Rj 70. St - 2274/16

MARIJANA SABLJIĆ
Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb
Gsm: +385 99 6971 399
e-mail: marijana@odvjetnica-sabljic.hr

TRGOVAČKI SUD 3
U ZAGREBU
PRIMLJENO
05 -09- 2018
poštom — neposredno
u ..... primj: ..... priloga
pristojba .....

7. 9 18 pN

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br: St-2274/2016

Stečajni dužnik: POLYFORM d.o.o. u stečaju, OIB: 19890079539, MBS: 080113351, Zagreb, Ogrizovićeva 34

Predmet: POPIS PRILOGA

Poštovani,

U stečajnom postupku nad trgovačkim društvom POLYFORM d.o.o. u stečaju u privitku dostavljam:

- Izvješće;
- Obrazac 19. – tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava;
- Popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona;
- Popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona;
- Pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona;
- Procjembeni elaborat – nalaz i mišljenje sudskog vještaka PE-24/17;
- Podnesak s prijedlogom za odbacivanje tražbine.

U Zagrebu, 04. rujna 2018. godine

POLYFORM d.o.o.
u stečaju
Zagreb
Marijana Sabljić
stečajna upraviteljica

MARIJANA SABLJIĆ
Ribnjak 22, 10000 Zagreb
Tel/Fax: 00385 1 481 22 61
e-mail: odvjetnik.marijana.sabljic@zg.t-com.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br: St-2274/2016

Predmet: **Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika POLYFORM d.o.o. - u stečaju i njegovim uzrocima**

Ispitno i izvještajno ročište 14. rujna 2018. godine

I. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 23. travnja 2018. godine, pod poslovnim brojem St-2274/2016 otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom POLYFORM d.o.o. u stečaju, OIB: 19890079539, MBS: 080113351, Zagreb, Ogrizovićeva 34 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te sam istim rješenjem imenovana stečajnom upraviteljicom stečajnog dužnika.

OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Stečajni dužnik je osnovan 13. studenog 1996. godine. Prema obavijesti Državnog zavoda za statistiku osnovna djelatnost Stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka je bila nespecijalizirana trgovina na veliko. Stečajni dužnik ne obavlja djelatnost od 2011. godine. Isto tako, prema evidenciji HZMO-a Stečajni dužnik je imao zaposlenog jednog radnika, g. Emilijana Drinovca, kojemu je sukladno odredbama Zakona o radu i Stečajnog zakona otkazan ugovor o radu i koji je odjavljen 18. lipnja 2018. godine.

II. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA NAKON OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su slijedeće aktivnosti:

a.) **Pečat:** izrađen je novi pečat s dodanim sufiksom «u stečaju».

b. **Promjene pri nadležnim tijelima:** U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene i ishođena obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku, sukladno čl. 39. Zakona o porezu na dobit je podnesena obavijest Ministarstvu financija – Poreznoj upravi, u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu je pohranjen potpis stečajnog upravitelja te su dane odgovarajuće obavijesti Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje.

c.) **Žiro računi:** kod Privredne banke Zagreb d.d. otvoren jedan novi žiro-račun.

d.) **Dokumentacija:** Od ranijeg zakonskog zastupnika preuzeta je poslovna dokumentacija kojom odgovorna osoba raspolaže.

d.) **Računovodstveni poslovi:** Sa stručnim knjigovodstvenim uredom su dovršeni pregovori za sklapanje ugovora o vođenju poslovnih knjiga, temeljem kojega će mu biti povjereni poslovi sređivanja knjigovodstvene dokumentacije, izrade završnog računa, početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova Stečajnog dužnika.

e.) Ispitane su prijavljene tražbine

f.) Sačinjen je pregled imovine i obveza

g.) Sastavljena je tablica prijavljenih tražbina

h.) Sastavljen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona

i.) Od Centra za vozila Hrvatska d.d. je pribavljeno uvjerenje iz kojega je vidljivo da je Stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik motornog vozila M1, marka Alfa Romeo 1.9 JTD, godina proizvodnje 2005, broj šasije ZAR93700005194332, reg. oznaka ZG6825BJ

j.) Radniku Emilijanu Drinovcu je sukladno odredbama Zakona o radu i Stečajnom zakona otkazan ugovor o radu i te je odjavljen 18. lipnja 2018. godine.

S danom 27. travanj 2018. godine je pozvana odgovorna osoba g. Emilijan Drinovac da mi bez odgode dostavi prokazni popis imovine u kojem će navesti:

1. gdje se nalaze pojedine stvari koje čine imovinu dužnika;
2. gdje se nalaze i kome pripadaju tuđe stvari na kojima dužnik ima određena imovinska prava;
3. prema kome dužnik ima kakvu novčanu ili koju drugu tražbinu;
4. koja druga prava čine imovinu dužnika;
5. ima li dužnik na računima i kod koga novčana sredstva;
6. postoje li neki drugi stalni ili povremeni prihodi;
7. ima li dužnik kakvu drugu imovinu.

Nadalje je pozvan da mi dostavi poslovnu dokumentaciju iz koje će biti vidljivo poslovanje stečajnog dužnika u vremenu koje je prethodilo otvaranju stečajnog postupka, a osobito:

- Bruto bilancu na dan 31.12.2011.g., 31.12. 2012. i 31.12.2013.g., 31.12. 2014, 31.12. 2015, 31.12. 2016., 31.12.2017. i 22.04.2018. godine,
- Popis dugotrajne imovine sa podacima o vrijednostima nabave i otpisa,
- Podatak o tome u čijemu je posjedu imovina u vlasništvu stečajnog dužnika s navođenjem pravnog osnova (primjerice ugovori o zakupu koje je potrebno priložiti sa stanjem potraživanja prema zakupnicima),
- Podatke o parničnim, izvanparničnim i upravnim postupcima,
- Sve aktualne sklopljene ugovore
- Otvorene stavke kupaca/dobavljača,
- Stanje zaliha ako postoje sa popisom na dan 23.04.2018. godine,
- Dokumentaciju o potraživanjima ili zajmovima, kreditima (ugovori), kao i stanje na dan 23.04.2018. godine,
- Podaci o zaposlenima (ako ih ima), s priloženim ugovorima o radu,
- kao i da mi preda u posjed stečajnu masu.

G. Drinovac mi je predao u posjed nekretninu upisanu u z.k. ul. 4029, kč.br.4991/2 k.o.Grad Zagreb, E-10, u naravi poslovni prostor površine 160,68 m2, s uputom da se ondje nalaze poslovne knjige stečajnog dužnika, no ondje nisu pronađene tražene

isprave. Kao što je Ministarstvo financija – Porezna uprava navela u prijavi tražbine, zatraženo je da dostavim obrasce prijave poreza na dobit za razdoblje od 01.01.2012. do otvaranja stečaja, priijave poreza na dodanu vrijednost, ID-obrasce, JOPPD obrasce, obračun članarine turističkoj zajednici, no tražene isprave nisu pronađene, stoga sam Ministarstvu 28. svibnja 2018. godine u tom smislu povratno odgovorila na upit, što je naknadno telefonski potvrđeno.

III. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA I MOGUĆI NASTAVAK POSLOVANJA

Iako je osnovan 1996. godine radi obavljanja djelatnosti nespecijalizirana trgovina na veliko, Stečajni dužnik od 2011. godine nije obavljao registriranu djelatnost te do dana otvaranja stečajnog postupka nije imao ugovorenih poslova. Stečajni dužnik je u 2011. godini, kada je zapravo prestao obavljati djelatnost, imao dospjelih i nepodmirenih obveza prema vjerovnicima.

S obzirom da Stečajni dužnik nema nikakvih ugovorenih, a nedovršenih poslova te nema zaposlenih radnika, nakon što je pokrenut stečajni postupak i prema dostupnoj dokumentaciji mogu zaključiti da **ne postoje nikakvi izgledi za nastavak poslovanja.**

Iz dokumentacije kojom stečajna upraviteljica raspolaže proizlazi da je stečjani dužnik u svojstvu založnog dužnika nekretninu opteretio založnim pravom u korist BKS Bank AG, radi osiguranja novčane tražbine Banke temeljem kredita dodijeljenog 28. studenog 2007. godine članu društva g. Emilijanu Drinovcu radi izgradnje obiteljske kuće uknjižene u zk.ul. 15821 k.o. Šestine – u vlasništvu Dubravke Drinovac. Nameće se zaključak da je nepodmirenje osobne obveze dovelo do stečaja Društva.

IV. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine i pokretnine

DUGOTRAJNA IMOVINA	Knjigovodstveno stanje	Potenc. imovina za pokriće obveza	Napomena
Nematerijalna imovina	0,00	0,00	
Materijalna imovina	2.300.531,00 kn	1.574.000,00	
Dugotrajna financijska imovina	0,00	0,00	
Strojevi i oprema	0,00	0,00	
Odgođena porezna imovina	0,00	0,00	
KRATKOTRAJNA IMOVINA	Knjigovodstveno stanje	Potenc. imovina za pokriće obveza	Napomena
Potraživanja od države i drugih institucija (preplata po poreznim obvezama)	0,00	0,00	
Potraživanja od kupaca	0,00	0,00	

Navedeni prikaz imovine je utvrđen na temelju posljednje izrađene bruto bilance društva na dan 31.12.2010. godine, pribavljenih isprava i informacija dobivenih od zakonskog

zastupnika, te uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu o otvaranju stečajnog postupka i uvidom u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i kod, utvrdila sam sljedeće stanje imovine:

a.) Na nekretnini opisanoj u zemljišnoj knjizi kao: 16068/179834 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) i to Poslovni prostor oznake P-2 - poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 160,68 čm na južnoj strani objekta, koji se nalazi u nekretnini k.č.br. 4991/2 k.o. Grad Zagreb, stambeno – poslovna zgrada u Zagrebu, Ogrizovićeva br. 34/1 i dvorište, sveukupne površine 221,9 čhv, 798 m2, upisane u Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagrebuknjiženo je pravo vlasništva za korist Stečajnog dužnika.

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina je u poslovnim iskazana u vrijednosti od 2.300.531,00 kn kn, a procijenjena vrijednost iste je 1.530.000,00. Dana 26. svibnja 2018. godine sam obišla predmetnu nekretninu, kada mi je i predana u posjed. Potencijalna vrijednost za pokriće tražbina vjerovnika je utvrđena u vrijednosti iskazanoj u procjembenom elaboratu izrađenom u siječnju 2018. godine za potrebe ovršnog postupka pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, Ovr594/2011.

Ističe se da je predmetna nekretnina opterećena razlučnim pravom i to:
- za korist BKS Bank AG, OIB: 95202348925, St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austria, za iznos od 780.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, naknadama i ostalim troškovima, upisanog na temelju rješenja Z-79634/07. Isto tako,
- na predmetnoj nekretnini je upisana zabilježba ovrhe Ovr-1585/14 (ovrhovoditelj RH i Ovrj-107/15 (ovrhovoditelj Stambeni ZG d.o.o.), oba spojena na spis Ovr-594/11.

b.) Centar za vozila Hrvatska d.d. je izdao uvjerenje iz kojega je vidljivo da je Stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik motornog vozila M1, marka Alfa Romeo 1.9 JTD, godina proizvodnje 2005, broj šasije ZAR93700005194332, reg. oznaka ZG6825BJ na kojemu je upisano razlučno pravo RH – Ministarstva financija, no vozilo nije predano u posjed stečajnoj upraviteljici.

U odnosu na poslovni prostor, a uvažavajući činjenicu da postoji načelno iskazan interes za zasnivanje zakupnog odnosa, kao i činjenicu da nekretninu opterećuju daljnji režijski troškovi, smatram ekonomičnim zasnovati zakupni odnos u kako bi se i po toj osnovi uprihodovalo u korist stečajne mase, ali i smanjilo troškove stečajne mase, uz ugovaranje ovršne klauzule radi naplate zakupnine, režijskih troškova i predaje u posjed.

Potraživanja

Prema knjigovodstvenoj evidenciji Stečajni dužnik nema evidentiranih potraživanja prema trećim osobama.

V. ZAKLJUČAK

1.) U odnosu na imovinu i obveze razvidno je da pored naprijed navedene imovine Stečajnog dužnika koje sačinjavaju nekretnina i pokretnine sveukupne knjigovodstvene vrijednosti od 1.574.000,00 kn nema druge imovine čijom bi se prodajom namirili stečajni vjerovnici.

2.) Na temelju uvida u poslovnu dokumentaciju nisam utvrdila postojanje uvjeta za pobijanje pravnih radnji dužnika.

3.) Ispitane su prijavljene tražbine te su sukladno priloženim tablicama priznate u iznosu od 16.479.063,92 kn.

4.) Predvidivi troškovi stečajnog postupka iznose 148.380,00 kn, po slijedećim osnovama:

1. po osnovni troškova nagrade stečajnom upravitelju bruto iznos od 140.180,00 kn, a koja je obračunata temeljem iznosa potencijalne vrijednosti imovine iskazane u ovome izvješću, sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima
2. po osnovi izdataka stečajnog upravitelja iznos od 700,00 kn (izrada pečata, poštarina, ovjera potpisa za potrebe pohrane u sudskom registru, kopiranje, prijevoz)
3. po osnovi usluga knjigovodstvenog servisa iznos od 6.000,00 kn uvećano za PDV u iznosu od 900,00 kn odnosno ukupno 7.500,00 kn sveukupno do zaključenja stečajnog postupka.

VIII. PRIJEDLOZI ODLUKA

Sukladno svemu iznesenome, predlažem da stečajni vjerovnici na ročištu 14. rujna 2018. godine donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, uzrocima gospodarskog položaja i dosad poduzetim radnjama stečajne upraviteljice.

2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti.

3. Prodaja nekretnine će se izvršiti u ovršnom postupku sukladno čl. 441. st. 2. Stečajnog zakona.
4. Odobrava se stečajnoj upraviteljici sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.
5. Razno (po prijedlozima članova skupštine vjerovnika).

