

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa : St – 109/12
Dužnik : LI-M d.o.o. u stečaju, Netretić, Vukova Gorica 37,
OIB : 45884881235

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 2.10. 2019.g. do 4.1.2020.g.

Aktivnosti u stečajnom postupku i u ovom izvještajnom razdoblju odnose se na radnje vezane za unovčenje imovine stečajnog dužnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Predmetom prodaje u stečajnom postupku su :

1. Nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, ZK odjelu Vojnić i to :

- u z.k.ul.2108 (prije1029), k.o.Vojnić k.č.br.1450 industrijska zgrada, pilana, pomoćni objekt, trafostanica, livada, dvorište, garaža, silos, kotlovnica, proizvodna hala, parkiralište, ukupne površine 23.292 m².
- u z.k.ul.307 k.o.Kolarić, k.č.br.847, tvornički objekt – sušara (dio) , dvorište i livada površine 630čhv

Nekretnine su prije bile predmetom prodaje u ovršnom postupku, a kako iste nisu prodane niti na drugoj javnoj dražbi, ovrha je rješenjem Općinskog suda u Karlovcu br. Ovr-167/18 od 4.12.2019.g. obustavljena.

Temeljem prijedloga stečajnog upravitelja Trgovački sud u Zagrebu je dana 17.prosinca 2019.g. donio rješenje broj St-109/12-89 kojim se određuje prodaja nekretnina u stečajnom postupku, elektroničkom javnom dražbom putem, FINA-e.

Za prodaju u ovršnom postupku utvrđena je vrijednost nekretnina u iznosu od 7.338.834,37kn, u skladu s nalazom vještaka Davora Petračića. (u prilogu)

Na nekretninama je upisano razlučno pravo u korist PBZ d.d. Zagreb, podružnica Karlovac i Špehar Vladimira iz Karlovca, M.Vrhovca br.5.

Za potrebe prodaje u stečajnom postupku potrebno je odrediti da li se prodaja nastavlja po već utvrđenoj vrijednosti ili će se pristupiti novoj procjeni nekretnina..

2. Nekretnine upisane u zk.ul.br. 418 k.o.Vukova Gorica i zk.ul.109/A k.o.Vukova Gorica.

1. Izrađen je elaborat s kojim je izvršena prilagodba zemljišta za upis ozakonjenih nekretnina u zemljišne knjige.
U tijeku je provedba u zemljišnim knjigama.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Provođenje aktivnosti oko unovčenja imovine stečajnog dužnika.

Prilog : Nalaz sudskog vještaka

Mjesto i datum
4.1.2020.g.

