

89

72

Stečajna masa iza PROIZVODNO USLUŽNA ZADRUGA BESEDAR u stečaju
Zagreb, Palinovečka 19P
OIB: 07372565468

Zastupano po stečajnom upravitelju
Stečajni upravitelj
Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.
10000 Zagreb, Palinovečka 19P
mob:0913372803; email:ibrebrić@gmail.com

TRGOVAČKI SUD 6
U ZAGREBU
PRIMLJENO
15-01-2018
poštom — neposredno
u.....primi.....priloga
pristojba.....

Zagreb, 15.01.2018.

NOVI BR St-2935/17 15.2. POV

Na posl. broj: 72. St-9211/2015

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

sudac Nikola Ribarić

**PREDMET: prodaja nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku
sukladno članku 247. Stečajnog zakona**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu br. 72.St-9211/2015 od 18. rujna 2017 godine, određuje se nastavak postupka nad Stečajnom masom iza stečajnog dužnika PROIZVODNO USLUŽNA ZADRUGA BESEDAR, Zagreb, Palinovečka 19P radi naknadne diobe, a za stečajnog upravitelja imenovana je Ivana Brebrić iz Zagreba, Palinovečka 19P.

U vlasništvu stečajnog dužnika je nekretnina ukupno procijenjene vrijednosti od 461.323,32 kuna, odnosno 61.400,94 EUR prema procjeni stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina inž.građ. Zdenku Čičeku i to:

Nekretnina upisana u zk.ul.1988 k.o. Strmec Stubički kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica. Katastarska općina: Strmec Stubički, k.č. 2205/18 i to:

1) Poslovna zgrada i dvorište u Strmečkoj ulici površine 250 čhv.

Procijenjena vrijednost je 461.323,32 kn ili 61.400,94 EUR.

Razlučno pravo na navedenoj nekretnini je za korist:

B2 KAPITAL D.O.O. , OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000
ZAGREB, HRVATSKA u iznosu od 80.000,00 EUR.

90

Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES317/09-1 od 22.05.2009. god. koji je solemniziran po javnom bilježniku, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, radi osiguranja iznosa od osamdeset tisuća eura, u kunsnoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju Banke, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode

Za navedenu nekretninu nisu pokrenuti postupci ovrhe i osiguranja.

Procjena navedene nekretnine izrađena od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina ing.građ. Zdenko Čiček predaje se u privitku ovog podneska.

Unovčenje nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo određeno je odgovarajućom primjenom odredbi članka 247. Stečajnog zakona (NN br. 71/2015), te skladu sa svim prije navedenim, predlaže se naslovnom sudu donijeti **rješenje o prodaji**, te **zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnina, način prodaje i uvjete prodaje.**

S poštovanjem

Stečajni upravitelj
Ivana Brebrić

Ivana Brebrić
Stečajna masa iz
PROIZVODNO USLUŽNA
ZADRUGA BESEDAR u stečaju
Zagreb

U privitku:

Procjena vrijednosti nekretnina:

- Nekretnina upisana u zk.ul.1988 k.o. Strmec Stubički kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica. Katastarska općina: Strmec Stubički, k.č. 2205/18



CISSA EXPERT

j.d.o.o.

Kružna 50, 10 000 Zagreb, MB: 04560175, OIB: 63739500232

Žiro račun: Erste Bank d.d., IBAN: HR3624020061100786517

Telefon : +385 (01) 301 04 08, Mobitel: +385 (098) 418 218



Naručitelj:

Stečajna masa iza PROIZVODNO USLUŽNA ZADRUGA BESEDAR u
stečaju, OIB: 07372565468
Palinovečka 19P, Zagreb, stečajni upravitelj Ivana Brebrić

Građevina:

Poslovni objekt - Autolimarska radionica

Lokacija:

k.č.br. 2205/18, k.o. Strmec Stubički, Strmečka cesta 39

Vrsta elaborata:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Oznaka elaborata:

ZČ-03-10/17

Izradio:

Zdenko Čiček, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Datum:

30. listopada 2017



SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza Proizvodno uslužna zadruga BESEDAR u stečaju
Adresa nekretnina	Strmečka cesta 39, Strmec Stubički
Vrsta nekretnine	Poslovni objekt – Autolimarska radiona
zk.ul.br.	1988
Poduložak	-
k.o.	Strmec Stubički
Posjedovni list broj	2593
k.č.br.	2205/18
k.o.	Strmec Stubički
Ukupna površina parcela	250 čhv = 899 m ²
Neto korisna površina objekta	201,36 m ²
Obujam	604,10 m ³
Tržišna vrijednost nekretnine	461.323,32 HRK ili 61.400,94 €
Troškovi građenja i opremanja (etalonska cijena građenja)	6.000,00 HRK/m ²
Procjenjena vrijednost u odnosu na etalonsku v.	50 %
Legalitet	DA (vlasništvo)
Građevinska dozvola	Da
Uporabna dozvola	Ne
Stanje građevine	održavano- nedovršeno
Neposredan pristup javnom putu	DA-neposredan pristup na javno prom. površinu
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost kat. i grunt. sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1987
Godina obnove	Ne
Energetki certifikat	Ne
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Položaj (Lokacija)	Srednje
Katnost zgrade	Prizemlje + potkrovlje
Položaj u zgradi	-
Koeficijent katnosti	1,00
Orijentacija prostora	SZ - JI
Održavanje zgrade	Srednje
Održavanje okoliša	održavano
Datum vrednovanja	30.10.2017
Datum kakvoće	30.10.2017
Tečaj primijenjen na dan procjene (srednji HNB)	7,51329