U Zagrebu, 04. rujna 2018. godine

Marijana Sabljić
stečajna upraviteljica

POLYFORM d.o.o.
u stečaju
Zagreb

Obrazac 19.

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

Poslovni broj spisa: **St-2274/2016**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) **POLYFORM d.o.o. u stečaju**, OIB: 19890079539, MBS: 080113351, Zagreb, Ogrizovićeva 34

TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA, RAZLUČNIH I IZLUČNIH PRAVA

I. TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA

ni broj avljene žbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)[1]	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Pravna osnova priznate tražbine
1.	Grad Zagreb	61817894937	Trg Stjepana Radića 1, Zagreb	195.191,26	Rješenja o ovrsi (Komunalna naknada)	195.191,26	Rješenja ovrsi (Komunaln naknada)
2.	Hrvatske vode – pravna osoba za upravljanje vodama	28921383001	Ulica grada Vukovara 220, Zagreb	27.489,77	Rješenja o ovrsi (Naknada za uređenje voda)	27.489,77	Rješenja o ovrsi (Naknada z uređenje voda)
3.	Hrvatski telekom d.d.	81793146560	Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb	8.450,96	Rješenja o ovrsi (Telekomuni-kacijske usluge)	8.450,96	Rješenja ovrsi (Telekomur kacijske usluge)
4.	STAMBENI ZG d.o.o.	43118119983	Savska 183, Zagreb	69.998,26	Rješenja o ovrsi i računi za pričuva temeljem ugovora o upravljanju zgradom	67.829,08	Rješenja ovrsi i raču za priču temeljem ugovora upravljanju zgradom
5.	Republika Hrvatska	52634238587	Zastupoana po ŽDO, Savska cesta 41,	3.524,23	Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog	3.524,23	Rješenje ovrsi Općinskog građanskog

			Zagreb		suda u Zagrebu Ovr-1585/2014		suda Zagrebu Ov 1585/2014
6.	ALLIANZ ZAGREB d.d.	23759810849	Heinzelova 70, Zagreb	6.932,11	Pravomoćno i ovršno rješenje javnog bilježnika Ilinke Lisonek Ovrv-4735/2012	6.932,11	Pravomoćn i ovršno rješenje javnog bilježnika Ilinke Lisonek Ovrv-4735/201
7.	HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektra Zagreb	46830600751	Ulica grada Vukovara 37, Zagreb	8.763,81	Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi Ovrv-3249/2014, 8431/12, 3650/13, 4276/13, 4379/14	8.763,81	Pravomoćn i ovršno rješenje o ovrsi Ovrv 3249/2014 8431/12, 3650/13, 4276/13, 4379/14
8.	Zagrebački holding d.o.o.	85584865987	Ulica grada Vukovara 41, Zagreb	40.393,24	Pravomoćna i ovršna rješenja o ovrsi: Ovrv-1749/15 A. Hukelj, Ovrv-25854/13 M. Burec, Ovrv-8066/17, 7390/11, 3647/12 I. Lisonek; Ovrv-756/13 M. Ježek; Ovrv-12817/14 M. Ježek; Ovrv-1143/15 M. Ježek; Ovrv-30680/15 M. Ježek; Ovrv-	40.393,24	Pravomoćn i ovršna rješenja o ovrsi: Ovrv-1749/15 A. Hukelj, Ovrv-25854/13 M Burec, Ovr 8066/17, 7390/11, 3647/12 I. Lisonek; Ovrv-756/1 M. Ježek; Ovrv-12817/14 M Ježek; Ovrv-1143/15 M. Ježek; Ovrv-30680/15 M Ježek; Ovrv-

					24139/16 M. Ježek; Ovrv-61055/17 M. Ježek; Ovrv-2010/17 I. Lisonek		24139/16 M Ježek; Ovrv-61055/17 M Ježek; Ovrv-2010/17 I. Lisonek
9.	DORA DRINOVAC	34304652467	Gramača 5e, Zagreb	1.764.612,63	Neovjerena brutto bilanca glavne knjige god. 2010.	0,00	-
0.	EMILIJAN DRINOVAC	66621862873	Gramača 5/E, Zagreb	1.915.970,84	Neovjerena brutto bilanca glavne knjige god. 2010.	0,00	-
1.	REPUBLIKA HRVATSKA	18683136487	ŽDO, Savska cesta 41, Zagreb	272.307,63	Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-02/2010-001/03542 PDV obrazac za 5., 7., 10. i 11. mj. 2009. te 5., 7. i 8. mj. 2010., ID obrasci6-12-mj. 2009, 2011. te 1.-3-mj. 2012., ISPU za konta 1317, 1732, 2715, 2870, 4251, 5262 i 5278	272.307,63	Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-02/2010-001/03542 PDV obraz za 5., 7., 10 11. mj. 200 te 5., 7. i 8 mj. 2010., I obrasci6-1 mj. 2009, 2011. te 1.- mj. 2012.. ISPU za konta 131 1732, 271 2870, 425 5262 i 527
.	Gradska plinara Zagreb – opskrba d.o.o.	74364571096	Radnička cesta 1, Zagreb	2.174,34	Rješenje o ovrsi: Ovrv-1243/16, Mladen Ježek, Ovrv-395/15 Tihana Sudar	2.174,34	Rješenje o ovrsi: Ovrv-1243/16, Mladen Ježek, Ovrv-395/1 Tihana Sud
.	BKS Bank	95202348925	St. Veiter	15.846.007,49	Sporazum o	15.846.007,49	Sporazum c

	AG		Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austria		osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, OV-17991/07		osiguranju novčane tražbine zasnivanjen založnog prava na nekretnini i neposredno provođenju prisilne ovrhe, OV-17991/07

Iznos osporene tražbine (kn)	Razlog osporavanja tražbine	Oznaka ovršne isprave ako se tražbine zasniva na ovršnoj ispravi
1.) 0,00		Rješenja o ovrsi klasa: - UP/I-363-03/2010-80/2612 - UP/I-363-03/2012-80/3188 - UP/I-363-03/2014-80/3378 - UP/I-363-03/2016-80/3268 - UP/I-363-03/2016-15/2185
2.) 0,00	-	Rješenja o ovrsi klasa: - UP/I-363-03/2010-80/2612 - UP/I-363-03/2012-81/3414 - UP/I-363-03/2014-15/3438 - UP/I-363-03/2016-15/2185
3.) 0,00	-	- Rješenja o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave Ovrv-2082/2012, Ovrv-43390/2010, Ovrv-47819/2010 i Ovrv-11283/2013
4.) 2.169,18	Neutužene tražbine po računima za prosinac 2014. do travanj 2015. godine su uz primjenu trogodišnjeg zastarnog roka zastarjele. Stoga ističem prigovor zastare.	Pravomoćna i rješenja o ovrsi Ovrv-881/11, 16014/14, Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovrj-107/15, spojen na Ovr-594/11 OGSZG
5.) 0,00	-	Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu

5.) 0,00	-	Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-1585/2014, spojen na Ovr-594/11 OGSZG
6.) 0,00	-	Pravomoćno i ovršno rješenje javnog bilježnika Ilinke Lisonek Ovrv-4735/2012
7.) 0,00	-	Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi Ovrv-3249/2014, 8431/12, 3650/13, 4276/13, 4379/14
8.) 0,00	-	Pravomoćna i ovršna rješenja o ovrsi: Ovrv-1749/15 Anica Hukelj Ovrv-25854/13 M. Burec, Ovrv-8066/17 Ilinka Lisonek; Ovrv-3647/12 Ilinka Lisonek Ovrv-7390/11 Ilinka Lisonek; Ovrv-756/13 Mladen Ježek; Ovrv-12817/14 Mladen Ježek; Ovrv-1143/15 Mladen Ježek; Ovrv-30680/15 Mladen Ježek; Ovrv-24139/16 Mladen Ježek; Ovrv-61055/17 Mladen Ježek; Ovrv-2010/17 Ilinka Lisonek
9.) 1.764.612,63 kn (Dora Drinovac)	U odnosu na tražbinu za zajam u iznosu od 2.600,00 kn nije podnesen valjani dokaz da je izvršen te se ističe da je priložena brutto bilanca za 2010. godinu neovjerena. U odnosu na potraživanje s osnove neisplaćene dobiti u iznosu od 1.764.612,63 kn ističe se da je pretragom sudskog registra utvrđeno da Dora Drinovac nikada nije bila član trgovačkog društva Polyform d.o.o. stoga joj ne pripada pravo na isplatu dobiti (kada bi i postojale financijske pretpostavke za isplatu). Napominje se da uz prijavu nije dostavljena ovjerena knjiga poslovnih udjela. Činjenica jeste da je gđa Dora Drinovac bila član društva Velin d.o.o. koje je pripojeno dužniku, no i iz povijesnog izvatka za	

10.) 1.915.970,84 (Emilijan Drinovac)	Osporeni iznos se potražuje s osnove danih zajmova društvu od strane njegova člana, a kao dokaz prilaže neovjerenu brutto bilancu za 2010. godinu. Iz objavljenih izvješća je vidljivo da je 2008., 2009. i 2010. godine društvo poslovalo s gubitkom i to 2008. -77.987 kn, 2009. -437.419 kn, a 2010. - 331.633,15 kn, odnosno sveukupno preneseni gubitak 2010. godine iznosi 515.406,00 kn. Sukladno čl. 408. st. 1. ZTD-a član društva može zahtjev za povrat zajma ostvariti samo kao vjerovnik nižeg isplatnog reda, a u konkretnom slučaju nisu pozvani vjerovnici nižeg isplatnog reda da prijave svoje tražbine, stoga se predlaže ovu tražbinu odbaciti.	
11.) 0,00	-	Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-02/2010-001/03542
12.) 0,00	-	Rješenje o ovrsi: Ovrv- 1243/16, Mladen Ježek, Ovrv-395/15 Tihana Sudar
13.) 0,00	-	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, OV-17991/07

II. TABLICA RAZLUČNIH PRAVA

ni j	Ime i prezime / tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa / sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravnu osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji s odnosi razlučno prav
	BKS Bank AG	95202348925	St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austria	Zemljišna knjiga: Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10	15.846.007,49	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i	Zemljišna knjiga: Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10 Poslovn prostor površine 160,68 m2

	BKS Bank AG	95202348925	St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austria	Zemljišna knjiga: Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10	15.846.007,49	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, OV-17991/07, Rješenje o ovrsi OGSZG Ovr-594/11	Zemljišna knjiga: Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10 Poslovn prostor površine 160,68 m2
	RH, Ministarstvo financija Porezna uprava	18683136487	ŽDO, Savska cesta 41, Zagreb	Evidencija registracije cestovnih vozila	103.212,84	Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-02/2010-001/03542	M1, marka Alfa Romeo 1.9 JTD, godina proizvodnje 2005, broj šasije ZAR9370000519433; reg. oznaka ZG6825B
	RH Ministarstvo financija Porezna uprava	18683136487	ŽDO, Savska cesta 41, Zagreb	Zemljišna knjiga: Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10	164.476,88	Rješenje o ovrsi Ovr-1585/14, OGSZG spojen na Ovr-594/11	Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10 Poslovn prostor površine 160,68

III. TABLICA IZLUČNIH PRAVA

Redni broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv izlučnog vjerovnika	OIB izlučnog vjerovnika	Adresa / sjedište izlučnog vjerovnika	Pravna osnova izlučnog prava	Predmet izlučnog prava	NAPOMENA
1.)	-	-	-	-	-	-

Mjesto i datum
Zagreb, 28. kolovoza 2018. godine

Stečajni upravitelj
Marijana Sabljić

POLYFORM d.o.o.
u stečaju
Zagreb

POLYFORM d.o.o. u stečaju

Ogrizovićeva 34, Zagreb
OIB: 19890079539

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac
Maja Jurovicki
Posl.br: St-2274/2016

POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE
(Članak 221. Stečajnog zakona)

R. BR.	STAVKA	IZNOS U KN	
		Knjigovodstvena	Procjenjena
1	Suvlasnički dio: 16068/179834 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) i to Poslovni prostor oznake P-2 - poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 160,68 čm na južnoj strani objekta Koji se nalazi u nekretnini k.č.br. 4991/2 k.o. Grad Zagreb, stambeno – poslovna zgrada u Zagrebu, Ogrizovićeva br. 34/1 i dvorište, sveukupne površine 221,9 čhv, 798 m2, upisane u Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb	2.300.531,00 kn	1.530.000,00 kn
2.	M1, marka Alfa Romeo 1.9 JTD, godina proizvodnje 2005, broj šasije ZAR93700005194332, reg. oznaka ZG6825BJ	0,00 kn	34.000,00 kn
3.	Uredski namještaj i oprema	0,00 kn	10.000,00 kn
UKUPNO IMOVINA:		**2.300.531,00 kn**	**1.574.000,00 kn**

U Zagrebu, 27.08.2018.

stečajna upraviteljica Marijana Sabljić

POLYFORM d.o.o.
u stečaju
Zagreb

POLYFORM d.o.o. u stečaju
Ogrizovićeva 34
Zagreb
OIB: 19890079539

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac: Maja Jurovicki
Posl.br: St-2274/2016

POPIS VJEROVNIKA
(ČL. 222. STEČAJNOG ZAKONA)

PRVI VIŠI ISPLATNI RED

Broj prijave i datum	Naziv vjerovnika i adresa	Osnova tražbine	Bruto	Neto	Glavnica (kn)	Kamata (kn)	Ukupno priznato	Napomena
-	-	-			0,00	0,00	0,00	
	SVEUKUPNO				**0,00**	0,00	**0,00**	

DRUGI VIŠI ISPLATNI RED

Broj prijave i datum	Naziv vjerovnika i adresa	Osnova tražbine	Iznos tražbine – prijavljeno kn	Osporeno	Priznato	Napomena
1 16.05.18.	Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb OIB: 61817894937 IBAN: HR7825000091101064862	Rješenja o ovrsi (Komunalna naknada)	195.191,26	0,00	195.191,26	
2 17.05.18.	HRVATSKE VODE – pravna osoba za upravljanje vodama Ulica grada Vukovara 220, Zagreb	Rješenja o ovrsi (Naknada za uređenje voda)	27.489,77	0,00	27.489,77	