Stečajni upravitelj
Jasna Brajdić

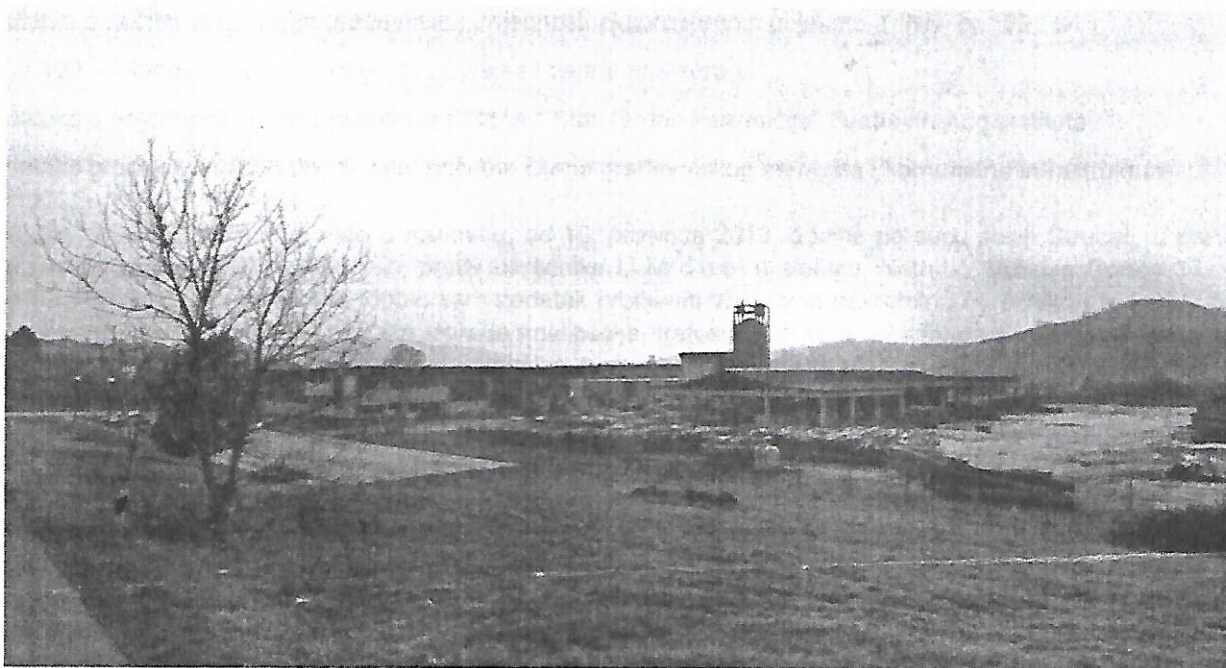
OPĆINSKI SUD U
KARLOVCU

PRIMJENO

05-03-2014

NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA

br.2013451



Nekretnina:	Poslovne zgrade - pilana
Lokacija:	Vojnić
Naručitelj:	Općinski sud u Karlovcu
Predmet:	3 Ovr-1879/13
Ovrhovoditelj:	PBZ d.d. Zagreb
Ovršenik:	LI-M d.o.o. u stečaju Netretić, Vukova Gorica 37
Sudac:	Josip Štrucelj

SUDSKI VJEŠTAK:

Davor Petračić, dipl. ing. građ.
ovlašteni inženjer građevinarstva

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Davor Petračić
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva

G 996

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Davor Petračić
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 996

1. OPĆENITO

Predmet: 3 Ovr-1879/13

Datum očevida: 10. prosinca 2013

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52 / 84)
- U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

Temeljem rješenja Općinskog suda u Karlovcu, od 10. prosinca 2013. godine po sucu Josip Štrucelj, u pravnoj stvari ovrhovoditelja PBZ d.d. Zagreb, protiv ovršenika LI-M d.o.o. u stečaju, Netretić, Vukova Gorica 37, radi ovrhe na nekretninama ovršenika, dobio sam zadatak procijeniti vrijednost nekretnina ovršenika i to kč.br. 1450 k.o. Vojnić mehaničko skladište trupaca, zgrada finalizacije, trafostanica, silos, pilana, garaža, kotlovnica, sušara (dio), parkiralište, tvorničko dvorište i livada površine 4 rala 76 čhv, upisane u z.k.ul. 1029 k.o. Vojnić i kč.br. 847 k.o. Kolarić tvornički objekt - sušara (dio), dvorište i livada površine 630 čhv upisane u z.k.ul 307 k.o. Kolarić. Nakon razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e-izvadak od 16.12.2013 Općinski sud u Karlovcu - zk. odjel Vojnić
Katastarska općina: Vojnić
Čestica: 1450
Uložak broj: 1029
Poduložak broj: -
Opis nekretnine: Mehaničko skladište trupaca, zgrada finalizacije, trafostanica, silos, pilana, garaža,
Upisana površina zem. 23.292 m²
Vlasnik: LI-M d.o.o. Netretić, Vukova Gorica 37 u 1/1 dijela

Teret: prema ZK ulošku
Legalitet: građevinska dozvola; uporabna nije priložena

Z.K. izvadak: e-izvadak od 16.12.2013 Općinski sud u Karlovcu - zk. odjel Vojnić
Katastarska općina: Kolarić
Čestica: 847
Uložak broj: 307
Poduložak broj: -
Opis nekretnine: tvornički objekt - sušara (dio), dvorište i livada
Upisana površina zem. 2.266 m²
Vlasnik: LI-M d.o.o. Netretić, Vukova Gorica 37 u 1/1 dijela

