukupnih vrijednosti	14
6.	S A Ž E T A K.....	15
7.	FOTOGRAFIJE.....	16



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

Utvrdjuje 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.

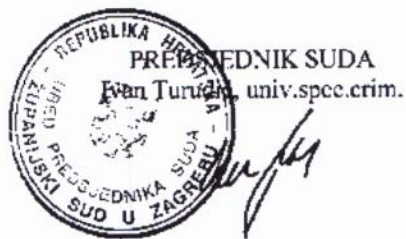
Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

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, Tice 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 pravosuđa
3. U spis

1. Osnovni podaci o zadatku

Zadatak

Na zahtjev Naručitelja, izvršena je procjena tržišne vrijednosti PP u dvorištu zgrade Rimska ulica 17 u gradu Sisku.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići na slobodnom tržištu u vrijeme procjene sve prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za potrebe stečajnog upravitelja.

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.

2. Očevid je izvršen u 08.mj. 2018.g. kada je objekt fotografiran i pregledan.

4. Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonima i normama koje reguliraju izračun vrijednosti predmetne nekretnine, i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Odluke o visinama komunalnih doprinosa gradova i općina
- GUP-ovi i Prostorni planovi gradova i općina
- Zakon o tajnosti podataka
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12) koja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i drugo), uključujući i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.
- Posebno se napominje
 - Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
 - 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
 - Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnina

2. NALAZ

2.1. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

SISAK je grad u Hrvatskoj i središte Sisačko-moslavačke županije. Jedan je od najvećih industrijskih gradova kroz povijest u Hrvatskoj zahvaljujući rafineriji nafte, željezari, riječnoj luci te mlinskoj i pekarskoj proizvodnji.

Prema popisu stanovništva 2011. Sisak ima 47.768 stanovnika, dok uže područje ima 33.322 stanovnika.

Danas je to grad u kojem se gasi sva industrija, velika nezaposlenost, GRAD male poslovne aktivnosti.

Predmetna nekretnina nalazi se u starom dijelu grada Siska uz rijeku, ali u dvorišnom dijelu čestice - ulaz kroz vežu.



2.2. Katastarske oznake

k.č.br. 1136/2
k.o. Sisak Stari
pov.čest. 245 m2.
- Poslovna zgrada 126 m2
- Dvorište 119 m2



2.3. Zemljišno-knjižne oznake

Zk.č.br. 1136/2
k.o. Stari Sisak
zk.ul.br 3610
pov.č. 245 m2
Vlasništvo uredno upisano, usklađeno stanje.

2.4. Tehnički opis kakvoće nekretnine

Predmetna nekretnina sastoji se od zemljišta površine 245 m² – u dvorišnom dijelu zgrade Rimska 17 u gradu Sisku, i na njoj izgrađene poslovne zgrade koja je vlasniku služila kao upravna zgrada, ali koja se danas ne koristi.

Usto se napominje da vještak nije imao mogućnosti ući u objekt za vrijeme očevida odnosno pregleda nekretnine, te je izvršen pregled izvana.

Položajna obilježja u starom dijelu grada – uži centar Siska, neposredno uz Rijeku Savu i sve javne sadržaje grada.

Zemljište je u naravi 2.red od prometnice – 2.ktg. Pravokutnog oblika – prilaza iz veže. Ravnog reljefa.

- Oblik zemljišta - pravokutnik, dobar odnos strnica 1:2
- Površina 245 m², na kojoj je zauzetost građevinom 126 m²
- Zemljište je dijelom ograđeno.
- Infrastruktura na čestici, priključci su izvan funkcije.

Ulična zgrada kao i dvorišna u lošem su stanju. U okruženju su slični manji objekti razne namjene, ali vrlo dobre prometne povezanosti i dobrog položaja.



Predmet procjene – poslovna građevina je prema vanjskom pregledu izgrađena od drvene i zidane konstrukcije, ispunjena zidom zidanim opekama i dijelom drvenom, na temeljnoj ploči, krovnište drveno, pokrov valoviti salonit. Stropna ploča je po svemu drveni grednik. Stolarija – vrata i prozori drveni, ostakljeni prozori višekrilni vrata dijelom ostakljena dijelom puna. Trošna izvana.

Unutrašnjost je u korektnom stanju – uredi i hodnik te sanitarni prostor u primjerenom stanju za korištenje (vidljivo kroz prozor). Unutarnja visina prostora standardna, ožbukani i obojani zidovi, keramika u sanitarnom prostoru visine do 1,8 m, podovi – tekstil a keramika u sanitarnom prostoru.