	OIB: 28921383001 IBAN: HR3423600001500076919					
3 22.05.18.	Hrvatski telekom d.d. OIB 81793146560 Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb	Rješenja o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave Ovrv-2082/2012, Ovrv-43390/2010, Ovrv-47819/2010 i Ovrv-11283/2013	8.450,96	0,00	8.450,96	Pristojba plaćena 169,00 kn
4. 25.05.18.	Suvlasnici stambene zgrade zastupani po upravitelju STAMBENI ZG d.o.o. OIB: 43118119983 Savska 183, Zagreb	Rješenja o ovrsi i računi za pričuva temeljem ugovora o upravljanju zgradom	69.998,26	2.169,18	67.829,08	Pristojba plaćena 500,00 kn
5 25.05.18.	Republika Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu OIB 52634328587 Zagreb, Savska cesta 41	Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-1585/2014	3.524,23	0,00	3.524,23	
6 29.05.2018.	ALLIANZ ZAGREB d.d. Heinzelova 70, Zagreb OIB: 23759810849 IBAN: HR8723600001500103513	Pravomoćno i ovršno rješenje javnog bilježnika Ilinke Lisonek Ovrv-4735/2012	6.932,11	0,00	6.932,11	Pristojba plaćena 139,00 kn
7 06.06.18.	HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektra Zagreb Ulica grada Vukovara 37, Zagreb OIB: 46830600751	Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi Ovrv-3249/2014, 8431/12, 3650/13, 4276/13, 4379/14	8.763,81	0,00	8.763,81	Pristojba plaćena 17,53 kn
8 06.06.18.	Zagrebački holding d.o.o. OIB: 85584865987 Ulica grada Vukovara 41, Zagreb	Pravomoćna i ovršna rješenja o ovrsi	40.393,24	0,00	40.393,24	Pristojba plaćena 500,00 kn

9. 13.06.2018.	DORA DRINOVAC OIB: 34304652467 Gramača 5/E, Zagreb	Neovjerena brutto bilanca glavne knjige god. 2010.	1.764.612,63	1.764.612,63	0,00	Pristojba plaćena 500,00 kn
10. 13.06.2018	EMILIJAN DRINOVAC OIB: 66621862873 Gramača 5/E, Zagreb	Neovjerena brutto bilanca glavne knjige god. 2010.	1.915.970,84	1.915.970,84	0,00	Pristojba plaćena 500,00 kn
11. 18.06.2018	RH, Ministarstvo financija Porezna uprava OIB: 18683136487 zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu	Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-02/2010-001/03542 PDV obrazac za 5., 7., 10. i 11. mj. 2009. te 5., 7. i 8. mj. 2010., ID obrasci6-12- mj. 2009, 2011. te 1.-3- mj. 2012., ISPU za konta 1317, 1732, 2715, 2870, 4251, 5262 i 5278	272.307,63	0,00	272.307,63	Sukladno sudskoj praksi VTS-a PŽ-1099/2018 tražbina je priznata u II. višem isplatnom redu
12. 18.06.2018	Gradska plinara Zagreb – opskrba d.o.o. OIB: 74364571096 Radnička cesta 1, Zagreb	Rješenje o ovrsi: Ovrv- 1243/16, Mladen Ježek, Ovrv-395/15 Tihana Sudar	2.174,34	0,00	2.174,34	Pristojba plaćena 42,63 kn
13. 28.06.2018	BKS Bank AG OIB: 95202348925 St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austria	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, OV-17991/07	15.846.007,49	0,00	15.846.007,49	Pristojba plaćena 500,00 kn

	SVEUKUPNO		20.161.816,57	3.682.752,65	16.479.063,92	2.868,16

POPIS RAZLUČNIH VJEROVNIKA

Broj prijave i datum	Naziv vjerovnika i adresa	Iznos tražbine iz obavijesti o razlučnom pravu u kn	Iznos priznate tražbine pokrivene razlučnim pravom	Način stjecanja razlučnog prava	Dio imovine na koje se odnosi razlučno pravo	Procjena vrijednosti u kn	Vjerojatni iznos u HRK za koji vjerovnik neće biti odvojeno namiren
1 21.06.18	BKS Bank AG OIB: 95202348925 St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austria	15.846.007,49	15.846.007,49	Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-594/11	Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10, poslovni prostor površine 160,68 m2	1.530.000,00	14.316.007,40
2.	RH, Ministarstvo financija Porezna uprava OIB: 18683136487 zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Savska cesta 41	103.212,84	103.212,84 kn	Rješenje o ovrsi klasa: UP/I-415-02/2010-001/03542	a.) Osobni automobil M1, marka Alfa Romeo 1.9 JTD, godina proizvodnje 2005, broj šasije ZAR93700005194332, reg. oznaka ZG6825BJ b.) uredska oprema i namještaj	34.000,00 10.000,00	59.212,84
3. 15.06.18	RH, Ministarstvo financija Porezna uprava OIB: 18683136487	164.476,88	164.476,88	Rješenje Općinskog građanskog suda u	Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10, poslovni prostor površine 160,68 m2	1.530.000,00	164.476,88

	zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Savska cesta 41			Zagrebu Ovr-594/11			
4. 20.06.18 .	Suvlasnici stambene zgrade zastupani po upravitelju STAMBENI ZG d.o.o. OIB: 43118119983 Savska 183, Zagreb	10.122,84	10.122,84	Rješenje o ovrsi Ovrj-107/15, spojen na Ovr-594/11 OGSZG	Zk.ul. 4029 k.o. Grad Zagreb, E-10, poslovni prostor površine 160,68 m2	1.530.000,00	10.122,84

MOGUĆNOSTI ZA PRIJEBOJ

Nisu utvrđene mogućnosti za prijeboj.

PROCJENA IZNOSA OBVEZA STEČAJNE MASE ZA SLUČAJ UZASTOPNOGA I NEPREKINUTOGA UNOVČENJA IMOVINE DUŽNIKA

Sukladno odredbama Pravilnika o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, procjenjujem da će obveze stečajne mase za slučaj uzastopnoga i neprekinutoga unovčenja imovine dužnika iznositi 800,00 kn, po slijedećim osnovama:

- Naknada za provedbu elektroničke javne dražbe 700,00 kn
- Naknada za upis podataka u očevidnik 50,00 kn
- Naknada za izdavanje potvrda 50,00 kn.

Stečajni upravitelj:
Marijana Sabljić

POLYFORM d.o.o.
u stečaju
Zagreb

POLYFORM d. o. o. u stečaju

Ogrizovićeva 34
Zagreb
OIB: 19890079539

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac:
Maja Jurovicki
Posl.br: St-2274/2016

PREGLED IMOVINE I OBVEZA
(Članak 223. Stečajnog zakona)

a) IMOVINA

R. BR.	STAVKA	IZNOS U KN	
		Knjigovodstvena	Procjenjena
1	Nekretnine	2.300.531,00 kn	1.530.000,00 kn
2	Pokretnine	0,00 kn	44.000,00 kn
3	Potraživanja od kupaca	0,00 kn	0,00 kn
4	Potraživanje od države i drugih institucija	0,00 kn	0,00 kn
5	Zalihe robe	0,00 kn	0,00 kn
UKUPNO IMOVINA:		**2.300.531,00 kn**	**1.574.000,00 kn**

b) OBVEZE

Stečajni vjerovnici

VJEROVNICI	IZNOS U KN
Tražbine 1. višeg isplatnog reda - prema tablici ispitanih tražbina	0,00 kn
Tražbine 2. višeg isplatnog reda - prema tablici ispitanih tražbina	16.479.063,92 kn
UKUPNO OBVEZE:	**16.479.063,92 kn**

Vjerovnici sa upisanim pravom na odvojeno namirenje

RAZLUČNI VJEROVNICI	IZNOS U KN
Prema tablici razlučnih vjerovnika	16.123.820,05 kn
	16.123.820,05 kn

Tražbine pokrivene razlučnim pravima:

U Zagrebu, 27.08.2018.

stečajna upraviteljica Marijana Sabljić

POLYFORM d.o.o.
u stečaju
Zagreb

GEOTEST d.o.o.
Brezovička cesta 48E, HR-10 000 Zagreb; info@geotest.hr; www.geotest.hr

NARUČITELJ: **OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**
HR-10 000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 84

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
2 PRIMLJENO
neposr. poštom 23 -01- 2018 obično prepor.
u ____ prim. ____ pril.
pristojba ____ kn

PREDMET: Ovr-594/11

OVRHOVODITELJ:
I. BKS BANK AG, Dr. A Lemisch Platz 5, Klagenfurt- Neur- Platz, Austrija
II. ZAGREBAČKA BANKA d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb, OIB:92963223473
III. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija

OVRŠENIK:
I. Dubravka Drinovac, Gramačka 5E, Zagreb, OIB:59447631255
II. POLYFORM d.o.o., Ogrizovićeva 43/I, Zagreb, OIB:19890079539

PROCJEMBENI ELABORAT
NALAZ I MIŠLJENJE
PE-24/17

IZRADIO: **Emil Kirš**, mag.ing.aedif.



DIREKTOR Geotest d.o.o.: **Emil Kirš**, mag.ing.aedif.

DATUM: siječanj 2018.

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Dan kakvoće: 17.11.2017
Dan vrednovanja: 17.11.2017

Nekretnina:

Poslovni prostor oznake P-2 – poslovni prostor u prizemlju

na adresi Ulica Milana Ogrizovića 34/1, Zagreb.

Iznos:

1.530.000,00 kn

SADRŽAJ

1 OPĆI DOKUMENTI 4
2 UVOD 8
3 ZADATAK 8
4 PRIMJENJENI PROPISI I METODE 9
5 NALAZ 11
5.1 OČEVID 11
5.2 LOKACIJA 11
5.2.1 ANALIZA DOKUMENTACIJE 13
5.2.2 OPIS ZEMLJIŠTA I ZGRADE 15
5.2.3 OPIS NEKRETNINE – POSLOVNI PROSTOR 16
5.3 PROCJENA 18
5.3.1 ODABIR METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 18
5.3.2 IZRAČUN 20
6 MIŠLJENJE 26
7 PRILOZI 27

1 OPĆI DOKUMENTI

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080821379

OIB:
94281049855

TVRTKA:
1 GEOTEST društvo s ograničenom odgovornošću za ispitivanje građevinskih materijala i konstrukcija

1 GEOTEST d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
2 Zagreb (Grad Zagreb)
Brezovička cesta 48 E

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - ispitivanje materijala i konstrukcija u građevinarstvu
1 * - ispitivanje betona, stijena i tla
1 * - pružanje usluga informacijskog društva
1 * - računalne i srodne djelatnosti
1 * - iznajmljivanje uredskih strojeva i opreme, uključujući i računala
1 * - iznajmljivanje programske opreme
1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1 * - proizvodnja, popravak i održavanje računala i periferne opreme
1 * - projektiranje, izrada, puštanje u rad i održavanje informatičkih sustava
1 * - provođenje geotehničkih istraživanja radova (bušenje, mjerenje)
1 * - izrada geotehničkih projekata i elaborata
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
1 * - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
1 * - nadzor nad gradnjom
1 * - promidžba (reklama i propaganda)
2 * - proizvodnja mjernih instrumenata
2 * - sudsko vještačenje za graditeljstvo

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
1 Toma Morović, OIB: 30295434015
Zagreb, Stjepana Ljubića-Vojvode 16
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

2 Emil Kirš, OIB: 21185415455
Zagreb, Ulica grada Mainza 33
2 - direktor
2 - zastupa pojedinačno i samostalno od 22.07.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 28.11.2012. godine.
2 Odlukom člana društva od 22.07.2015. godine mijenja se čl. 4 Izjave o osnivanju d.o.o. od 28.11.2012. godine odredbe koje se odnose na predmet poslovanja društva.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	26.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-12/17466-6	21.12.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/22208-5	27.08.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2014	elektronički upis
eu	/	26.03.2015	elektronički upis

U Zagrebu, 04. rujna 2015.

Ovlaštena osoba

D004, 2015-09-04 08:35:40 Stranica: 2 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II
Broj: 4 – Su – 346/16
Zagreb, 18. travnja 2016.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe GEOTEST d.o.o. Zagreb, za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine" broj 28/13), a u svezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj, 38/14) donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da pravna osoba **GEOTEST d.o.o.** Zagreb, Brezovička cesta 48E (OIB 94281049855) ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz oblasti

GRADITELJSTVO I PROCJENA NEKRETNINA

na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Emil Kirš, iz Zagreba, Grada Mainza 33 zaposlen u GEOTEST d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

GEOTEST d.o.o podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je;

- da je GEOTEST d.o.o. registriran u Trgovačkom sudu u Zagrebu za obavljanje djelatnosti vještačenja na području graditeljstva (MBS 080821379),
- da GEOTEST d.o.o ima zaposlenog sudskog vještaka Emil Kirš (4-Su-1602/13 – Trgovački sud u Zagreb) iz navedenog područja, te da imenovani sudski vještak ispunjava uvjete za stalnog sudskog vještaka.

Kako su navedene činjenice utvrđene, uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje tvrtke za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od četiri godine, te su ispunjeni svi uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj 38/14) te je valjalo riješiti kao u izreci ovoga rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuda u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje sudske uprave

Nada Nekić Plevko

2 UVOD

Temeljem zaključka Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 23. kolovoza 2017. imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem Ovr-594/11 između ovrhovoditelja I.BKS BANK AG, Dr. A Lemisch Platz 5, Klagenfurt- Neur Platz, Austrija, II. ZAGREBAČKA BANKA d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb, OIB:92963223473, III. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija i ovršenika: I. Dubravka Drinovac, Gramačka 5E, Zagreb, OIB:59447631255, II. POLYFORM d.o.o., Ogrizovićeva 43/I, Zagreb, OIB:19890079539.

