

TRGOVAČKI SUD SPLIT

11. St - 453/2013.

Dužnik: AGAN GRUPA d.o.o. u stečaju

OIB: 99084265251

Stečajna upraviteljica Anči Bašić dipl.oec.

U Splitu, 2016.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ RUKE
12-02-2016
Preko pošte
Predano za poštu obično-prop. čna. 20
POŠTA
Broj primjerka R prečica
Tiskano KN

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

U privitku dostavljam vještvo sudskog vještaka za graditeljstvo i to upravo nekretnine koja se nalazi na adresi Zrinjsko Frankopanska 62, Split, vlasništvo stečajnog dužnika, a koja nije procijenjena u ovršnom postupku do otvaranja stečajnog postupka i to:

- čest.zem. 6880/25 zgrada, etaža 105/5901, dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade u naravi poslovni prostor sa sanitarnim čvorom na I katu površine 105 m2.

- čest. zem. 6880/25 zgrada etaža 45/5901, dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade u naravi dvije uredske prostore i jedan sanitarni čvor površine 45 m2.

Nekretnina je procijenjena:

- etaža 105/5901 dijela za iznos od 1.185.638,46 kn

- etaža 45/5901 dijela za iznos od 508.130,55 kn

Ukupno procijenjeno 1.693.769,01 kn

Budući da je ranije procijenjena nekretnina na adresi Kroz Smrdećac, to su ispunjeni uvjeti da se može pristupiti prodaji nekretnine koja čini stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

Privitak:

- Vještvo sudskog vještaka

**Stečajni upravitelj
Anči Bašić dipl.oec.**

AGAN GRUPA d.o.o.
u stečaju
SPLIT

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. ST – 453/2013**

Stečajna upraviteljica: **ANČI BAŠIĆ**

Stečajni dužnik: **AGAN GRUPA d.o.o. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNIH PROSTORA



Očevid od 19.01.2016.godine

Ulica: **Zrinsko Frankopanska 62**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 22.01.2016.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE



NEKRETNINA:

- A) Poslovni prostor upisan u podulošku broj 45 i lociran na I. katu poslovne građevine izgrađene na čest.zem. 6880/25 z.u. 15725 K.O. Split u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 62
- B) Poslovni prostor upisan u podulošku broj 46 i lociran na I. katu poslovne građevine izgrađene na čest.zem. 6880/25 z.u. 15725 K.O. Split u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 62

S A D R Ź A J :

A) NALAZ

- A.1. Tehnički opis
- A.2. Obračun netto korisnih površina
- A.3. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem

U V O D :

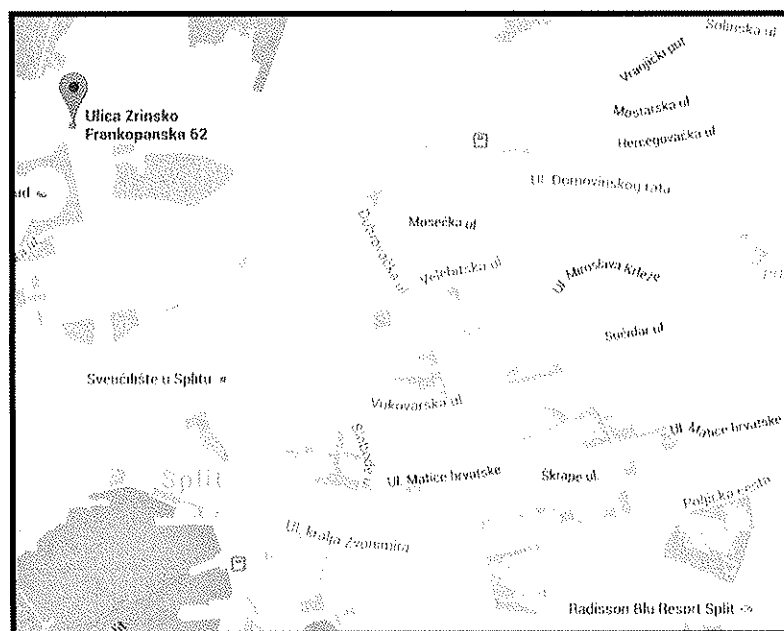
Na traženje stečajne upraviteljice Anči Bašić, dana 19.01.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 62, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA



Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da su predmet procjene ovog elaborata poslovni prostori upisani u podulošcima broj 45 i 46, te locirani na I. katu poslovne građevine sagrađene na čest.zem. 6880/25 z.u. 15725 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 62 u predjelu Lora.