Vrata puna drvena ličena.

BRP=126 m²

NKP=101 m²

Potrebno ulaganje u vanjski dio – izmjena stolarije i vanjske obloge.

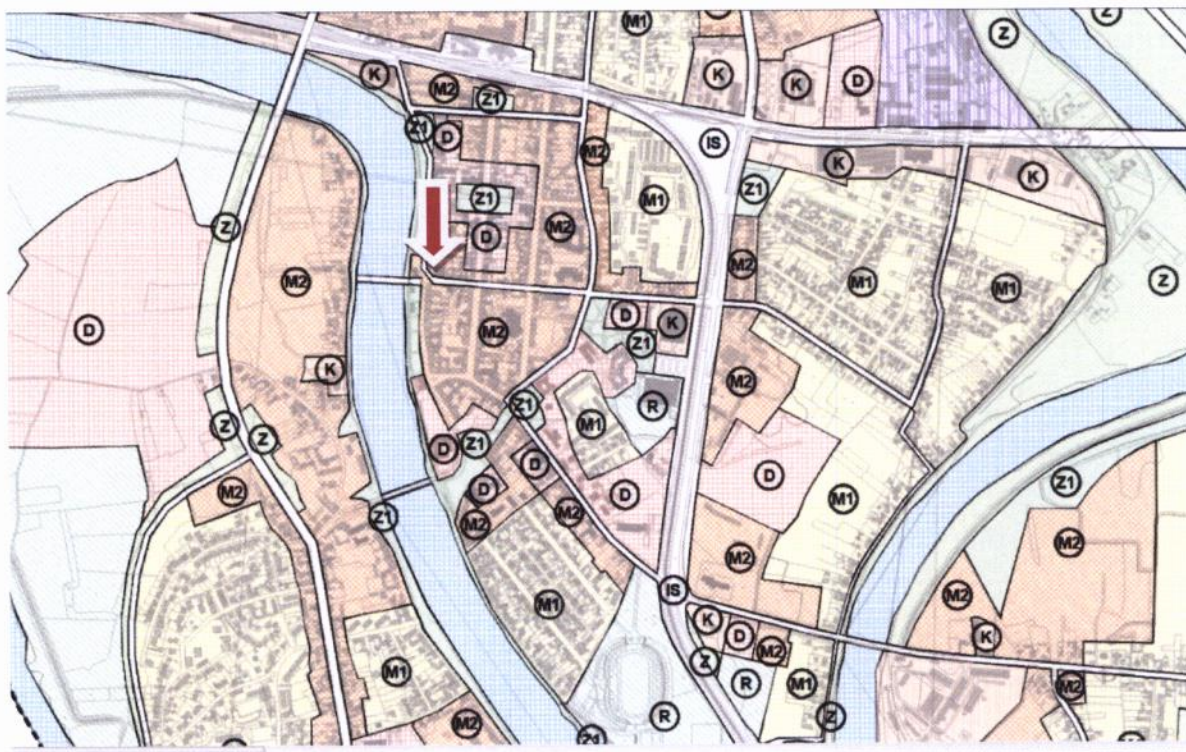
Iako skromnog izgleda poslovni prostor je u uporabivom stanju.

Okruženje – vrt i stari objekti ne pridonose dojmu građevine.

Napomena - grad Sisak nije aktivan u pogledu kupoprodaje poslovnih nekretnina.

2.5. Namjena prema GUP-u grada SSKA

M2 – mješovita namjena, pretežno poslovna.



3. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

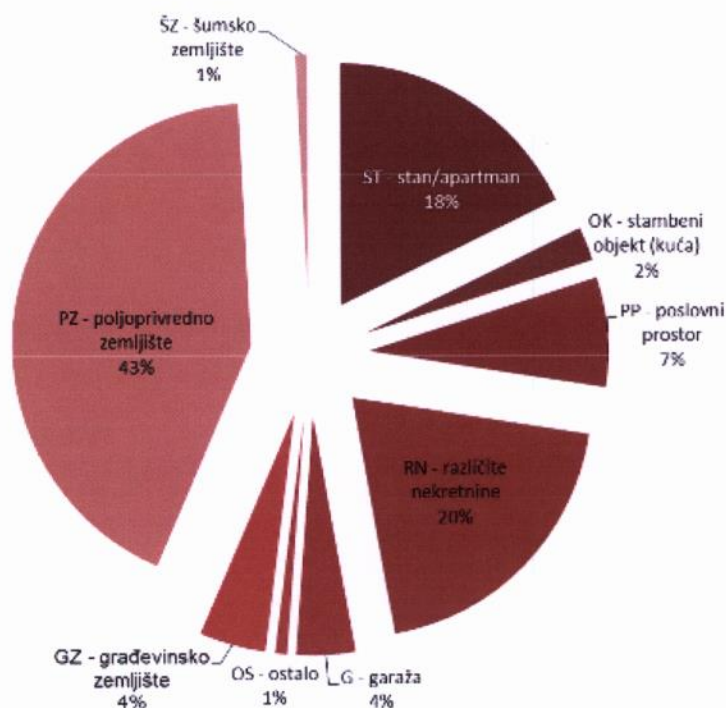
Iz izvješća Sisačko moslavačke županije od ožujka 2018.g. GRAD SISAK Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, daje se stanje o prometu nekretnina u gradu Sisku, za poslovne nekretnine i za građevinska zemljišta kao okvir stanja tržišta nekretnina .