Prema zahtjevu Naručitelja određuje se građevinsko vještačenje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 4029, poduložak 10, k.o. Grad Zagreb.

3 ZADATAK

Ovim vještačenjem procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 4029, poduložak 10, k.o. Grad Zagreb:

Poslovni prostor oznake P-2 – poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 160,68 m2 na južnoj strani

u stambeno- poslovnoj zgradi, sagrađenoj na k.č. br. 1118/1 k.o. Trešnjevka, Grad Zagreb.

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Ulica Milana Ogrizovića 34/1, Zagreb.

Zadatak vještaka je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina sukladno Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Dan kakvoće: 17.11.2017
Dan vrednovanja: 17.11.2017

4 PRIMJENJENI PROPISI I METODE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina provodi se pomoću podataka dobivenih očevidom na licu mjesta, dostupne dokumentacije i podataka od stranke.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, a u stanju nekretnine na dan kakvoće.

Za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13,20/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 58/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada- Definiranje i proračun površina i prostora
- Prostorni planovi uređenja
- Važeći građevinski propisi i norme u RH

Metode za procjenu nekretnina (prema važećem Zakonu):

Poredbena metoda

Ova metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna vrijednost

se određuje na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina uz međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Troškovna metoda

Metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

5 NALAZ

5.1 OČEVID

Dana 17. studenog 2017 proveden je očevid uz prisustvo suda na lokaciji Ulica Milana Ogrizovića 34/1, Zagreb.

Prilikom očevida provedena je identifikacija nekretnine, potrebne izmjere, izvršen pregled nekretnine, zgrade i neposrednog okruženja te je o navedenom izrađena fotodokumentacija za potrebe izrade ovog elaborata.

5.2 LOKACIJA

Stambena zgrada na adresi Ulica Milana Ogrizovića 34/1, Zagreb pripada gradskoj četvrti Trešnjevka - sjever. Zgrada je smještena unutar bloka koji omeđuju Ulica Milana Ogrizovića na istoku i Nove ceste na zapadu.

Prikaz na karti



Unutar ovog dijela Trešnjevke provedena je izgradnja višestambenih zgrada (uglavnom P+4) tijekom 1990-tih i 2000-tih godina te je unutar tog prostora ostalo svega nekoliko obiteljskih kuća (koje su prevladavale ranije). Rezultat ove izgradnje je veće opterećenje prometnica i prometa u mirovanju (parkirališta). Ulica Milana Ogrizovića je dvosmjerna gradska ulica sa odvojenim pješačkim kolnicima s obje strane ceste. Promet je srednjeg intenziteta.

Svi društveni sadržaji nalaze se u neposrednoj blizini.

Javni prijevoz dostupan u neposrednoj blizini (tramvaj).
Prometna povezanost izvrsna prema svim smjerovima.

Lokacija zgrade je izdvojena u odnosu na glavnu prometnicu te nema bitnog utjecaja buke.

5.2.1 ANALIZA DOKUMENTACIJE

Podaci iz katastra:

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335612)
Posjedovni list: 5925

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
10053/179834	KLJUČARIĆ-ČOVIĆ GORDANA, ULICA KARELA ZAHRADNIKA 9, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	36787783917
18414/179834	MIOČ MIROSLAV, SOKOLGRADSKA ULICA 57, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	92364713174
8306/179834	CIPRIĆ GORDAN, ULICA ANTUNA BAUERA 19, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	85364580290
4077/179834	BARLOVIĆ BOŽICA, CVJETNA ULICA 2 7, NOVAKI (KORISNIK)	52166529731
4077/179834	BARLOVIĆ DANIEL, HRIBAROV PRILAZ 9, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	04405849288
124130/179834	VMD GRUPA D.O.O., STROJARSKA CESTA 20, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	23646043087
3642/179834	VIVUS D.O.O., GARIĆGRADSKA ULICA 7, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	34931435870
7135/179834	ŠTEFANEK HISERKA, ULICA MARIJANA DERENČINA 27, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	38365426191

Podaci o katastarskim česticama

Broj kat. čestice	Zgr.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
1118/1		OGRIZOVIĆEVA	798	6		
		KUĆA BR.34/1, Zagreb, Ulica Milana Ogrizovića 34/1	400			
		DVORIŠTE	398			
		Ukupna površina katastarskih čestica	798			

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo isječka 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Podaci iz zemljišne knjige:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4991/2	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA U ZAGREBU, OGRIZOVIĆEVA BR.34/1 I DVORIŠTE		221,9	798	
		UKUPNO:		221,9	798	

Kao što je vidljivo iz prikazanog podaci u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu nisu usklađeni (oznake čestica).

Prema zk.ul.br. 4029, poduložak 10, k.o. Grad Zagreb, vlasnik nekretnine:

Poslovni prostor oznake P-2 – poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 160,68 m2 na južnoj strani je

POLYFORM d.o.o., Ogrizovićeva br. 34/1, Zagreb

5.2.2 OPIS ZEMLJIŠTA I ZGRADE

Katastarska čestica na kojoj je izgrađena stambena zgrada je nepravilnog tlocrtnog oblika („lulna"). Prema GUP-u Grada Zagreba nalazi se u zoni stambene namjene (S), urbano pravilo 2.9. Nalazi se unutar potpuno izgrađenog područja.
Parcela je u potpunosti uređena.

Zgrada je izgrađena 2002.

Glavni ulaz u zgradu je na istočnoj strani sa uređenog platoa koji se koristi kao parkiralište. Zgrada se sastoji od Pr+3 kata+Pot. Arhitektonsko oblikovanje zgrade uobičajeno je period izgradnje.

Zgrada je građena kao AB konstrukcija.
Zgrada je spojena na svu komunalnu infrastrukturu.

Opći dojam:
Oblikovanje i oprema zgrade su vrlo dobre kvalitete (renomirani investitor VMD) Stanje zgrade vrlo dobro. Kapacitet parkirališnih mjesta u zoni vrlo ograničen.

5.2.3 OPIS NEKRETNINE – POSLOVNI PROSTOR

Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju (ulaz sa platoa između zgrada, uz glavni ulaz u zgradu).

Prostor se sastoji od :

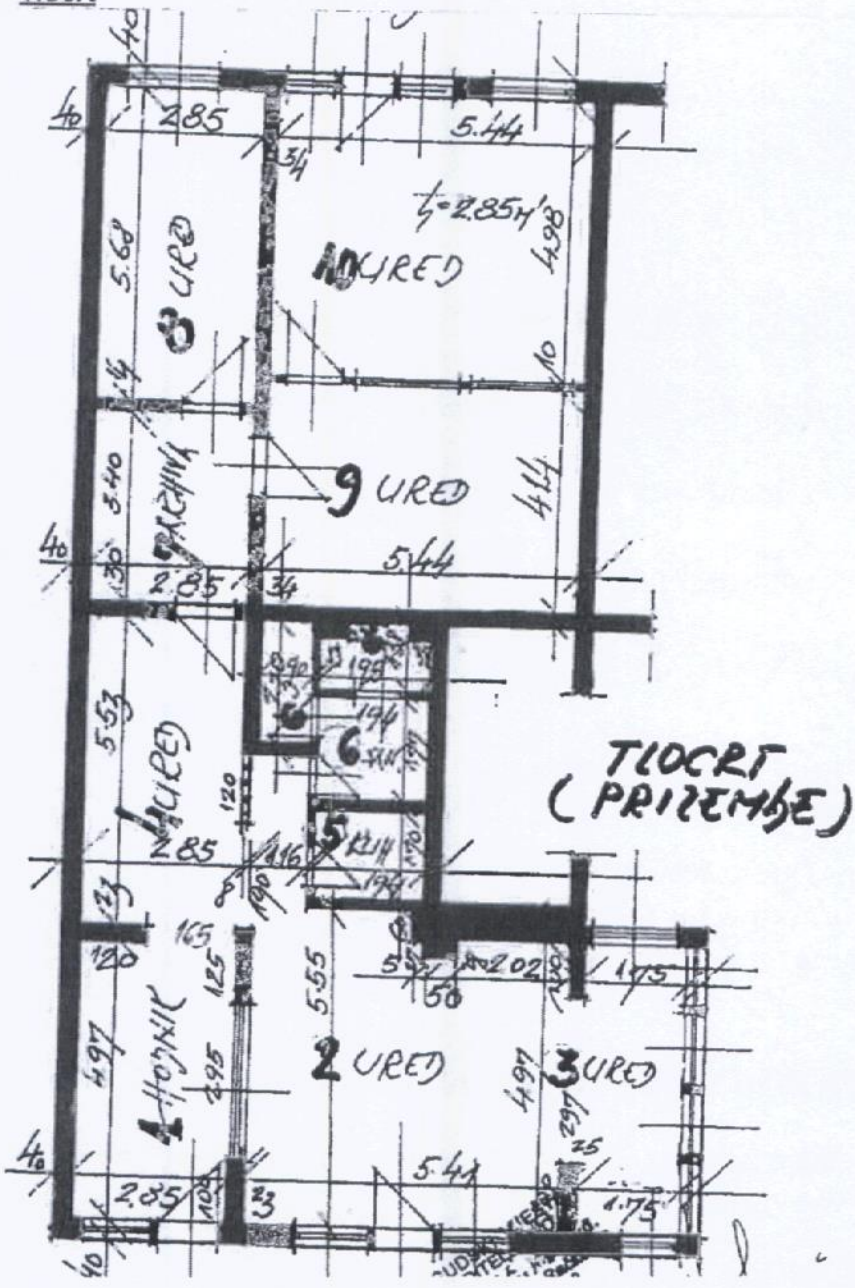
Ulaz/ hodnik	14,51
ured 1	28,87
ured 2	9,44
ured 3	15,76
hodnik	3,88
kuhinja	3,30
hodnik	3,45
kupaona	2,69
wc	2,07
arhiva	9,69
ured	16,19
ured	22,52
ured	27,09
UKUPNO:	**159,45**

Poslovni prostor nalazi se na jugoistočnom dijelu zgrade. Orijentacija istok-zapad, glavni ulaz istok, mogućnost izlaza i na zapadnoj strani.

Prostor je u potpunosti uređen (korišten kao uredski prostor). Vanjska stolarija PVC, unutarnja staklo i drvena, podovi parket, uređena kupaona i čajna kuhinja, spušteni stropovi (visina 2,90m) sa ugrađenom rasvjetom, grijanje plinsko etažno, ugrađeni klima uređaj.

Opći dojam:
Dobro uređen uredski poslovni prostor s dobrom organizacijom prostora i više ulaza (moguće razdijeliti na barem dvije odvojene cjeline), manji tragovi eksploatacije. S obzirom na položaj u odnosu na ulici i slabo mogućnsot parkiranja nije pogodan za prodajne djelatnosti.

Tlocrt


TLOCRT
(PRIZEMLJE)
10 URED
9 URED
8 URED
2 URED
3 URED
4 HODNIK
5 KUH
6 SAN
2.85
5.44
5.68
4.98
4.44
5.53
5.55
4.97
2.02
1.75
5.41

5.3 PROCJENA

Dan kakvoće: 17.11.2017
Dan vrednovanja: 17.11.2017

Opis nekretnine:

Predmetna nekretnina upisana u zk.ul.br. 4029, poduložak 10, k.o. Grad Zagreb je:

Poslovni prostor oznake P-2 – poslovni prostor u prizemlju

Predmetna nekretnina se nalazi na adresi Ulica Milana Ogrizovića 34/1, Zagreb.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine

Vrsta:	Poslovni prostor
NKP ukupno:	159,45 m2
Etaža:	Prizemlje
Položaj:	Dvorišni
Godina izgradnje:	2002
Lokacija:	Ulica Milana Ogrizovića 34/1, Zagreb
Vlasništvo:	Apsolutno vlasništvo
Cjenovni blok:	S.S. Kranjčević

5.3.1 ODABIR METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Prema Zakonu o procjeni nekretnina propisane su slijedeće metode za procjenu tržišne vrijednosti: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Prema odredbi članka 24. Zakona o procjeni nekretnina za utvrđivanje tržišne vrijednosti stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta primjerena je poredbena metoda.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina uz međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 4029, poduložak 10, k.o. Grad Zagreb odabrana je:

poredbena metoda.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korišteni su indeksni nizovi DZS-a (indeks cijena nekretnina).

Interkvalitativno izjednačenje cijena provedeno je usporedbom svojstava promatrane i poredbenih nekretnina pomoću iskustvenih koeficijenata s obzirom da određeni parametri Priloga 5,6 i 7 Pravilnika nisu dostupni za poredbene nekretnine .

Podaci o poredbenim nekretninama dobiveni su od Grada Zagreba, Službe za vrednovanje nekretnina (Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena).