A.1. Tehnički opis

Predmetni poslovni prostori su locirani u sjeveroistočnom dijelu prvog kata poslovne zgrade, te se do istih pristupa sa prostora zajedničkog hodnika.

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da se u predmetne poslovne prostore može pristupiti zasebnim ulazima iz zajedničkog hodnika, te da su isti također međusobno povezani unutarnjim jednokrlnim drvenim vratima.

Poslovni prostor – etaža 105/5901 dijela, se sastoji od hodnika, četiri kancelarije, čajne kuhinje i wc-a.

Na podovima hodnika i kancelarija je postavljen brušeni i lakirani parket, dok su zidovi bojani na jupol, a plafoni su izvedeni kao spuštene tip "Amstrong".

U čajnoj kuhinji na podu su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi i plafon bojani na jupol osim dijela sjevernog zida koji je obložen zidnim keramičkim pločicama vel. 20 x 20cm.

Na podu wc-a su postavljene podne keramičke pločice vel. 25 x 25cm, dok su zidovi u visini od 1,50m obloženi zidnim keramičkim pločicama vel. 20 x 15cm, a ostatak zidova je bojan na jupol, dok je plafon izveden kao spuštene tip "Amstrong".

U wc-u je ugrađena wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik.

Poslovni prostor – etaža 45/5901 dijela, se sastoji od kancelarije i kupatila.

Na podu kancelarije je postavljen brušeni i lakirani parket, dok su zidovi bojani na jupol, a plafoni su izvedeni kao spuštene tip "Amstrong".

U kupatilu na podu, kao i na predulazu, su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama vel. 25 x 25cm, a ostatak zidova je bojan na jupol, dok je plafon izveden kao spuštene tip "Amstrong".

U kupatilu je ugrađena tuš kada sa kabinom, bojler, wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik.

Unutarnja vrata u poslovnim prostorima su izvedena kao jednokrlna puna drvena i obostrano furnirana, dok je vanjska stolarija izvedena kao ostakljena od aluminijskih profila.

U poslovnim prostorima je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovni prostori su preko glavne instalacije zgrade spojeni na gradsku vodovodnu mrežu, PTT mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i elektro mrežu.

U poslovnim prostorima je provedeno etažno grijanje i klimatizacija.

Svijetla visina od poda do plafona poslovnih prostora je 3,20m.

Starost poslovnih prostora je 22 godine.

A.2. Obračun netto korisne površine

Na osnovu pregleda lica mjesta i izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnih poslovnih prostora:

A) Poslovni prostor upisan u podulošku 45 i lociran na I. katu
– etaža 105/5901 dijela

1. Kancelarija
 $2,68 \times 5,30 - ((0,70 \times 0,70)/2 + 0,28 \times 0,50) = 13,82\text{m}^2$

2. Kancelarija
 $3,73 \times 5,13 - 0,48 \times 0,15 = 19,06\text{m}^2$

3. Kancelarija
 $3,70 \times 6,24 - (0,15 \times 1,55 + (0,50 \times 0,60)/2) = 22,70\text{m}^2$

4. Hodnik
 $2,53 \times 7,91 + 3,84 \times 1,51 + (0,90 \times 0,90)/2 - (0,60 \times 0,80 + (0,80 \times 1,40)/2 \times 0,60 + (0,60 \times 0,80)/2) = 26,74\text{m}^2$

5. Čajna kuhinja
 $1,73 \times 2,22 + 0,55 \times 0,98 = 4,38\text{m}^2$

6. Wc
 $2,22 \times 0,84 = 1,85\text{m}^2$

7. Kancelarija

$$4,14 \times 3,80 + 1,48 \times 0,20 + 0,33 \times 0,40 + 1,13 \times 0,20 + \\ + (0,80 \times 0,60)/2 - 0,93 \times 0,20 = 16,45\text{m}^2$$

UKUPNO A:

105,00m²

B) Poslovni prostor upisan u podulošku 46 i lociran na I. katu
– etaža 45/5901 dijela

1. Kancelarija

$$3,13 \times 1,22 + (1,08 \times 0,90)/2 + 3,83 \times 0,27 + 4,46 \times 7,90 - \\ - (2,38 \times 0,20 \times 2 + 0,30 \times 0,70 + 0,40 \times 0,58) = 39,29\text{m}^2$$