„Tijekom 2017. godine, na području Grada Siska, najveći promet nekretnina zabilježen je na PZ – poljoprivrednom zemljištu (43% ukupnog prometa nekretnina). Temeljem 266 transakcija u 2017. godini, iskazana je prosječna cijena kupoprodaje poljoprivredno g zemljišta od 0,78 kn/m². Iz tablice u nastavku vidljivo je da za protekle 4 godine vremenskom periodu koji se uzima u obzir za izdavanje izvotka iz ZKC), postoje podatci za 1.052 kupoprodaje i 1 zakup poljoprivrednog zemljišta.

Sveukupno, u 2017. godini zabilježen je blagi pad prometa nekretnina u odnosu na 2016. godinu.

GZ – građevinskim zemljištem je u blagom padu u odnosu na 2016. godinu, a 28 kupoprodaja u 2017. godini dalo je podatak o prosječnoj cijeni građevinskog zemljišta od 129,90 kn/m².

Od 46 transakcija **PP** – poslovnih prostora u 2017. godini (povećanje u odnosu na 2016. godinu), 9 se odnosi na kupoprodaju, dok je 37 vezano za zakup. Tako je prosječna kupoprodajna cijena poslovnog prostora 3.701,40 kn/m², dok je zakup 45,61 kn/m². „



3.1. Odabir metode

Zbog vrlo specifične nekretnine i položaja-unutar dvorišta, odabrana je poredbena metoda za zemljište i troškovna za građevinu kao jedina moguća.