5.3.2 IZRAČUN

Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VRJEDNOVANJE NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE I PRAVNO OPĆENJE	ADRESA	PETKUĆNA GRAĐEVINSKA ČESTICA	KATASTARSKI TERAN	GODINA	UKNJIŽENA GRADA		KATASTAR		PARCELNA OZNAKA PROSTORNOG PRODORA	VRIJEDNOSTNA ZONA	POVRŠINA UDJELA ILI PRODORA m2	PRIPADAK	POVRŠINA ZEMLJIŠTA	VRSTA POSLOVNOG UDJELA NEKRETNINE	POVRŠINA ZNAMA POSLOVNOG UDJELA, NEKRETNINE	PRIMJEDBE	UKUPNO UGOVORENA KUPNJA U €	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRSNIK BROJ
						Z.U. broj	Z.o	Z.U./broj	Z.o											
1	PP - [illegible]	ULICA MILANA GORENCA 28	2002		PR	4983/1	GRAD ZAGREB	1112/1	TREŠNJEVKA		ULIČNI	116,84m2						20*5.921,30 €	9.6.2014	I.S.KOVAČIĆ
2	PP - KP	TRNJEČANSKA ULICA 41B	4019	8	1	4938/1,8	GRAD ZAGREB	1160	TREŠNJEVKA	U BREDU		113,80m2	LOGGIA	NEPOZNATO			SUPUSE SE DIO PROSTORA - UKUPNA POVRŠINA 88 E21,88 M2 A.Č.R.I.SI PP U PRIZEMLJU I L KATU SA SPREMIŠTIMA, GOSPARA I PARKIRALIŠTIMA NIS SUPUSE SE SAMO UREDSKI PROSTOR OD 4 PROSTORA I NA PRVOM KATU KOJI VEĆINOM IMA LOŽNE ZID SE UGOVORA SA ŠTO SVI DA SE STR HALAZE na 1. KATU	196.230,00 €	25.11.2015	I.S.KOVAČIĆ
3	PP - KP	ULICA SLVIJA STRAHIMIRA KRANJČEVIĆA 11	1945	6	1	5233/76	GRAD ZAGREB	911/1	TREŠNJEVKA			180,85m2			SKLADIŠTE	10,00	UKUPNOSU UTVRĐENA JEDINIČNA CIJENA ZA PP I SKLADIŠTE (110,14 M2) IZ UGOVORA OD 10.09.2015	117.849,00 €	8.7.2017	I.S.KOVAČIĆ
4	PP - KP	ULICA MILANA GORENCA 30	2006		PR	4968	GRAD ZAGREB	1113	TREŠNJEVKA			68,41m2	LOGGIA	NEPOZNATA	2 VPM SPREMIŠTE	1x11,38m2 1x 7,56m2		85.000,00 €	19.10.2014	I.S.KOVAČIĆ
5	PP - KP	TRNJEVSKA ULICA 13	PRIZ 1968		PR	5106/81	GRAD ZAGREB	897	TREŠNJEVKA		ULIČNI	64,50m2						138.654,37 €	2.6.2014	I.S.KOVAČIĆ
6	PP - KP	TRNJEVSKA ULICA 36	PRIZ 1986		PR	5058/49	GRAD ZAGREB	930	TREŠNJEVKA		ULIČNI	41,98m2						71.867,37 €	14.2.2013	I.S.KOVAČIĆ
7	PP - KP	TRNJANSKA ULICA 16	1910	4	PR	5058/41	GRAD ZAGREB	866	TREŠNJEVKA	KUPOVINA/KO	ULIČNI	55,00m2					KUPUJE SE 1/1 DIJELA NEKRETNINE	37.504,00 €	106.2018	I.S.KOVAČIĆ
8	PP - KP	NETAKOVA ULICA 5	1996	8	6	4630/2	GRAD ZAGREB	2346/1	TREŠNJEVKA	UREDSKI		167,12m2						340.000,00 €	22.7.2014	SAMOKOŠEK
9	PP - KP	ULICA ANDRIJE ŽAJE 41	1969	4	6	4838/11	GRAD ZAGREB	2192	TREŠNJEVKA	UREDSKI		151,78m2						452.508,00 €	25.8.2015	SAMOKOŠEK
10	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1975	26	15	888	TRNJE	808	TRNJE	UREDSKI		236,33m2						388.744,62 €	13.7.2016	ZAGREBČANKA-CROBNA
11	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1975	26	7	888	TRNJE	888	TRNJE	UREDSKI		121,97m2			3 GM	3x21,18m2	PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU!!!	45.939,18 €	15.9.2014	ZAGREBČANKA-CROBNA
12	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1975	26	7	888	TRNJE	888	TRNJE	UREDSKI		121,97m2			3 GM	3x21,35m2		34.010,85 €	3.11.2014	ZAGREBČANKA-CROBNA
13	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1975	26	13	888	TRNJE	908	TRNJE	UREDSKI		123,12m2			3 GM	3x21,45m2		46.000,00 €	3.6.2015	ZAGREBČANKA-CROBNA
14	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1975	26	9	825	TRNJE	809	TRNJE	UREDSKI		215,38m2					IZGRADNJA NKP PP-A PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU	80.799,96 €	17.3.2016	ZAGREBČANKA-CROBNA
15	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1975	26	25	808	TRNJE	809	TRNJE	UREDSKI		218,82m2					IZGRADNJA NKP PP-A PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU	64.459,19 €	17.3.2016	ZAGREBČANKA-CROBNA
16	PP - KP	ULICA PLOBOJANA ANDRIĆA 22	2007		PR	4542/8	GRAD ZAGREB	4768/1	TREŠNJEVKA			122,14m2						223.398,87 €	31.10.2018	ZAGREBČANKA-CROBNA
17	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1975	26	16	809	TRNJE	809	TRNJE	UREDSKI		116,71m2					PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU POVEĆAT GRAĐINE KAO NKP	34.013,36 €	18.3.2016	ZAGREBČANKA-CROBNA
18	PP - KP	NOVA CESTA 126	2002	7	PR	4703		457	TREŠNJEVKA			158,44m2			3 GM	13,38m2 11,50m2 13,27m2	PP SE U SKLOPU BOH-BAU POSEBNO JE U UGOVORU IZGRADNJA OBJEKTA: PP=79,73*2,5=199,33 M2=10.815,00EUR	30.315,00 €	24.9.2015	NOVA CESTA
19	PP - KP	ĐALJSKA ULICA 71	2008		PR	4838/71	GRAD ZAGREB	3482	TREŠNJEVKA			101,83m2			2 VPM	31,20m2 32,50m2		350.000,00 €	18.8.2015	STANA TREŠNJEVKA-STOK
20	PP - KP	LIKOVIĆKA ULICA 1	2002		PO	4688/1	GRAD ZAGREB	1754	TREŠNJEVKA			140,28m2						64.360,00 €	29.2.2015	STANA TREŠNJEVKA-STOK
21	PP - KP	SOVJAČKA ULICA 59	2005		PR	4702/18	GRAD ZAGREB	4042	TREŠNJEVKA			94,47m2			2 VPM	1,15 1,15	POVEĆANE GRAĐINE KAO NKP	124.200,00 €	21.5.2018	STANA TREŠNJEVKA-STOK
22	PP - KP	BOSILJEVSKA ULICA 2	PRIS 1975		PR	4911/3	GRAD ZAGREB	2281	TREŠNJEVKA			91,77m2	SOBA	8,65	SPREMIŠTE GARAŽA	10,20 10,65		131.475,12 €	9.8.2016	RADA TEŠA KAR

Sukladno članku 16. stavak 2. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN-)

Ovaj izvadak se izdaje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovne zgrade na adresi ul. Milana Ogrizovića 24/1 k.č. 1114/1 k.o. Trnje

Prijepisom se ne ja ispunavaju predmetna i prostorna usvojaja, sukladno članku 75. stavak 1. ZPVN-a, prezentu podatke o realiziranim kupoprodajnim ugovorima za nekretnine iz Zbirkovnje prezentu nekretnine pravne opreme. Ovi se da nije prvi ovom prijepisu ovakvoga podatka o nekretninama te da se jal ovijek ne ispaju ki sasi iz zbirke kupoprodajnih cijena iz nekretnina (K. 36. st.1 točka 5. ZP-/N-a), a ej [illegible] ukit se prezentacije ove transakcije za prezentacije ili usporedivim podrojlja, već samo one koje su stvarne cijene Grada Zagreba uzgajte prihvatili i evidentirali, u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

KLASA: 940-01/17-020/1135
URBROJ: 251-14-03/906-17-3
Zagreb, 01. prosinca 2017.

Izradila: Antonija Hadžić, struč.spec.oec.

Odobrila: Ružica Lisac, dipl.ing.grad.

Analiza izvadka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE PREMA PRILOZIMA	ADRESA	GODINA GRADNJE	KATASTAR ZGRADE	KATASTAR	STATUS	ZK BROJ	ZK ULOŽAK	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	VLASNIČKA POSJEDOVNA PRAVNA PROTEKTORI	KATASTARSKA OPĆINA	POVRŠINA KUĆA SE PRODAJE m2	PRIVREDNE	STAMBENA PRAVNA	UKUPNO POSLOVNE OSOBITE NEKRETNINE	POVRŠINA KUĆA SE PRODAJE (POSEBNI DIO) m2	PRIJEVOZNIKA	IZNOS UKUPNOG PRIJEVOZA €	DATUM KUPOPRODAJNE UGOVORA	OSNOVNO SUD
1	PP - KP	ULICA MILANA OKRUGIĆA 38	1903		PK	4887/2	GRAD ZAGREB	1133/3	TRŠĆANSKA			UGRŠKI	136,5 m2						295.928,70 €	9.6.2014	I. FRANIČEVIĆ
2	PP - KP	TRAKOŠĆANSKA ULICA 41G	2013	6	1	4049/38	GRAD ZAGREB	1890	TRŠĆANSKA	UNUTRAŠNJI			119,04m2	LOGGIA	NEPOZNATO				196.200,00 €	26.11.2015	S.G.KRANČEVIĆ
3	PP - KP	ULICA SILVIJA STRAHIMIRA KRANJČEVIĆA 31	2015	6	1	5834/34	GRAD ZAGREB	931/1	TRŠĆANSKA				106,00m2		SKLADIŠTE	16,00		KRUNOMIR UTVRDIMA ZEMLJIŠNA GRBNA ZA PP 1 SKLADIŠTE (190,14 M2) U ZMOSU OD 2019 GOD	117.849,60 €	6.7.2017	S.G.KRANČEVIĆ
4	PP - KP	ULICA MILANA OKRUGIĆA 30	2016	PK	1	499.3	GRAD ZAGREB	1135	TRŠĆANSKA				69,43m2	LOGGIA	REKREATNA	2 VPM SPREMIŠTE	265,63m2 16,78m2		80.000,00 €	25.10.2016	S.G.KRANČEVIĆ
5	PP - KP	TRATINSKA ULICA 32	PRIJE 1950	PK		8939/31	GRAD ZAGREB	897	TRŠĆANSKA			UGRŠKI	66,5 m2						158.866,67 €	2.6.2014	S.G.KRANČEVIĆ
6	PP - KP	TRATINSKA ULICA 80	PRIJE 1956	PK		5035/43	GRAD ZAGREB	[illegible]	TRŠĆANSKA	[illegible]		[illegible]	41,56m2						38.667,67 €	16.2.2015	S.G.KRANČEVIĆ
7	PP - KP	TRATINSKA ULICA 58	2030	PK	4	5038/41	GRAD ZAGREB	854	TRŠĆANSKA	NEPOZNATO		UGRŠKI	90,00m2					KUPUS SE 1/2 OBJELA NEKRETNINE	270.000,00 €	18.6.2016	S.S.KRANČEVIĆ
8	PP - KP	HATALIĆEVA ULICA 3	1951	6	6	4689/2	GRAD ZAGREB	1907/1	TRŠĆANSKA	[illegible]			197,32m2						340.000,00 €	22.7.2014	SAMOSTALNI
9	PP - KP	ULICA ANDRIJE ŠAJA 63	2009	4	8	4999/11	GRAD ZAGREB	593	TRŠĆANSKA	UGRŠKI			261,79m2						252.596,00 €	29.8.2013	SAMOSTALNI
10	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	[illegible]	PK	26	8635	[illegible]	839	[illegible]	[illegible]			216,15m2						300.744,83 €	21.7.2014	ZAGREBČANKA-CROBA
11	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1978	26	7	8635	TRNJE	659	TRNJE	UNSKI		UNSKI	121,87m2			3 KM	2621,53m2	PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU	45.879,28 €	15.12.2014	ZAGREBČANKA-CROBA
12	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	[illegible]	PK	26	1	TRNJE	809	TRNJE	UNSKI		UNSKI	321,87m2			3 GM	3a1,54m2		94.810,93 €	5.12.2014	ZAGREBČANKA-CROBA
13	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1978	26	15	809	TRNJE	809	TRNJE	UNSKI			119,30m2			3 GM	3621,95m2		50.000,00 €	3.6.2015	ZAGREBČANKA-CROBA
14	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	1978	24	9	809	TRNJE	829	[illegible]	UNSKI			210,53m2					BRAZDANA IMO PP-A PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU	59.809,98 €	17.3.2016	ZAGREBČANKA-CROBA
15	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	2016	24	15	809	TRNJE	809	TRNJE	[illegible]			210,30m2					BRAZDANA IMO PP-A PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU	64.838,23 €	17.3.2016	ZAGREBČANKA-CROBA
16	PP - KP	ULICA FLORIJANA VRHOVCA 22	[illegible]		PK	4942/9	GRAD ZAGREB	4708/1	TRŠĆANSKA				113,14m2						334.969,17 €	31.10.2016	ZAGREBČANKA-CROBA
17	PP - KP	SAVSKA CESTA 41 (ZAGREBČANKA)	[illegible]	24	16	809	TRNJE	809	TRNJE	UNSKI			116,71m2					PRODANO U STEČAJNOM POSTUPKU POVRŠINE STANJEM KNO XVP	94.041,44 €	19.2.2016	ZAGREBČANKA-CROBA
18	PP - KP	NOVA CESTA 19K	[illegible]	7	19	4707		4577	TRŠĆANSKA				159,46m2			3 GM	14,28m2 13,50m2 13,27m2	PP 16 U NEGRADNI KOM-BAU PRODANO JE U UDIOBOJU STARA CESTA 54 - SPALNA 7 ZAGREBUR 36/96-15.615./2016UR	90.540,00 €	24.8.2015	NOVA CESTA
19	PP - KP	OBRAZOVNA ULICA 21	2004		19	4830/71	GRAD ZAGREB	3843	TRŠĆANSKA				145,81m2			1 VPM	13,28m2 13,58m2		250.000,00 €	18.9.2015	STARA TRŠĆANSKA ISTOK
20	PP - KP	UPOKOJEVA ULICA 1	1960		PO	4808/1	GRADSKO ZAGREB	1734	TRŠĆANSKA				34,5m2						64.302,08 €	29.2.2016	STARA TRŠĆANSKA ISTOK
21	PP - KP	MIHANOVIĆEVA ULICA 38	2005		PK	6280/16	GRAD ZAGREB	4041	TRŠĆANSKA				84,4 m2			2 VPM	1,1h 1,1h	POVRŠINE IZRAZENE BAO NKP	126.209,85 €	23.5.2016	STARA TRŠ.ZAGREBA IST.K
22	PP - KP	BOBIĆEVINA ULICA 2	PRIJE 1975		PK	4811/3	GRAD ZAGREB	2381	TRŠĆANSKA				91,7 m2	STARA	8,85	SPREMIŠTE GARAŽA	18,00 33,65		153.176,37 €	9.9.2016	PRVOG TRŠĆ.ZUPA