1. UVOD

OPĆENITO

Na zahtjev naručitelja Stečajna masa iza **PROIZVODNO USLUŽNA ZADRUGA BESEDAR u stečaju**, Strmec Stubički, OIB: 07372565468, Palinovečka 19P, Zagreb, stečajni upravitelj Ivana Brebrić, potpisani vještak izvršio je očevid na predmetnoj lokaciji, dana 29.10.2017, na adresi Strmečka cesta 39 u Strmcu Stubičkom, poslovne građevine – autolimarske radione sagrađene na k.č.br. 2205/18, k.o. Strmec Stubički.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 30. listopada 2017. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 30. listopada 2017. koji je iznosio 1 EUR = 7,513294 Kn. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obaveza pretpostavlja izradu procjenidbenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida stvarnog stanja nekretnine na licu mjesta dana 29. listopada 2017

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetne poslovne građevine i pripadajućeg zemljišta na dan vrednovanja procjene.

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u stečajnoj masi iza Proizvodno uslužne zadruge Besedar.

2.1. Metoda procjene

Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN105/15)

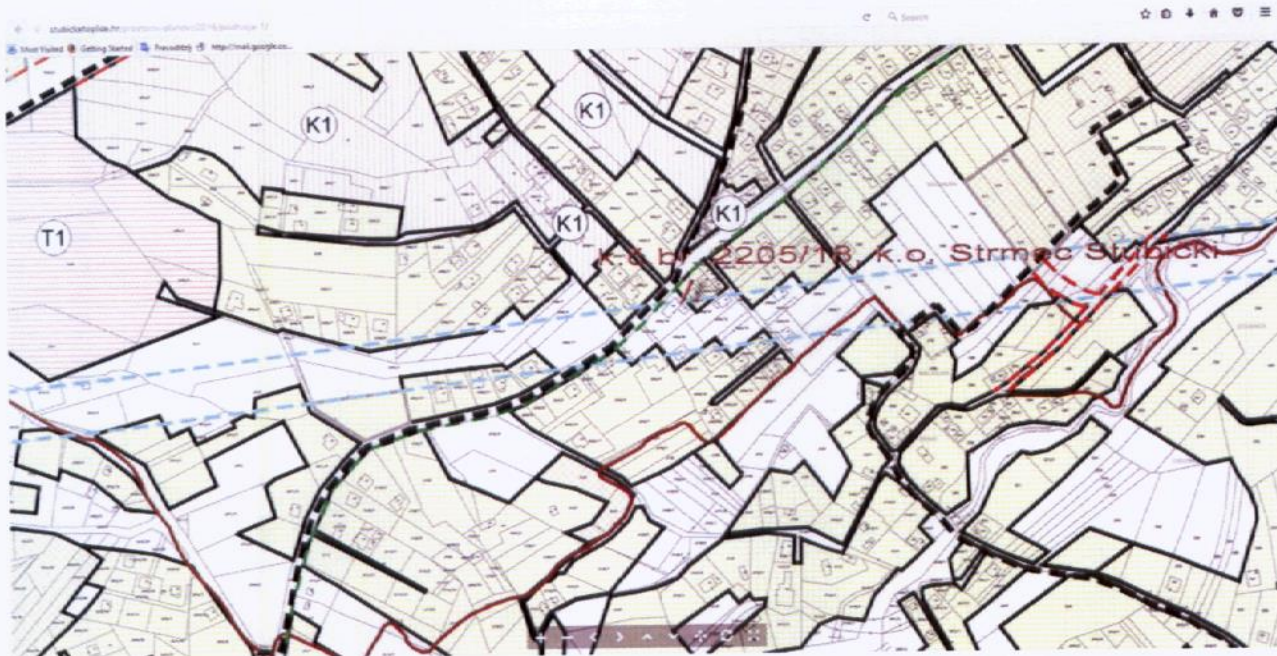
Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

- (1) Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.
- (2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
- (3) Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je Troškovna metoda za procjenu predmetnog stana, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

OPĆI PODACI

Lokacija



Procjenjivana nekretnina, poslovna građevina – autolimarska radionica, nalazi se u Strmcu Stubičkom, adresi Strmečka cesta u izgrađenom dijelu naselja Strmec Stubički, unutar koridora planirane buduće auto ceste.