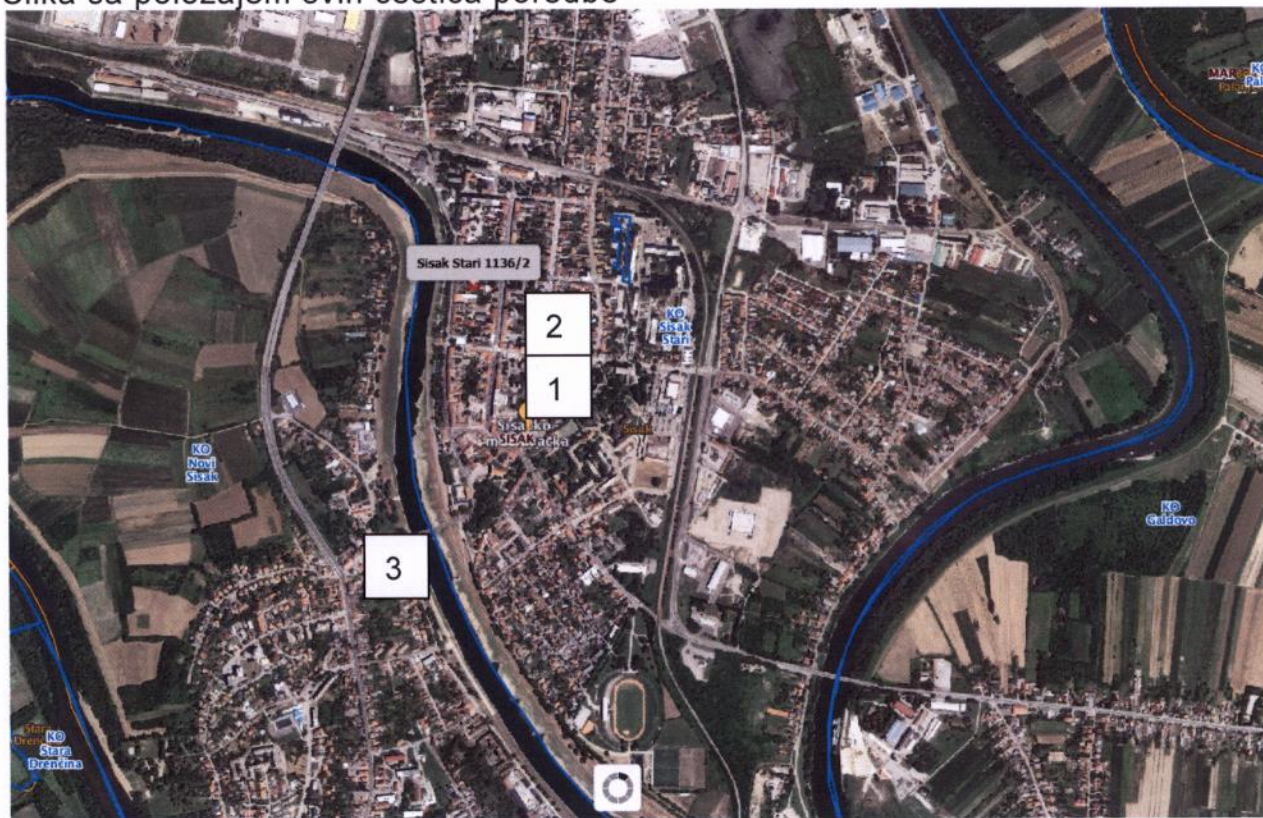
4. PROCJENA NEKRETNINE

4.1. Procjena zemljišta poredbenom metodom

Prema podacima dostupnim iz „E-nekretnina“ za zemljišta u gradu Sisku, M namjene (M2), kao predmetno, daju se podaci o kupopr. korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.br.	Adresa/ k.č./k.o.	Pov. m2	kn/m2	mj./god. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	1245 St.Sisak	402	241	11.2014	99,43	99,57	241
2	1215/4 St.sisak	141	304	02.2016	100,21	99,57	302
3	385 N.Sisak	1527	262	09.2015	99,14	99,57	263
Prosječna jedinična cijena po m2							268

Slika sa položajem svih čestica poredbe



S obzirom da zemljište nema pristup sa prometnice i predstavlja II ktg. Vrš se umanje i usvaja vrijednost od 50-80 % ili srednja 65%

$$Jc=268 \text{ kn} \times 0,65 = 174 \text{ kn/m}^2$$

Vrijednost zemljišta ukupno iznosi

$$Vz=245 \text{ m}^2 \times 174 \text{ kn/m}^2 = 42.630 \text{ kn (5.737 €)}$$

$$Vz=42.600 \text{ kn}$$

4.2. Procjena građevine troškovnom metodom

Fk matrica – stanje nekretnine

- A 3 dobra lokacija – dovoljna ponuda
 B 4 dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje mala fleksibilnost
 C 4 daljnje korištenje jasno smanjeno

FK=4

Komunalni doprinos Sisak

Članak 5.

Utvrđuje se jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po m³ građevine po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture i po pojedinim zonama određena u kunama kako slijedi:

	I zona	II zona	III zona	IV zona	V zona
1. javne površine	3,50	2,50	1,75	1,00	0,50
2. nerazvrstane ceste	66,50	47,50	33,25	19,00	9,50
3. groblja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. javna rasvjeta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ukupno:	70,00	50,00	35,00	20,00	10,00

Jedinična cijena građenja

Jedinična cijena građenja za jednostavne objekte uzeta je iz HKA - pokazatelji troškova građenja obiteljske kuće jednostavnog stanovanja – najbližije predmetu procjene.

Tr= 3250 kn/m² +pdv=4062,5 kn/m²

Cijena građena Jc=4062,5 kn/m²

Svi navedeni parametri ulaze u tablicu izračuna:

R.br.	ELEMENT PROCJENE	Vrijednost
1	Starost građevine (G)	78,00
2	Održivi vijek korištenja OVK	80,00
3	Faktor korištenja Fk	4,00
4	Relativna starost (G/OVK)	0,98
5	OOVK	0,30
6	OOVK × OVK	24,00
7	Zamjenska starost (OVK - (OOVK×OVK))	56,00
8	Linearni otpis (%)	70,00
9	Preostali vijek objekta	30,00
10	Etalonska cijena građenja (kn)	4.062,50
11	Odstupanje od etalonske cijene građenja	1,00
12	Korigirana etalonska cijena (kn)	4.062,50
13	NKP	101,00
14	Brutto razvijena površina (m2)	126,00
15	Obujam (m3)	378,00
16	Vrijednost objekta (kn)	123.093,75
17	Vrijednost objekta (€)	16.567,13
18	Jedinična vrijednost objekta (kn/m2)	1.218,75
19	Jedinična vrijednost objekta (€/m2)	164,03
20	Tečaj	7,43