Odabrane poredbene nekretnine

RBR	VRSTA NEKRETNINE I PRAVNO OPĆENITO	ADRESA	PRVOBITNA GODINA IZGRADNJE	KATEGORIJA ZGRADE	ZONA	ZK BROJ	KATASTAR: K.O.	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	ORIJENTACIJA PP	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE m2	PRIPADAK	POVRŠINA PRIPADKA	DALJNJI POSEBNI DIJELOVI NEKRETNINE	POVRŠINA DIJELOVA POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE	PRIMJEDBA	Neto korisna površina (m2)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS €	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA jm=1	OSOBNA OZNAKA
2	PP - EP	TRAKOŠĆANSKA ULICA 41B	2003	6	1	4908/19	GRAD ZAGREB			118,84m2	LOŽA				KUPUJE SE DIO PROSTORA - UKUPNA POVRŠINA JE 822,8P M2 A ČINI 8U PP U PRIZEMLJU I 1. KATU SA SPREMIŠTIMA, LOĐAMA I PARKIRALIŠTIMA NO KUPUJE SE SAMO UREDSKI PROSTOR OD 4 PROSTORIJE NA PRVOM KATU IZBI VIDEOGATNO IMA LOŽIŠE JER SE VE UBIOVORA DA OŠTITATI DA SE BITE NALAZE NA 1. KATU	113,84	156.300,00 €	25.11.2015	1.372,10 €	S.S.KRANČEVIĆ
3	PP - EP	ULICA SILVIJA STRAHIMIRA KRANČEVIĆA 11	1995	6	1	5033/76	GRAD ZAGREB			100,05m2			SKLADIŠTE	10,03	2x11,50m2 13,72m2	105,10	UGOVOROM UTVRĐENA JEDNOČNA CIJENA ZA PP I SKLADIŠTE (110,14 M2) U ZNOSU OD 1070 €/M2	117.848,80 €	6.7.2017	1.121,36 €	S.S.KRANČEVIĆ
4	PP - EP	ULICA MILANA OGRIZOVIĆA 30	2008		PR	4988	GRAD ZAGREB	1115	TREŠNJEVKA		63,41m2	LOŽA	HIPOTIRANA			74,87	85.000,00 €	15.10.2014	1.135,30 €	S.S.KRANČEVIĆ
5	PP - EP	TRATINSKA ULICA 12	PRIJE 1968		PR	5033/53	GRAD ZAGREB	897	TREŠNJEVKA			ULOŽNI	48,53m2			64,53	118.656,57 €	2.6.2014	1.731,45 €	S.S.KRANČEVIĆ

Međuvremensko izjednačenje- prilagodba

R.BR	VRST NEKRETNINE I PRAVNO STANJE	ADRESA	PRIBLIŽNA GODINA GRADNJE	KAT.IZGRAD NOST	ETAŽA	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	ORIJENTACIJA PP	POVRŠINA KOJA SE PROCJENJUJE m2	VRIJEDNOST	"OSTALO" PRIPADAK	OSTALI POSEBNI UDIO U ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA	POVRŠINA UDIO U PRAVU VLASNIŠTVA NEKRETNINE	PRIPOMENA	Fizička površina [m2]	UKUPNI UGOVORENI IZNOS €	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [€/M²]	Cijena nakon svih korekcija [A]	Ukupna korekcija [B]	prilagodbeni faktor [A/B]	Međuvremensko usklađenje cijena [€]
2	PP - ID	TRAKOŠĆANSKA ULICA 4 / 8	2008	6	1	UREĐEN		113,84m2	UDOLJA				KUPUJE SE DIO PROSTORA - ULOPNA POVRŠINA JE 82,3,80 M2 A ČINI 80/PP-U PRIZEMLJU I 1. KATU SA SPREMIŠTIMA, LOGGIAMA I PARKIRALIŠTIMA NO KUPUJE SE SAMO UREĐENI PROSTOR CCI 4 PROSTORIJE NA PRVOM KATU ICSI VJEROJATNO IMA LOGGIE,RR SE IZ UGOVORA DA IŽČITATI DA SE JEDE NALAZE NA 1. KATU	115,84	166.200,00 €	25.11.2015	1.572,10 €	99,82	102,69	1,03	1.411,55 €
3	PP - ID	ULICA SILVIJA STRAHIMIRA KRANJČEVIĆA 11	1985	6	1			100,05m2		SKLADIŠTE	10,09		UGOVOROM UTVRĐENA ZEDINIČNA CIJENA ZA PP I SKLADIŠTE (130,14 M2) U IZNOSU OD 1070 €/M2	105,10	117.849,00 €	6.7.2017	1.121,94 €	102,69	102,69	1,00	1.121,36 €
4	PP - ID	ULICA MILANA OGNJENOVIĆA 30	2008		PR			63,45m2	LOGGIA	NEPOZNATA	2 VPM SPREMIŠTE	2x11,50m2 13,72m2		74,87	85.000,00 €	15.10.2014	1.135,30 €	102,17	102,69	1,01	1.145,08 €
5	PP - ID	TRATINSKA ULICA 12	PRIJE 1968		PR		ULIČNI	68,53m2						68,53	118.656,37 €	2.6.2014	1.731,45 €	102,23	102,69	1,00	1.739,24 €

Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana nekretnina	Transakcija br. 2	Transakcija br. 3	Transakcija br. 4	Transakcija br. 5
ULAZNI PODACI					
Kupoprodajna cijena		156.200 €	117.850 €	85.000 €	118.656 €
Neto korisna površina	159,45	113,84	105,1	74,87	68,53
Cijena €/m2		1.412 €	1.121 €	1.141 €	1.739 €
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	-	0%	0%	0%	0%
Datum transakcije		međuvr. izjed.	međuvr. izjed.	međuvr. izjed.	međuvr. izjed.
Prilagodba		0%	0%	0%	0%
Vlasnička prava	Apsol. vlasn.	Apsol. vlasn.	Apsol. vlasn.	Apsol. vlasn.	Apsol. vlasn.
Prilagodba		0%	0%	0%	0%
FIZIČKI ASPEKTI					
Tehničko stanje	vrlo dobro	isto	isto	isto	isto
Prilagodba		0%	0%	0%	0%
Godina izgradnje	2002	2003	1995	2008	1968
Prilagodba		0%	0%	0%	5%
Lokacija i okoliš	dobro	isto	isto	isto	isto
Prilagodba		0%	0%	0%	0%
Mogućnost parkiranja	slaba	isto	bolja	bolja	isto
Prilagodba		0%	-5%	-5%	0%
Cestovni pristup	dobar	isto	isto	isto	isto
Prilagodba		0%	0%	0%	0%
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	isto	isto	isto	isto
Prilagodba		0%	0%	0%	0%
Atraktivnost nekretnine	dobra	bolja	ista	ista	bolja
Prilagodba		-5%	0%	0%	-10%
Komunalna infrastruktura	svi priključci	isto	isto	isto	isto
Prilagodba		0%	0%	0%	0%
Etaža	PR	1. kat	1. kat	PR	PR
Prilagodba		5%	5%	0%	0%
Veličina prostora	159,45	113,84	105,10	74,87	68,53
Prilagodba		0%	5%	10%	10%
Položaj u odnosu na ulicu	dvorišni	ulični	ulični	ulični	ulični
Prilagodba		-10%	-10%	-10%	-10%
Prilagoba ukupno		-10,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Interkvalitativno i međuvremenski izjednačena cijena		**1.270 €**	**1.065 €**	**1.084 €**	**1.652 €**

Kontrola izračuna- statistička obrada

R.br	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Pravilo 2-sigma
2	1270	2,40	0,19	0,04	Zadovoljava	Zadovoljava
3	1065	-202,71	-15,99	255,56	Zadovoljava	Zadovoljava
4	1084	-183,97	-14,51	210,51	Zadovoljava	Zadovoljava
5	1652	384,28	30,31	918,46	Zadovoljava	Zadovoljava

Prosjek (€/m2): 1.268,00 €

Standardna devijacija (±): 272,40

Dvostruka standardna devijacija: 544,81

Izračun tržišne vrijednosti:

NKP (m2) x Prosječna cijena (€/m2) = 159,45 x 1.268,00 = 202.182,24 €

Srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,550063 kn/ euro

Ukupna vrijednost (kn)= 202.182,24 x 7,550063 =1.526.488,66 kn

Zaokruženi iznos (Pravilnik čl. 68):

1.530.000,00 kn

6 MIŠLJENJE

Prema zahtjevu Naručitelja provedeno je građevinsko vještačenje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 4029, poduložak 10, k.o. Grad Zagreb, što u naravi predstavlja:

Poslovni prostor oznake P-2 – poslovni prostor u prizemlju na adresi Ulica Milana Ogrizovića 34/1, Zagreb.

Temeljem podataka dobivenih očevidom te naknadnom analizom prikupljene dokumentacije i izvršenog izračuna utvrđuje se slijedeća tržišna vrijednost nekretnine:

1.530.000,00 kn

Mišljenje iznijeto u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja. Provjera podataka dobivenih od strane Naručitelja nije predmet ovog vještačenja.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje obračun važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Ovaj elaborat izrađen je za potrebe sudskog postupka koji se vodi pod brojem Ovr-594/11 između ovrhovoditelja I. BKS BANK AG, Dr. A Lemisch Platz 5, Klagenfurt- Neur Platz, Austrija, II. ZAGREBAČKA BANKA d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb, OIB:92963223473, III. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija i ovršenika: I. Dubravka Drinovac, Gramačka 5E, Zagreb, OIB:59447631255, II. POLYFORM d.o.o., Ogrizovićeva 43/I, Zagreb, OIB:19890079539.

Kod izrade ovog procjembenog elaborata vještak je bio potpuno nepristran i neovisan. Djelovao sam kao neovisna stranka te nisam osobno zainteresiran za predmet procjene. Naknada za izradu elaborata ne utječe na rezultate procjene.

U Zagrebu, 08.01.2018

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Emil Kiš, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Emil Kiš
Zagreb, Grada Mainza 33

7 PRILOZI

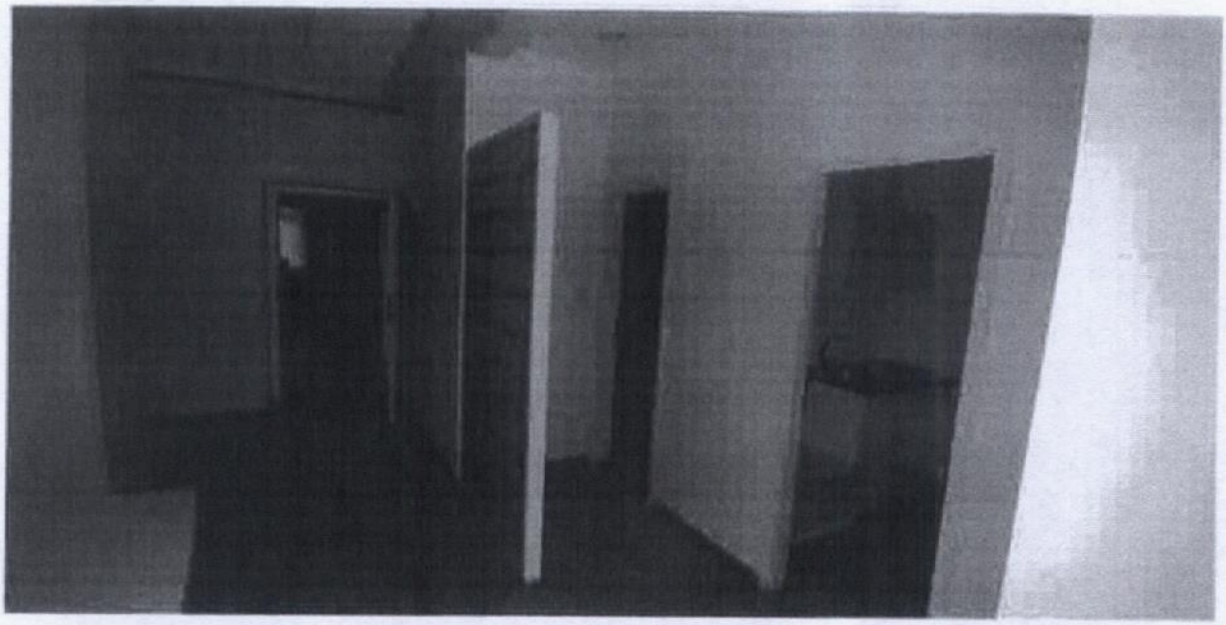
- Fotodokumentacija
- Zemljišnoknjižni uložak
- Tržište nekretnina- kretanja/ analize

