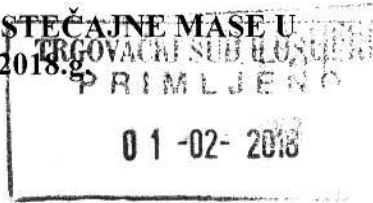


Obrazac 21.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 14.11.2017.g. DO 31.01.2018.g.



Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Poslovni broj spisa: **7 St-2927/2016**

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište):

Stečajna masa iza SVINJOGOJSKA FARMA ALBA & NIGRA d.o.o. u stečaju, Osijek, Šamačka 9/I, MBS: 030184760, OIB: 29161392952

I. STANJE STEČAJNE MASE

U ovom izvještajnom razdoblju, a sukladno odluci skupštine vjerovnika s ispitnog i izvještajnog ročišta održanog dana 14.11.2017.g., izvršena je procjena tržišne vrijednosti dijela nekretnina stečajnog dužnika. Kao najpovoljniju ponudu za procjenu tržišne vrijednosti same svinjogojske farme stečajnog dužnika izabrala sam ponudu Obrta za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija vlasnika Zvonimira Rogača, dipl.inž.građ. koji je rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj: 4-Su-44/2017-4 od 30.01.2017.g. imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Ponudu ovog vještaka dostavila sam u spis zajedno s još dvije prikupljene ponude i ista je već tada bila najpovoljnija, a na moju zamolbu vještak je istu snizio za još tisuću kuna.

Stalni sudski vještak obišao je svinjogojsku farmu polovinom mjeseca siječnja 2018.g. jer zbog vremenskih prilika nije bilo moguće farmi prići bez posebnog terenskog vozila s obzirom da se farma nalazi oko dva kilometra od ceste, a do farme vodi samo prteni put koji je u ovo vrijeme pun blata, rupa i vode.

Vještak Zvonimir Rogač, dipl.inž.građ. sačinio je Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina na k.č.br. 4614, k.o. Dalj, zk.ul. 6145, broj: 2018/23025 koji dostavljam u spis i dostavio mi račun za izvršenu procjenu.

Prilog: Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina broj: 2018/23025

Od Porezne uprave sam zatražila podatke o vrijednosti poljoprivrednog zemljišta na lokaciji na kojoj se nalaze preostale nekretnine – poljoprivredno zemljište stečajnog dužnika na k.č.br. 4611, k.č.br. 4602, k.č.br. 4620 i k.č.br. 4603, sve k.o. Dalj, ali do dana pisanja ovog izvješća još nisam dobila odgovor.

Stečajnu masu i dalje čine slijedeće nekretnine opterećene razlučnim pravom:

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 2159 k.o. Dalj, k.č.br. 4611 u naravi oranica za Šušnjarom površine 8099 m²,
- nekretnine upisane u zk.ul.br. 3483 k.o. Dalj, k.č.br. 4602 u naravi šuma za Šušnjarom površine 8932m²,
- nekretnine upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Dalj, k.č.br. 4620 u naravi oranica za Šušnjarom površine 4935 m² te k.č.br. 4621 u naravi oranica za Šušnjarom površine 688 m²,
- nekretnine upisane u zk.ul.br. 4767 k.o. Dalj, k.č.br. 4603 u naravi šuma za Šušnjarom površine 2895 m²,
- nekretnine upisane u zk.ul.br. 6145 k.o. Dalj, k.č.br. 4614 u naravi gospodarska zgrada (reprocentar), gospodarska zgrada (građevina za tov), upravna zgrada k.b. 16 (spremište i uprava), zemljište pod građevinama, zemljište pod građevinama, pomoćna zgrada

(hidroforska kućica), pomoćna zgrada (kućica za uginule životinje), spremište (spremište alata), nadstrešnica, nadstrešnica, nadstrešnica, gospodarsko dvorište, rudina za Šušnjarem, sve ukupne površine 16450 m², od čega

- gospodarska zgrada (reprocentar) površine 269 m²,
- gospodarska zgrada (građevina za tov) površine 269 m²,

- upravna zgrada k.b. 16 (spremište i uprava) površine 52 m²,
- zemljište pod građevinama površine 57 m²,
- zemljište pod građevinama površine 74 m²,
- pomoćna zgrada (hidroforska kućica) površine 8 m²,
- pomoćna zgrada (kućica za uginule životinje) površine 5 m²,
- spremište (spremište alata) površine 16 m²,
- nadstrešnica površine 145 m²,
- nadstrešnica površine 145 m²,
- nadstrešnica površine 144 m²,
- gospodarsko dvorište površine 15266 m².

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Trenutno nema nikakvih aktivnosti sa stečajnom masom.

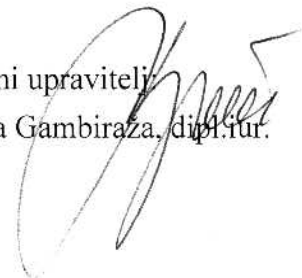
III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon pribave podataka o tržišnoj vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, predložiti će stečajnom sucu zakazivanje ročišta za utvrđivanje vrijednosti naprijed navedenih nekretnina stečajnog dužnika.

U Osijeku 31.01.2018.g.

Stečajni upravitelj
Blanka Gambiraza, dipl. iur.

e-odg. pluća





OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRADEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB: 62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

TRGOVAČKI SUD u OSIJEKU
PRIMLJENO

01-02-2018

Naručitelj:

SVINJOGOJSKA FARMA ALBA & NIGRA d.o.o. u stečaju, Dalj

OIB: 91395493512

TS - 7 St-2927/16-4

Nekretnine:

GOSPODARSKI KOMPLEKS - SVINJOGOJSKA FARMA

Lokacija nekretnine:

HR - 31226 Dalj, RUDINA ZA ŠUŠNJAROM

k.č.br. 4614, z.k.ul. 6145 k.o: Dalj

Razina obrade:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(prodaja stečajne mase)**

Oznaka /broj elaborata:

2018/23025

Mjesto i vrijeme:

Osijek, siječanj 2018.god



Stalni sudski vještak:
Broj: 4Su-44/2017-4

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.

Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj:		SVINJOGOJSKA FARMA ALBA & NIGRA d.o.o. u stečaju, Dalj											
Broj elaborata		2018/23025											
Datum očevida		09.01. 2018god.											
Datum kakvoće		09.01. 2018god.											
Datum vrednovanja		09.01. 2018god.											
Adresa nekretnine	Županija	1411 Osječko-Baranjska											
	Grad i poštanski broj	HR - 31226 Dalj, RUDINA ZA ŠU											
	Naziv ulica i k.b.	r. ZA ŠUŠNJAROM											
	Gradska četvrt												
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :												289.800,00	EURA
												2.156.000,00	hrk
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13), zabilježuje se da je za spremište površine 16 m2 izgrađeno na kčbr. 4614 u A, za evidentiranje u katastru priložen akt za uporabu i to: potvrda Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije od 22.05.2014. broj klasa: 361-05/14-01/19, urbroj: 2158/1-01-13-01/1-14-2 SK/RK, a za ostale građevine izgrađene na kčbr. 4614 u A, za evidentiranje u katastru priložen akt za uporabu i to: potvrda Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Osječko-baranjske županije od 30.10.2012. broj klasa: 361-05/12-01/182, urbroj: 2158/1-22/11-12-2 SK/RK											
	dozvole:		1968g	LOK	GD	+	UPD		RIS				
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu neodgovara upisu u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu.											
ZK (KPU)	Općinski sud	Osijek											
	Katastarska općina	Dalj											
	Katastarska čestica	4614											
	Zk uložak / poduložak	6145 -											
	Površina zemljišta (m2)	16.450											
Vrsta nekretnine		22	Poslovni prostor - proizvodni										
Klasifikacija nekretnine		2	Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik										
Kategorija lokacije / tip lokacije		II	C							EC	-		
Godina gradnje / rekonstrukcije		2012						0					
Površina objekta	bruto (m2)	2041,33											
	netto (m2)	1106,93											
Cijena/ m2 objekta		261,80											
Cijena/ m2 zemljišta		17,62											
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija											
	Procjenu izvršio:	Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.											

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

5.5. PROJEKTI, NADZOR I SL. - (Pr)

Br.	Opis	NOVA TROŠKOVNA VRIJEDNOST (cijena izgradnje)	Učešće (%)	UKUPNO
1	Objekt - PROIZVODNA GRAĐEVINA	369.260,88	2,70%	9.970,04 €
2	Pomoćni objekti		0,00%	0,00 €
3	vanjsko uređenje	62.101,41	3,00%	1.863,04 €
SVEUKUPNO:				11.833,09 €

5.6. VANJSKO UREĐENJE

$$U_{c, pom} = P_{pom} \times (J_{c, pom} - K)$$

Br.	Opis	Površina objekta (m ² , m')	Jed. cijena izgradnje (€/m ²)	Korekcija (%)	UKUPNO
1	tampon sloj kamena + asfalt	840,00	35,00	40,00%	17.640,00 €
2	rubnjaci - parkovni				0,00 €
3	bunar sa hidroforom	1,00	22.000,00	0,00%	22.000,00 €
4	H- mreža	120,00	25,00	0,00%	3.000,00 €
5	oborinska odvodnja	200,00	33,56	0,00%	6.711,41 €
6	ulazna vrata, ograda	510,00	25,00	0,00%	12.750,00 €
SVEUKUPNO:					62.101,41 €

5.7. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	9.079,51 €
2	PRIKLJUČCI - (P)	7.353,66 €
3	Objekt - PROIZVODNA GRAĐEVINA	199.400,87 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje	62.101,41 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	11.833,09 €
S _{GV} SVEUKUPNO:		289.768,54 €

5.8. REKAPITULACIJA NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost građevina (T _{V1}) :	273.335,37 €
Tržišna vrijednost zemljišta (T _Z) :	16.433,17 €
Ukupna tržišna vrijednost (T _V) :	289.768,54 €

NGP = 1.111,93 m ²	T _V / NGP = 260,60 €/m ²
PZ = 16.450 m ²	T _V / PZ = 17,62 €/m ²

MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primijenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji

Procjena je izvršena na okolnost potpuno legalne nekretnine, sa potrebitom dokumentacijom, u potpunosti je dovršena, u funkciji, održavana primjereno načinu i stilu gradnje, a na dan vrednovanja, nisu potrebna ulaganja u istu.

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa potencijalom - mogućnosti razvijanja dodatnih - sadržaja, koju omogućava primjereno proširenje.

Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježjima nekretnine, smatram istu -
utrživu u određenom vremenu

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

GOSPODARSKI KOMPLEKS - SVINJOGOJSKA FARMA

na adresi: HR - 31226 Dalj, RUDINA ZA ŠUŠNJAROM

naručitelja: SVINJOGOJSKA FARMA ALBA & NIGRA d.o.o. u stečaju,

OIB: 91395493512

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (troškovna metoda)

289.800,00 €	ili	2.156.000,00 kn
Na dan, 30. siječanj 2018.	prema tečaju NBH	1 € = 7,44 kn
SVINJOGOJSKA FARMA ALBA & NIGRA doo u stečaju	1/1	dijela
289.800,00 €	ili	2.156.000,00 kn

Osijek, 30. siječanj 2018. godine

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-44/2017-4