Teret: prema ZK ulošku
Legalitet: građevinska dozvola; uporabna nije priložena

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Prostorija	Površina podova m ²	Koef. obračuna	Površina ponderirana m ²
ZGRADA FINALIZACIJE			
PRIZEMLJE			
Ulazni prostor	2,50	1,00	2,50
Hodnik	4,95	1,00	4,95
Portirnica	10,20	1,00	10,20
Hodnik	23,95	1,00	23,95
Garderoba	8,50	1,00	8,50
Sanitarni čvor	6,15	1,00	6,15
Sanitarni čvor	9,50	1,00	9,50
Sanitarni čvor	6,60	1,00	6,60
Restoran	82,85	1,00	82,85
Sanitarni čvor	2,35	1,00	2,35
Hladnjak	1,75	1,00	1,75
Skladište	185,10	1,00	185,10
Skladište	183,05	1,00	183,05
Spremište	16,60	1,00	16,60
Spremište	11,15	1,00	11,15
Razvodnik kotlovnice	16,85	1,00	16,85
Hodnik	7,60	1,00	7,60
El.-bravarska radiona	23,95	1,00	23,95
Pilana	1.028,80	1,00	1.028,80
UKUPNO:	1.632,40		1.632,40
KAT			
Stubište	9,95	1,00	9,95
Hodnik	19,35	1,00	19,35
Ured	10,90	1,00	10,90
Ured	9,05	1,00	9,05
Ured	11,60	1,00	11,60
Sanitarni čvor	3,50	1,00	3,50
Sanitarni čvor	3,40	1,00	3,40
Ured	32,30	1,00	32,30
Ured	52,50	1,00	52,50
Sanitarni čvor	7,80	1,00	7,80
Sanitarni čvor	7,10	1,00	7,10
Stubište	13,95	1,00	13,95
Ured	24,80	1,00	24,80
Skladište	48,65	1,00	48,65
UKUPNO:	254,85		254,85
TRAFOSTANICA			
Trafostanica	13,45	1,00	13,45
UKUPNO:	13,45		13,45

ZGRADA SUŠARE

Kotlovnica	92,40	1,00	92,40
Silos	49,00	1,00	49,00
Sanitarni čvor	2,30	1,00	2,30
Sanitarni čvor	1,85	1,00	1,85
Bravarska radiona	55,30	1,00	55,30
Kompresorska stanica	42,10	1,00	42,10
Regulacijska komora	4,65	1,00	4,65
Regulacijska komora	6,95	1,00	6,95
Sušnica	87,60	1,00	87,60
Sušnica	86,65	1,00	86,65
Sušnica	84,90	1,00	84,90
Nadstrešnica	132,15	0,25	33,05
Nadstrešnica	57,15	0,25	14,30
Nadstrešnica	233,90	0,25	58,50
UKUPNO:	936,90		619,55

PARIONA

Pariona	31,55	1,00	31,55
UKUPNO:	31,55		31,55

ZGRADA SKLADIŠTA TRUPACA

Pilana	1.096,70	1,00	1.096,70
Pilana	401,20	1,00	401,20
Bravarska radiona	38,80	1,00	38,80
Nadstrešnica	138,85	0,25	34,70
Nadstrešnica	90,40	0,25	22,60
UKUPNO:	1.765,95		1.594,00

SVEUKUPNO:	4.635,10		4.145,80
-------------------	-----------------	--	-----------------

Netto građevinska površina (NGP) = 4.145,80 m²

Brutto građevinska površina (BGP) = NGP × 1,2 = 4.974,96 m²

Volumen objekta (V) = BGP × 3,3 m = 16.417,37 m³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Priključci

vodovod	-	priključen	telefon	-	priključen
kanalizacija	-	priključena	el. struja	-	priključena
toplovod	-	nema	plin	-	nema

Nekretnina - Poslovne zgrade - pilana

Objekt:	Procjenjena god.gradnje	1980
	Katnost	PR+1
	Položaj	grad Vojnić
	Temelji	betonski
	Nosiva konstr.	AB
	Međukatna konstr.	polumontažna
	Krovn k. + pokrov	izolirani ravni krov, dvostrešni kosi krov
	Limarija	pocinčana
	Pročelje	fasadna opeka
	Vanjska stolarija	metalna
	Prostorije	kao u opisu površina
	Pregradni zidovi	opeka
	Obrada zidova	ožbukano, boja, keramika
	Obrada podova	keramika, cem. glazura, asfalt
	Stolarija	drvena, metalna
	Grijanje	centralno
	Dodatne instalacije	vlastita trafostanica
	Stanje:	održavano

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Vrijednost zemljišta

Prema trenutnom stanju na tržištu:

$$P_{gz} = 25558 \text{ m}^2$$

Cijena građ. zemlj. za lokaciju iznosi : 6 €/m²

$$\text{Cijena građ. zemljišta (C}_{gz}) = 25558 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €/m}^2 = 153.348,00 \text{ €}$$

5.2. Priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog i vodnog doprinosa iznosi : 1,28 €/m³ V

$$K1 = 16417 \text{ m}^3 \times 1,28 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 21.087 \text{ €}$$

$$\text{Cijena priključka struje iznosi : } K2 = 100 \text{ kW} \times 221,2 \text{ €/kW} = 22.117 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost priključaka (K) = K1+K2 = 43.203 €}$$

5.3. Objekti

ZGRADA FINALIZACIJE

$$NGP = 1.887,25 \text{ m}^2$$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 400 €/m² NGP

$$\text{Nova vrijednost (Nv) = } 1.887,25 \times 400 = 754.900 \text{ €}$$

Proračun sadašnje vrijednosti **Sv** uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 1980

n = 33 god

Vjerojatni vijek trajanja

N = 120 god

Apsolutni vijek trajanja

A = 250 god

$$\text{Umanjenje konstrukcije (Uk) = } 0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N =$$