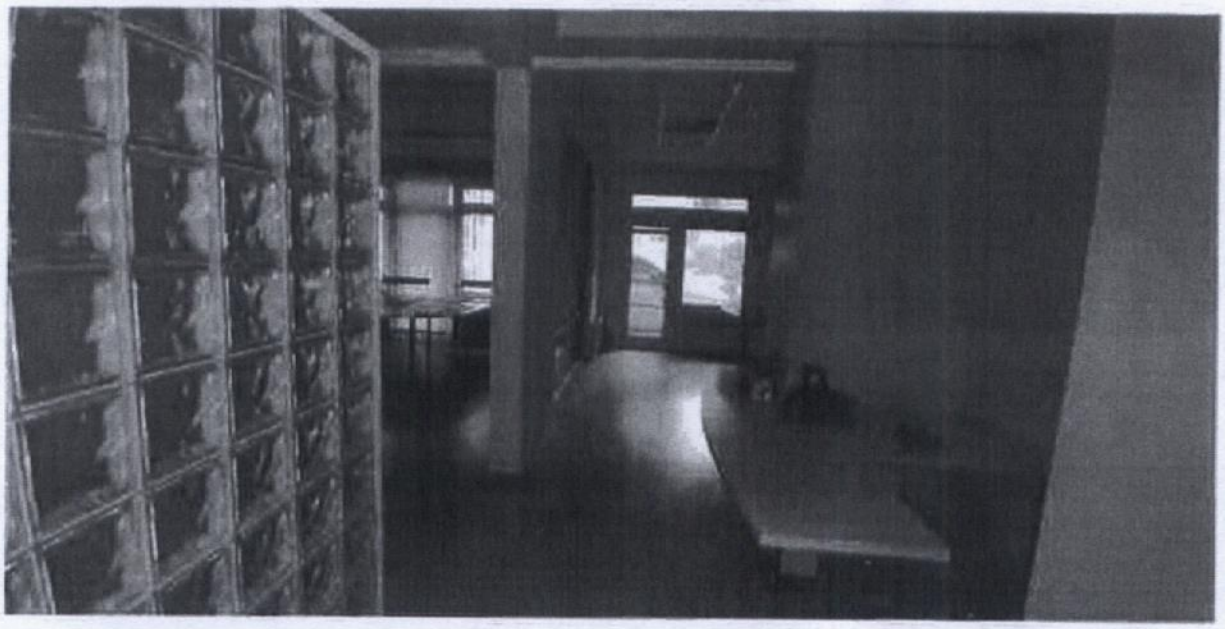


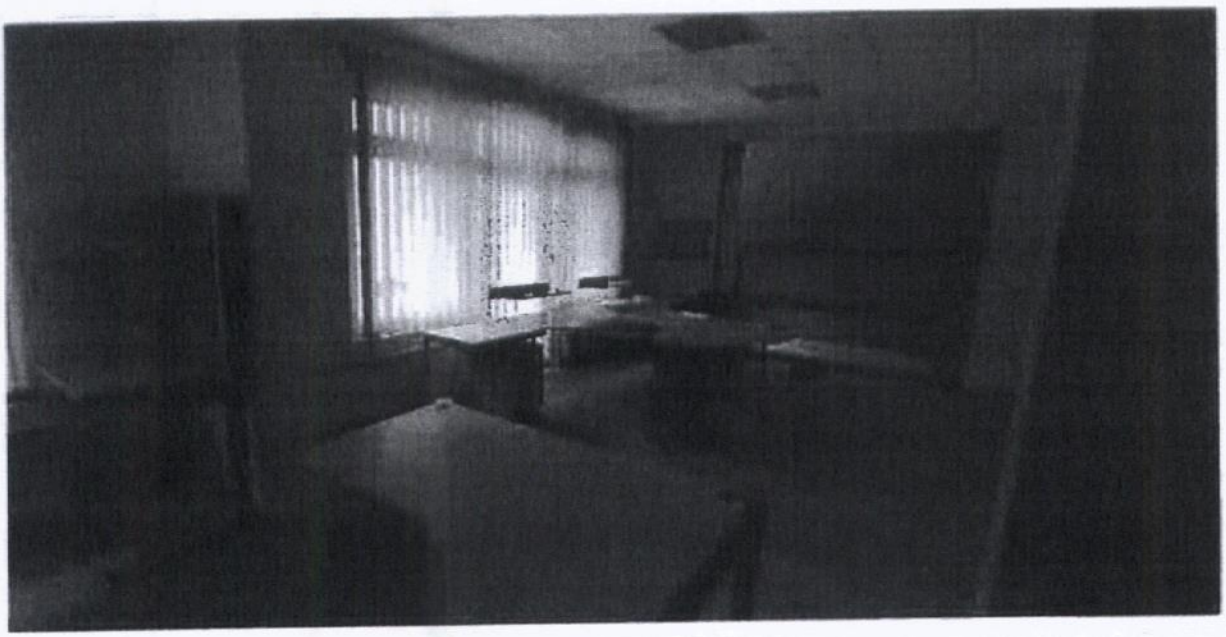


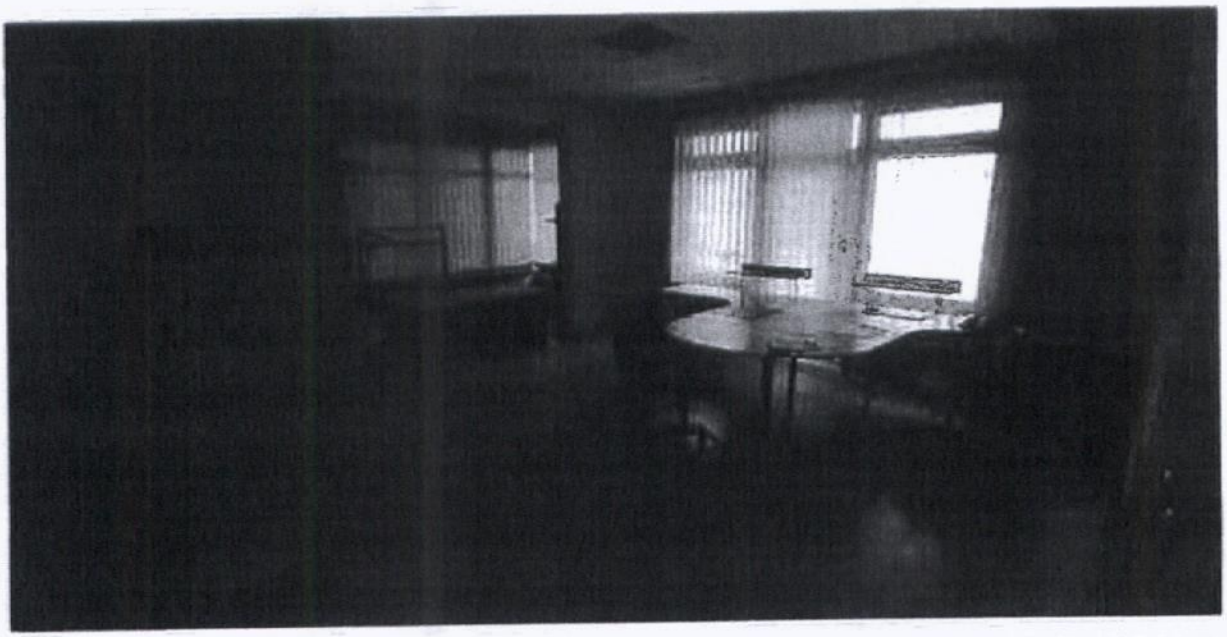


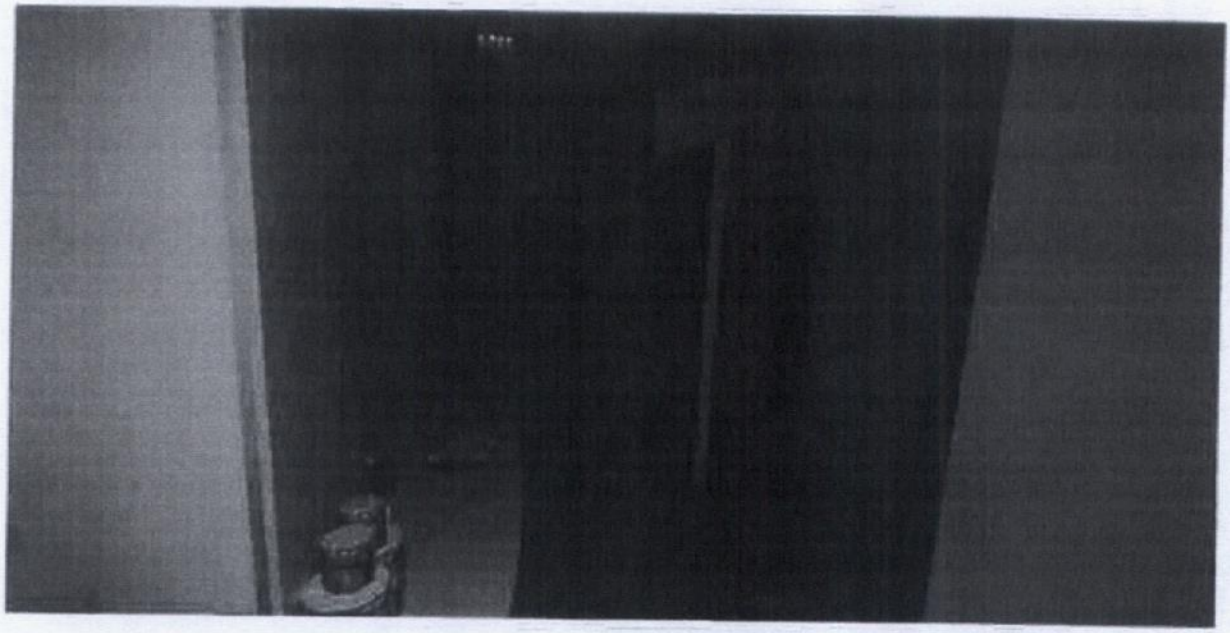


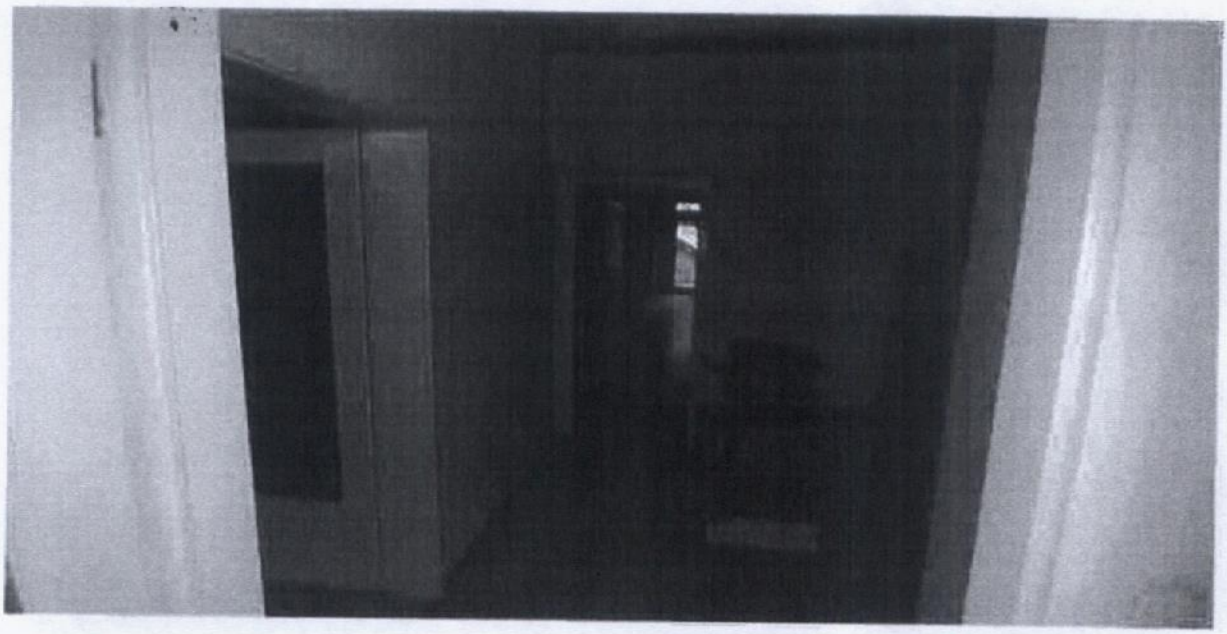


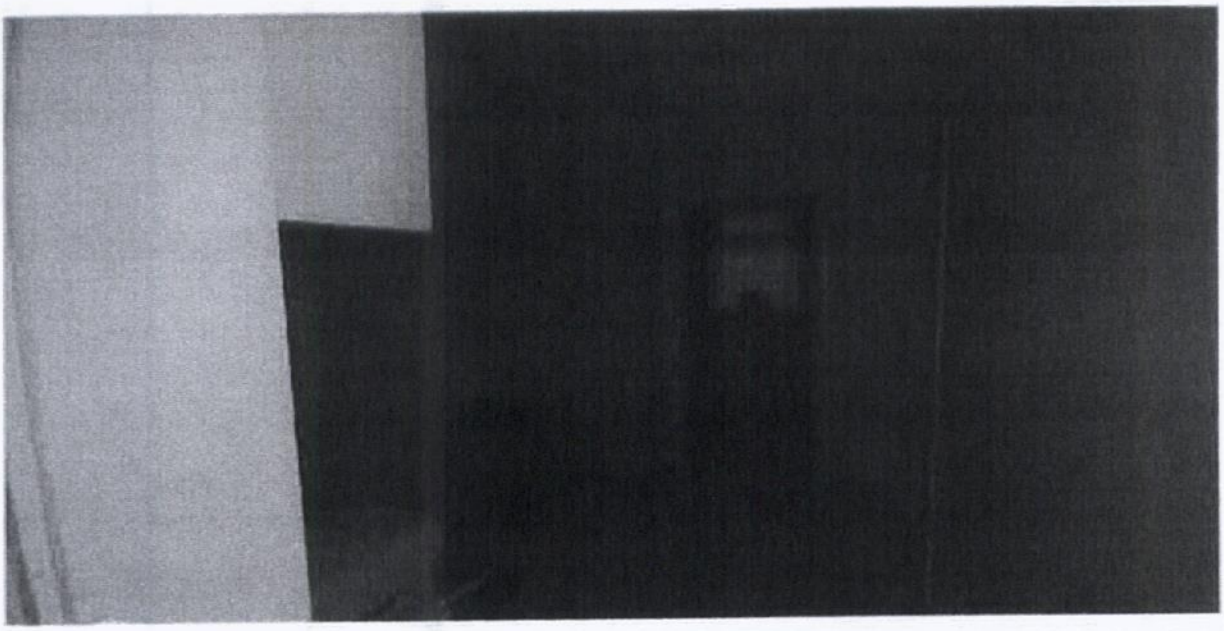


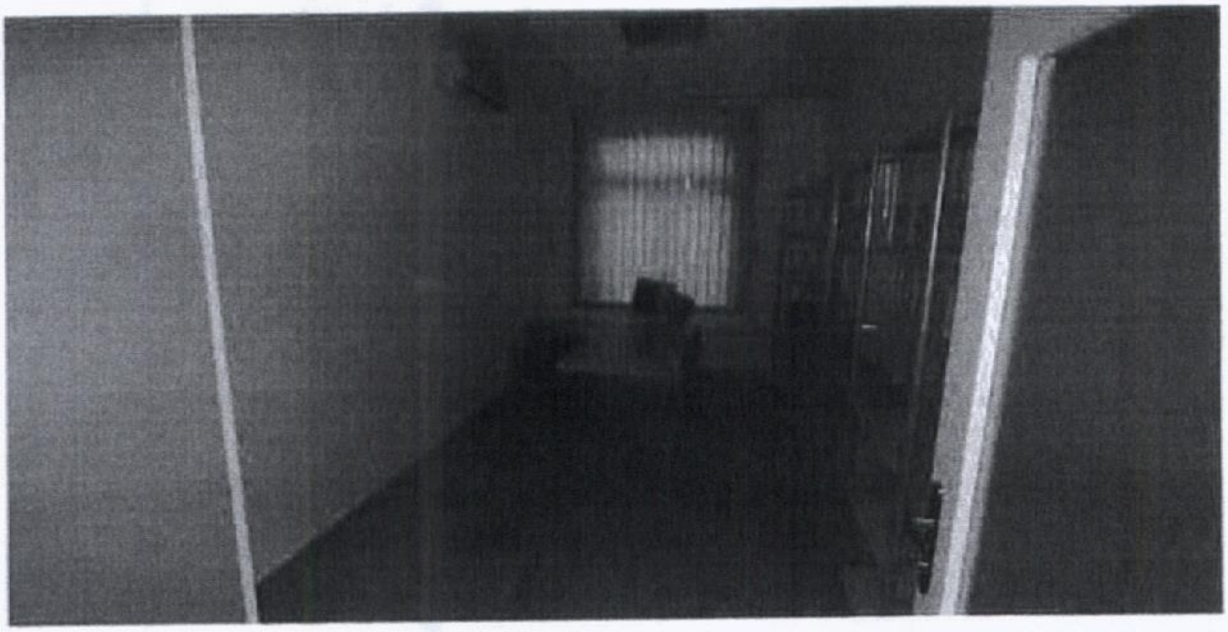


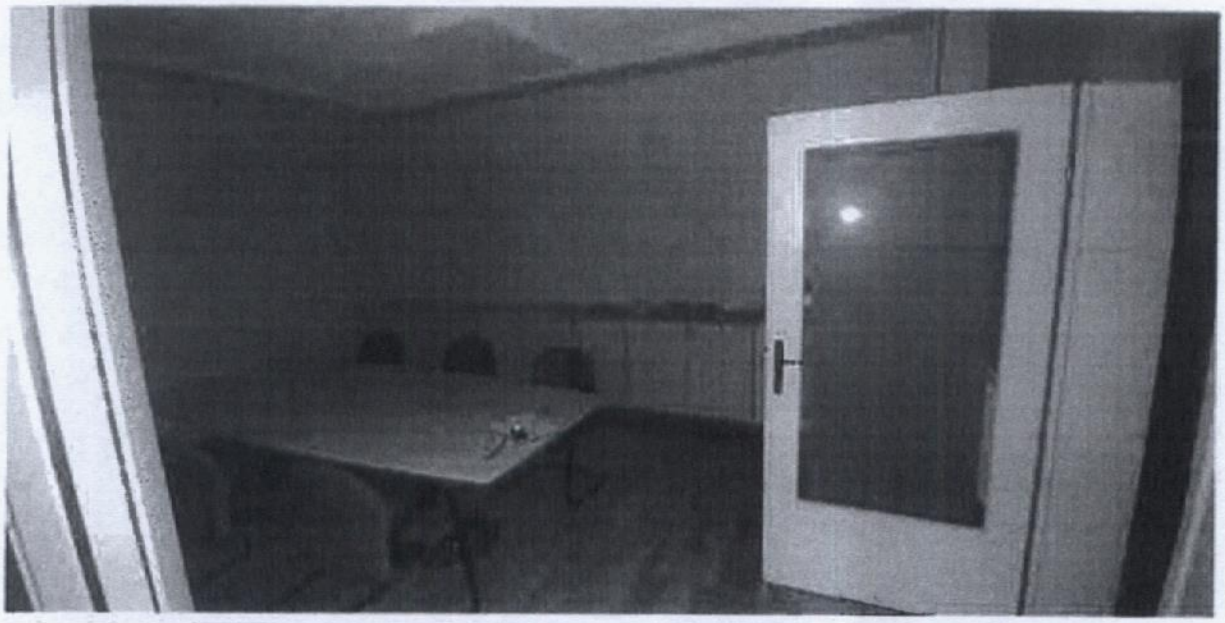










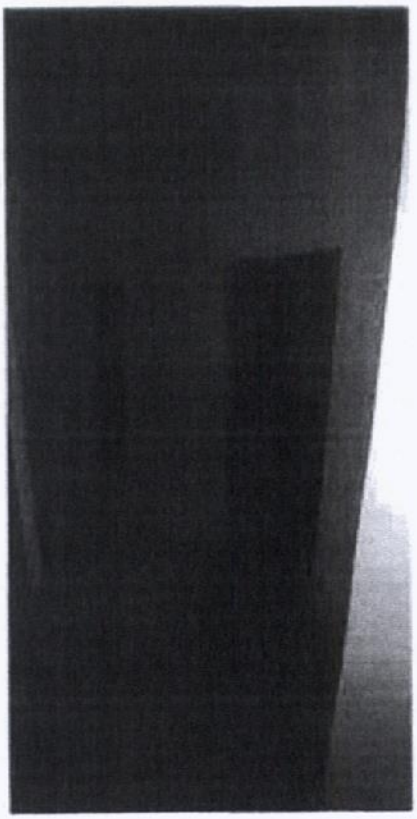












NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZA GRAD ZAGREB
Stanje na dan: 16.11.2017. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 4029

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22332/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4991/2	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA U ZAGREBU, OGRIZOVIĆEVA BR.34/1 I DVORIŠTE		221,9	798	
		UKUPNO:		221,9	798	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10. Suvlasnički dio: 16068/179834 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)		
1. Poslovni prostor oznake P-2 - poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 160,68 čm na južnoj strani objekta		
POLYFORM D.O.O., OGRIZOVIĆEVA BR. 34/1, ZAGREB		
3.1	Zaprimljeno 29.11.2011. broj Z-58354/11 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-594/11 od 9. studenog 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	VIDI C-4.1	
6.1	VIDI C - 6.1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 10 (16068/179834)			
2.1	Zaprimljeno 18.12.2007. broj Z-79634/07 Na temelju solemniziranog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 18. prosinca 2007. i Punomoći od 19. lipnja 2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 780.000,00 EUR, za korist: BSK BANK AG, AUSTRIJA, KLAGENFURT-NEUER PLATZ, DR. A. LEMISCH PLATZ BR. 6	780.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3. Na suvlasnički dio: 10 (16068/179834)			
3.1	Zaprimljeno 18.12.2007. broj Z-79634/07 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 1703 k.o. Šestine		ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i ujam izrada) 17.11.2017. 13:00:05 Stranica: 1

TRŽIŠTE NEKRETNINA- KRETANJA, ANALIZE:

Izvor: http://www.hgk.hr/odjel-za-makroekonomske-analize/u-2016-godini-uspostavljen-rast-cijena-stambenih-nekretnina-u-hrvatskoj

„Nakon što su, pod utjecajem duboke gospodarske krize, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj bilježile kontinuirani pad u razdoblju od drugoga kvartala 2012. do kraja 2015. godine, od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast. Riječ je o dugotrajnijem utjecaju kriznih kretanja od prosječnog u Europskoj uniji (u kojoj je pad cijena bilježen od trećega kvartala 2011. do konca 2013. godine), ali i o znatno sporijoj dinamici rasta cijena u Hrvatskoj tijekom 2016. godine od onih u Europskoj uniji.
Tako su, prema podatcima DZS-a, cijene stambenih nekretnina u trećem kvartalu prošle godine u Hrvatskoj porasle za 1,03% u odnosu na prethodni kvartal te za 1,46% u odnosu isti kvartal prethodne godine. Pritom se oporavak cijena temelji na povećanoj vrijednosti transakcija s postojećim stambenim objektima, dok cijene novih stambenih objekata i dalje padaju. Prema geografskim područjima, međugodišnji je rast bio izraženiji u cijeni stambenih objekata u Gradu Zagrebu (2,05%) nego na Jadranu (1,78%), dok je na ostalom području zabilježen pad cijena od 1,41%. Međutim, promatraju li se sva tri kvartala prošle godine, kontinuitet rasta na godišnjoj razini bilježi se samo na području Jadrana. Očito je da je višegodišnji trend dobrih turističkih rezultata povećao interes domaćih i stranih kupaca za stambene nekretnine na Jadranu, što je rezultiralo i rastom njihovih cijena.