2. Predulaz

$$1,76 \times 2,50 - (0,80 \times 0,48 + (1,08 \times 0,90)/2) = 3,60\text{m}^2$$

3. Kupatilo

$$1,40 \times 2,03 = 2,11\text{m}^2$$

UKUPNO A:

45,00m²

A.3. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da je predmetna poslovna zgrada u površini od 1.670,00m² sagrađena na čest.zem. 6880/25 K.O. Split, s tim što je:

- u podulošku br. 45 upisana etaža 105/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor sa sanitarnim čvorom, na I. (prvom) katu, u površini od 105,00m².
- u podulošku br. 46 upisana etaža 45/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije uredske prostorije i jednog sanitarnog čvora, u površini od 45,00m².

i sve upisano u z.u. 15725 K.O. Split, i uknjiženo pravo vlasništva u korist "AGAN GRUPA" d.o.o., Split za cijelo.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza i očevida izvršenog na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora, a sve prema važećim cijenama na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora i prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

U ovom vještvu za procjenu vrijednosti predmetnih poslovnih prostora i sam odabrao prihodovnu metodu, a sve temeljem članka 24. stavka 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 41. stavka 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Temeljni podatak za izračun vrijednosti poslovnog prostora na osnovu prihodovne metode je cijena mjesečnog zakupa poslovnog prostora po $1,00\text{m}^2$ na tržištu na području Splita.

U „Službenom glasniku Grada Splita“ broj 19. od 02.06.2014.godine objavljeno je rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupa za poslovne prostore u vlasništvu Grada Splita, Klasa: 372 – 01/13 – 01/001000, Ur. broj: 2181/01 – 01 – 14 – 0002, u kojem stoji da se predmetni poslovni prostor lociran u Ulici Zrinsko Frankopanska 62 nalazi u I. zoni i da mjesečna cijena zakupa za djelatnosti malog obrta u toj zoni poslovnog prostora iznosi $60,00\text{Kn}/\text{m}^2$.

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od $60,00\text{Kn}/\text{m}^2$ ili s obzirom na srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na 22.01.2016.godine po kojem 1 Eur iznosi 7,65Kn zakup poslovnog prostora po $1,00\text{m}^2$ površine iznosi $7,84\text{Eur}/\text{m}^2$.

A) Poslovni prostor upisan u podulošku 45 i lociran na I. katu – etaža 105/5901 dijela

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	$105,00\text{m}^2$
2. Mjesečna zakupnina	$7,84\text{Eur}/\text{m}^2$

3. Godišnja tržišna najamnina

$$105,00 \times 7,84 \times 12 =$$

9.878,40Eur

Potencijalni brutto prihod:

9.878,40Eur

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%

197,57Eur

Efektivni brutto prihod:

9.680,83Eur

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%

96,81Eur

- Osiguranje – 0,5%

48,40Eur

- Porez

-

- Marketing – 0,5%

48,40Eur

- Ostali operativni troškovi – 0,5%

48,40Eur

Operativni troškovi ukupno:

242,01Eur

Efektivni prihod

9.438,82Eur

Netto operativni prihod:

9.438,82Eur

G – 22 godine

OVK – 120 godina

RS – $22/120 = 0,183$

Fk – 2,50

OOVK=60% = $0,60 \times 120 = 72$ godine (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 6,00%

Očitani multiplikator – 16,42

Prihodovna vrijednost nekretnine $9.438,82 \times 16,42 = 154.985,42\text{Eur}$

Odbijaju se:

Troškovi uređenja

-

Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja

-

Prometna (tržna) vrijednost poslovnog prostora: 154.985,42Eur

G – starost objekta

OVK – održivi vijek korištenja (pravilnik prilog broj 9.)

RS – relativna starost G/OVK

OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja (pravilnik prilog broj 10.)

Fk – faktor korištenja (pravilnik prilog broj 10.)

Stopa kapitalizacije (pravilnik prilog broj 13.)

Multiplikator (pravilnik prilog broj 14.)