14,03 %

$$\text{Umanjenje konstrukcije (Uk) = } 0,80 + (0,2 \times (n-N) / (A - N)) =$$

0,00

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad.vrij. €/m ²
	€/m ²	%	%	€/m ²	
Konstrukcija	192	48	14,03	27	165
Obrtnički radovi zatvaranja	80	20	30,00	24	56
Završni radovi	72	18	35,00	25	47
Instalacije	56	14	40,00	22	34
UKUPNO	400	100	24,6%	99	301

$$\text{Sadašnja vrijednost objekta (SV) = } 1887,25 \times 301 = 568.953 \text{ €}$$

ZGRADA SUŠARE

NGP= 619,55 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 350 €/m² NGP

Nova vrijednost (Nv) = 619,55 × 350 = 216.843 €

Proračun sadašnje vrijednosti **SV** uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 1980 n = 33 god

Vjerojatni vijek trajanja N = 120 god

Apsolutni vijek trajanja A = 250 god

Umanjenje konstrukcije (Uk) = $0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N =$ 14,03 %

Umanjenje konstrukcije (Uk) = $0,80 + (0,2 \times (n-N) / (A - N)) =$ 0,00

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad.vrij.
	€/m ²	%	%	€/m ²	€/m ²
Konstrukcija	168	48	14,03	24	144
Obrtnički radovi zatvaranja	70	20	50,00	35	35
Završni radovi	63	18	55,00	35	28
Instalacije	49	14	60,00	29	20
UKUPNO	350	100	35,0%	123	227

Sadašnja vrijednost objekta (SV) = 619,55 × 227 = 140.878 €

ZGRADA SKLADIŠTA TRUPACA, TRAFOSTANICA, PARIONA

NGP = 1.639,00 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 375 €/m² NGP

Nova vrijednost (Nv) = 1.639,00 × 375 = 614.625 €

Proračun sadašnje vrijednosti **SV** uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 1980 n = 33 god

Vjerojatni vijek trajanja N = 120 god

Apsolutni vijek trajanja A = 250 god

Umanjenje konstrukcije (Uk) = $0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N =$ 14,03 %

Umanjenje konstrukcije (Uk) = $0,80 + (0,2 \times (n-N) / (A - N)) =$ 0,00

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad.vrij.
	€/m ²	%	%	€/m ²	€/m ²
Konstrukcija	180	48	14,03	25	155
Obrtnički radovi zatvaranja	75	20	50,00	38	38
Završni radovi	68	18	55,00	37	30
Instalacije	53	14	60,00	32	21
UKUPNO	375	100	35,0%	131	244

Sadašnja vrijednost objekta (SV) = 1639,00 × 244 = 399.310 €

5.4. Projekti, nadzor i sl.

$$Pr = Nv \times 4\% = 30.196 \text{ €}$$

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. Zemljište	153.348,00 €
2. Priključci	43.203,17 €
3. Objekti	
ZGRADA FINALIZACIJE	568.953,03 €
ZGRADA SUŠARE	140.878,24 €
ZGRADA SKLADIŠTA TRUPACA, TRAFOSTANICA, PARIONA	399.309,57 €
4. Projekti, nadzor i sl.	30.196,00 €
SGV SVEUKUPNO:	1.335.888,01 €

$$NGP = 4145,80 \text{ m}^2$$

$$SGV / NGP = 322,23 \text{ €/m}^2$$

6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (1 + Po + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

a.	Po	faktor za poslovne objekte	-0,10
b.	Z	zona lokacije	-0,10
c.	St	starost objekta	0,00
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,00
e.	Os	opće stanje objekta	0,00
f.	Pos	posebni elementi	0,00
g.	Ft	faktor tržišta	0,90

$$\text{Tržišna vrijednost (TV)} = 1.335.888 \times 0,80 \times 0,90 = 961.839 \text{ €}$$

$$NGP = 4.145,80 \text{ m}^2$$

$$TV / NGP = 232,00 \text{ €/m}^2$$

1109140,00 x 0,80 x 0,90 = 798 000,00 €
+ 7163
6093. 176,12 km

P R I L O Z I

- 1.) Ovlaštenje sudskog vještaka
- 2.) Foto-dokumentacija
- 3.) Izvod iz zemljišne knjige
- 4.) Lokacija
- 5.) Tlocrt

OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
URED PREDSJEDNIKA**

Broj: 4 Su 50/2013
U Karlovcu, 11. siječnja 2013. godine

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima (Narodne novine 122/10 – pročišćeni tekst) te čl. 8. st. 1. i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 88/08, 8/09 i 126/11) dana 11. siječnja 2013. godine

riješio je

DAVOR PETRAČIĆ, dipl. ing. građevine sa stanom u Karlovcu M. Krleže 6b, **ponovno se imenuje** stalnim sudskim vještakom iz oblasti graditeljstva za područje Županijskog suda u Karlovcu na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Davor Petračić dipl. ing. građevine sa stanom u Karlovcu M. Krleže 6b, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu imenovan je za sudskog vještaka iz oblasti graditeljstva na vrijeme od 4 godine.

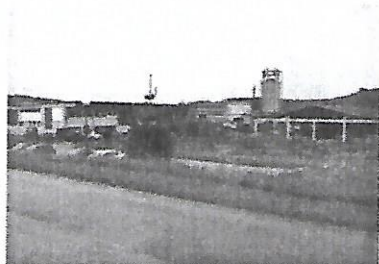
Kako je imenovani nakon protoka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima te čl. 8. st. 1 i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

Dostavljeno:

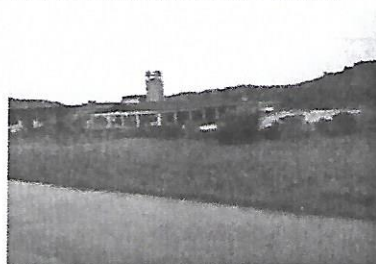
1. Davor Petračić
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis



FOTO-DOKUMENTCIJA



izvana



izvana



zgrada finalizacije



izvana



zgrada sušare



zgrada finalizacije



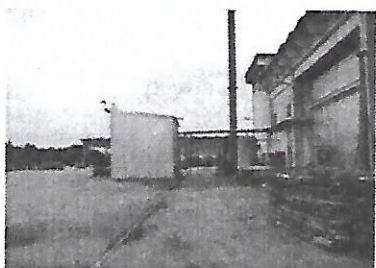
zgrada skladišta trupaca



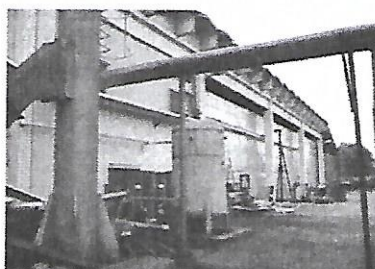
zgrada finalizacije



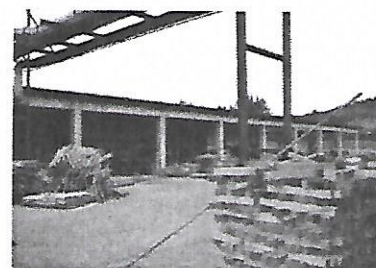
ind. dvorište



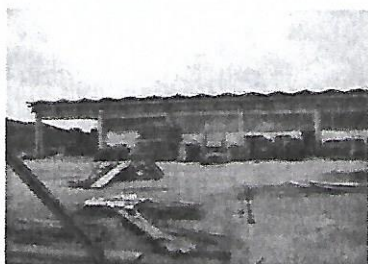
pariona



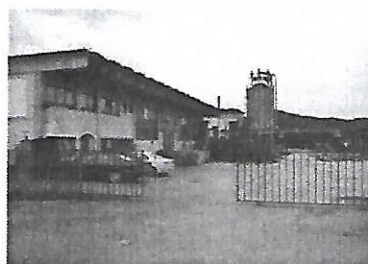
zgrada sušare



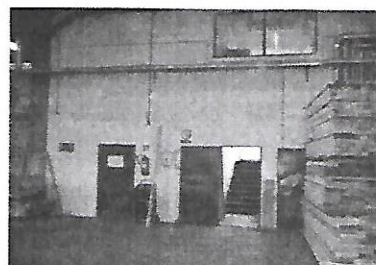
zgrada sušare



zgrada sušare



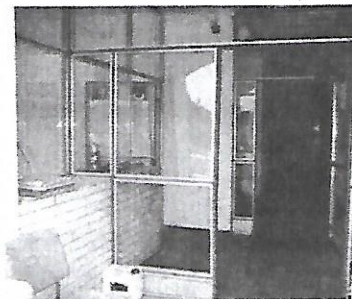
izvana



skladište - PR



portirnica - PR



hodnik - PR



skladište - PR



restoran - PR



pilana - PR



stubište



pilana - PR



brav. radiona - PR