R.br.	Ostali troškovi i zemljište	Vrijednost
21	Priključci (kn/m2 BRP)	0
22	Priključci (kn)	0,00
23	Komunalni doprinos (kn/m3)	70
24	Komunalni doprinos (kn)	26.460,00
25	Zemljište (kn)	0,00

R.br.	REKAPITULACIJA	Vrijednost
26	Objekti (kn)	123.093,75
27	Priključci (kn)	0,00
28	Komunalni doprinos (kn)	26.460,00
29	Zemljište (kn)	0,00
30	Faktor prilagodbe	1,00
31	Vrijednost nekretnine (kn)	149.553,75
32	Vrijednost nekretnine (€)	20.128,36
33	Jedinična vrijednost (kn/m2)	1.480,73
34	Jedinična vrijednost (€/m2)	199,29
35	Tečaj	7,43

5. Rekapitulacija ukupnih vrijednosti

R.br.	ELEMENT PROCJENE	Vrijednost
1	Starost građevine (G)	78,00
2	Održivi vijek korištenja OVK	80,00
3	Faktor korištenja Fk	4,00
4	Relativna starost (G/OVK)	0,98
5	OOVK	0,30
6	OOVK × OVK	24,00
7	Zamjenska starost (OVK - (OOVK×OVK))	56,00
8	Linearni otpis (%)	70,00
9	Preostali vijek objekta	30,00
10	Etalonska cijena građenja (kn)	4.062,50
11	Odstupanje od etalonske cijene građenja	1,00
12	Korigirana etalonska cijena (kn)	4.062,50
13	NKP	101,00
14	Brutto razvijena površina (m2)	126,00
15	Obujam (m3)	378,00
16	Vrijednost objekta (kn)	123.093,75
17	Vrijednost objekta (€)	16.567,13
18	Jedinična vrijednost objekta (kn/m2)	1.218,75
19	Jedinična vrijednost objekta (€/m2)	164,03
20	Tečaj	7,43

R.br.	Ostali troškovi i zemljište	Vrijednost
21	Priključci (kn/m2 BRP)	0
22	Priključci (kn)	0,00
23	Komunalni doprinos (kn/m3)	70
24	Komunalni doprinos (kn)	26.460,00
25	Zemljište (kn)	42.630,00

R.br.	REKAPITULACIJA	Vrijednost
26	Objekti (kn)	123.093,75
27	Priključci (kn)	0,00
28	Komunalni doprinos (kn)	26.460,00
29	Zemljište (kn)	42.630,00
30	Faktor prilagodbe	1,00
31	Vrijednost nekretnine (kn)	192.183,75
32	Vrijednost nekretnine (€)	25.865,92
33	Jedinična vrijednost (kn/m2)	1.902,81
34	Jedinična vrijednost (€/m2)	256,10
35	Tečaj	7,43

6. SAŽETAK

Naručitelj „METAL KROV“ d.o.o. u stečaju, Topolovac 119
Adresa nekretnine Grad Sisak, ulica Rimska 17
Vrsta nekretnine : građ.zemljište pov.245 m2 sa poslovnom građevinom
Datum vrednovanja 30.08.2018.g.

Vrijednost nekretnine dobivene kombiniranom (poredbenom i troškovnom metodom), bez uključenih ikakovih poreza, a prema tečaju 1€=7,4 kn, zaokruženo iznosi:

Nekretnina	Kn/m2	Ukupno Kn
Kuća i dvorište	1.900	192.000

Vještak:

Tea Hulenčić, d.i.a.

»VJEŠTAK«
D.O.O. ZA VJEŠTAČENJE
I DRUGE USLUGE
Zagreb, Iblerov trg 9

7. FOTOGRAFIJE



»VJEŠTAK«
D.O.O. ZA VJEŠTAČENJE
I DRUGE USLUGE
Zagreb, Iblerov trg 9



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK

Stanje na dan: 21.06.2018. 13:35

Katastarska općina: 326755, SISAK STARI

Broj ZK uložka: 3610

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4970/2014

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1136/2	73	RIMSKA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, RIMSKA	245 119 126	
		UKUPNO:		245	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 METAL KROV D.O.O., TOPOLOVAC 119	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.06.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za ispise iz Baze zemljišnoknjižnih podataka (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 30,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 63981/2018

Izdao:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

ZK referent:

PREDRAG VUJATOVIĆ