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 22.01.2016.godine 1 Eur iznosi 7,65Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog poslovnog prostora procijenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$154.985,42 \times 7,65 = 1.185.638,46\text{Kn}$

A) Ukupna prometna tržišna vrijednost poslovnog prostora izračunata temeljem prihodovne metode iznosi:

- 154.985,42Eur

- 1.185.638,46Kn

a po $1,00\text{m}^2$ netto korisne površine iznosi

$154.985,42 : 105,00 = 1.476,05\text{Eur/m}^2$

$1.185.638,46 : 105,00 = 11.291,79\text{Kn/m}^2$

B) Poslovni prostor upisan u podulošku 46 i lociran na I. katu

– etaža 45/5901 dijela

$45,00 \times 11.291,79 = 508.130,55$

$45,00 \times 1.476,05 = 66.422,25$

UKUPNO B:

508.130,55Kn

66.422,25Eur

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu prometnu (tržnu) vrijednost poslovnih prostora, a koja vrijednost na dan 22.01.2016.godine izraženo u Kn i Eur iznosi:

	Kn	Eur
A) Poslovni prostor upisan u podulošku 45 i lociran na I. katu – etaža 105/5901 dijela	1.185.638,46	154.985,42
B) Poslovni prostor upisan u podulošku 46 i lociran na I. katu – etaža 45/5901 dijela	508.130,55	66.422,25
UKUPNO:	1.693.769,01Kn	221.407,67Eur

U prilogu vještva dostavljam kopije izvadaka iz zemljišne knjige i fotografije lica mjesta.

Split, 22.01.2016.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT

Stanje na dan: 24.01.2016.

Katastarska općina: **SPLIT**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12049/2015

Aktivne plombe:

Broj uložka: **15725**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Poduložak 45

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	ZEM 6880/25	ZGRADA	1670			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
45. ETAŽA 105/5901		
1.	dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade I u naravi predstavlja poslovni prostor sa sanitarnim čvorom, na I. (prvom) katu, u površini od 105,00 m2.	
1. AGAN GRUPA D.O.O. SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 62 1/1		
2.1.	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-1764/13 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu, pod br. OVR-6713/12 "Split, 12. veljače 2013. godine", zabilježuje se ovrha glede 105/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade I u naravi predstavlja poslovni prostor sa sanitarnim čvorom, na I. (prvom) katu, u vlasništvu ovršenika Agan Grupa d.o.o., Split, Zrinsko-Frankopanska 62, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Credo banka d.d., u stečaju, Split, Zrinsko-Frankopanska 58, OIB: 94141384086, iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom u posjed kupcu.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.1.	Zaprimljeno 15.06.2015. broj Z-7398/15 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu, pod poslovnim brojem 11. St-453/2013 od 9. lipnja 2015. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Agan Grupa d.o.o. Split, Zrinsko-Frankopanska 62 OIB-99084265251.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 45. Pred. 6. veljače 2009. Z-1397/09 Na teret 105/5901 dijela, u naravi poslovni prostor na I. (prvom) katu, površine 105,00 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, od 29. prosinca 2008. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunastotisuća kuna i nuzgredice, u korist:	3.100.000,00 KN	
1.	CREDO BANKA D.D. SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58		MBS 060002342

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: **24.01.2016.**

Katastarska općina: **SPLIT**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-12049/2015
Aktivne plombe:

Broj uložka: **15725**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 46

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
	1. ZEM 6880/25	ZGRADA	1670			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
46. ETAŽA 45/5901		
	1. dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije uredske prostorije i jednog sanitarnog čvora, u površini od 45,00 m2.	
	1. AGAN GRUPA D.O.O. SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 62 1/1	
	2.1. Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-1764/13 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu, pod br. OVR-6713/12 "Split, 12. veljače 2013. godine", zabilježuje se ovrha glede 45/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na I. (prvom) katu, u površini od 45 m2, u vlasništvu ovršenika Agan Grupa d.o.o., Split, Zrinjsko-Frankopanska 62, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Credo banka d.d., u stečaju, Split, Zrinjsko-Frankopanska 58, OIB: 94141384086, iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom u posjed kupcu.	ZABILJEŽBA OVRHE
	6.1. Zaprimljeno 15.06.2015. broj Z-7398/15 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu, pod poslovnim brojem 11. St-453/2013 od 9. lipnja 2015. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Agan Grupa d.o.o. Split, Zrinjsko-Frankopanska 62 OIB-99084265251.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	1.1. Na udio pod rednim brojem 46. Pred. 6. veljače 2009. Z-1397/09 Na teret 45/5901 dijela, u naravi poslovni prostor na I. (prvom) katu, površine 45,00 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 29. prosinca 2008. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunastotisuća kuna i nuzgredice, u korist:	3.100.000,00 KN	