U Europskoj uniji cijene stambenih nekretnina kreću se znatno dinamičnije nego u Hrvatskoj pa su u trećem kvartalu prošle godine u odnosu na prethodni kvartal povećane za 1,5%, a u odnosu na treći kvartal 2015. godine za 4,3%. Najveći rast cijena na godišnjoj razini zabilježen je u Mađarskoj (+11,6%), Latviji (+10,8%) i Bugarskoj (+8,8%). Istodobno je pad cijena zabilježen samo u dvije zemlje i to na Cipru (-3,3%) i u Italiji (-0,9%). Pritom je Hrvatska i dalje pozicionirana među zemlje s niskim rastom cijena stambenih nekretnina. Tako je prema kvartalnom rastu (treći kvartal 2016. u odnosu na drugi kvartal 2016.) osam zemalja bilježilo niži rast cijena nego u Hrvatskoj, dok su prema godišnjem rastu cijena (treći kvartal 2016. u odnosu na treći kvartal 2015. godine) samo tri zemlje zabilježile pad ili niži rast od Hrvatske (Cipar, Italija i Finska).

Podatci o kretanju cijena nekretnina u prva tri kvartala 2016. godine u Hrvatskoj upućuju na to da se tržište stabiliziralo s postupnim ulaskom u novi građevinski ciklus. To podupiru i podatci o izdanim građevinskim dozvolama prema kojima je u prvih jedanaest mjeseci 2016. godine izdano 28,7% više građevinskih dozvola za izgradnju novih stambenih zgrada u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pri čemu je broj izdanih građevinskih dozvola za stanove povećan za 31,4%, a predviđena korisna površina stanova za 28,6%. To će utjecati na ponudu stambenih nekretnina u narednom

razdoblju što će, ovisno o kretanju potražnje, djelovati na formiranje cijena na tržištu. Na strani potražnje očekuje se pozitivan utjecaj gospodarskog rasta i poboljšanoga potrošačkog optimizma, što bi uz poreznu reformu koja povećava raspoloživa sredstva stanovništva moglo rezultirati i povećanim interesom za kupnju nekretnina. Trenutno je teško procijeniti reakciju stanovništva s obzirom na to da su pri i dalje potisnutom kretanju stambenih kredita nejasni učinci mješovitih poreznih promjena povezanih s oporezivanjem nekretnina (ukidanje oslobađanja plaćanja poreza za kupnju prve nekretnine, uz smanjenje stope poreza na promet nekretnina te najavljene mjere subvencioniranja pola rate stambenoga kredita). Pritom loši demografski trendovi i iseljavanje mladog stanovništva ograničavajuće djeluju na snagu oporavka potražnje za stambenim nekretninama.

Komentar direktora Sektora za financijske institucije, poslovne informacije i ekonomske analize HGK, Zvonimira Savića:

Cijene stambenih nekretnina u prva tri kvartala prošle godine bilježe blago uzlazno kretanje, a tržište se stabilizira. Na daljnje kretanje potražnje za nekretninama pozitivno će utjecati gospodarski rast, poboljšanje potrošačkog optimizma i porezna reforma, a loši demografski trendovi i iseljavanje imat će negativan utjecaj."

MARIJANA SABLJIĆ
Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb
Gsm: +385 99 6971 399
e-mail: marijana@odvjetnica-sabljic.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br: St-2274/2016

Stečajni dužnik: POLYFORM d.o.o. u stečaju, OIB: 19890079539, MBS: 080113351, Zagreb, Ogrizovićeva 34

PODNESAK

2x

U rubriciranom predmetu sam zaprimila prijavu tražbine vjerovnika – člana Društva Emilijana Drinovca, OIB: 66621862873, Gramača 5/E, Zagreb po osnovi danih zajmova društvu od strane njegova člana, a kao dokaz prilaže neovjerenu brutto bilancu za 2010. godinu. Kako su zajmovi dani za vrijeme dok je Društvo bilo u krizi, odnosno poslovalo s iskazanim gubitkom, od 515.406,00 kn, predlaže se ovu tražbinu odbaciti sukladno čl. 408. st. 1. ZTD-a u svezi čl. 257. st. 5. SZ-a budući nisu pozvani vjerovnici nižih isplatnih redova da prijave tražbine.

U Zagrebu, 24. kolovoza 2018. godine

M. Sabljić

Marijana Sabljić
stečajna upraviteljica

POLYFORM d.o.o.
u stečaju
Zagreb