Lokacijski je vrlo dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. U okruženju su građevine stambene namjene i druge poslovne namjene, no budući da se nalazi u koridoru planirane auto ceste, nije dobro pozicionirana i može se očekivati u budućnosti izvlaštenje i uklanjanje.

Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predloženi su verificirani izvadci iz zemljišne knjige, zemljišno-knjižni odjel Donja Stubica, Općinskog suda u Zlataru, (uložak br. 1988, k.o. Strmec Stubički)

Komentar legaliteta

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige i katastarski operat, posjeduje građevinsku dozvolu, i nema upisa odnosnih na legalitet građevine. U Vlastovnici B upisan je prijedlog ovrhe i prigovor na istu, a u teretovnici C upisan je teret za kredit u visini od 80.000 EUR u korist B2 KAPITAL d.o.o. OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb

Za potrebe procjene koristiti će se površina dobivena od naručitelja i podataka prikupljenih očevitom na licu mjesta.

2.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

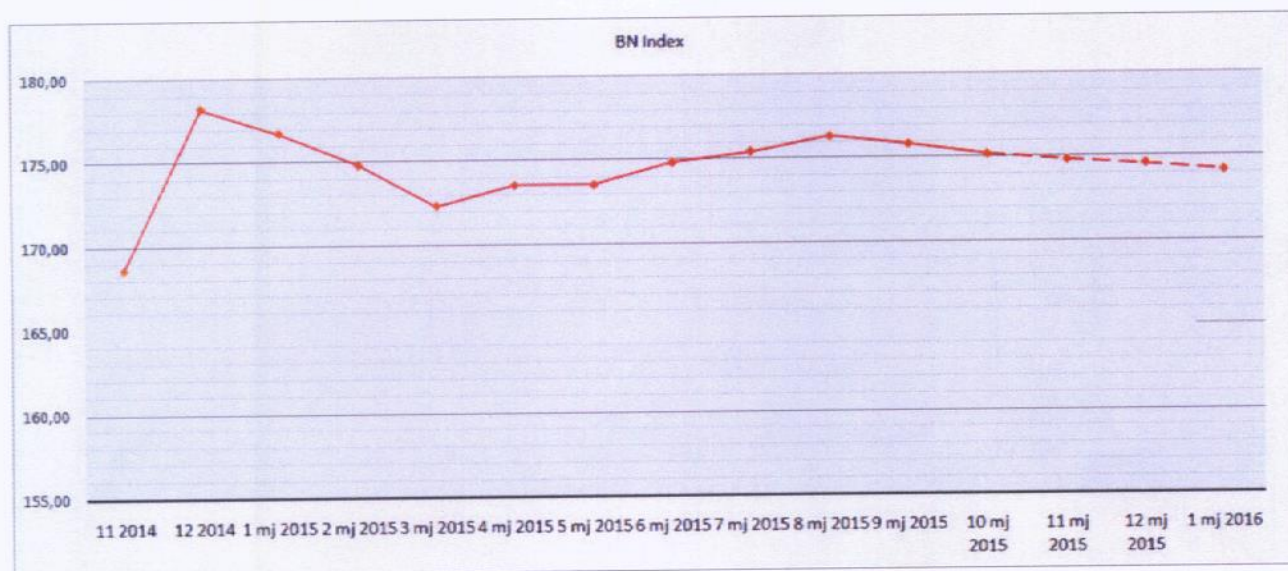
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj: 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj: 105/15)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007
- HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN broj: 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13 i 147/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN broj: 153/13)
- Zakon o gradnji (NN broj: 153/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN broj: 107/07, 144/12 i 14/14)
- HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN broj: 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 107/14)
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture lokalne samouprave
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (NN broj: 53/08)

2.5. IMOVINSKO - PRAVNI STATUS

Predmetna nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, katastarska općina Strmec Stubički u :

z.k.ul.br. 1988 I to u "A" posjedovnica

1. z.k.č.br. 2205/18	POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U STRMEČKOJ UL.	površine 250 čhv
UKUPNO :		250 čhv

U "B" Vlastovnica, upisano je vlasništvo u korist

1. Vlasnički udio 1/1 PROIZVODNU USLUŽNA ZADRUGA BESEDAR, OIB: 93216478241, Zaprešić, Kolodvorska 14

U teretovnici "C" upisan je teret odnosni na založno prava na nekretninu.

U Posjedovnom listu br. 2593, k.o. Strmec Stubički upisano je :

Udio 1/1 "SIGMACOMM", ZLATKA ŠULENTIĆA7, 10 000 ZAGREB (VLASNIK)

Podaci o katastarskim česticama

k.č.br. 2250/18	MUCANJKA	površine 899 m2
	DVORIŠTE	površine 500 m2
	ZGRADA	površine 140 m2
	PAŠNJAK	površine 259 m2

Iz navedenih podataka vidimo da stanje površina u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama JE USKLAĐENO, i ukupne površine čestica odgovaraju, dok vlasništvo nije usklađeno.

2.6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

2.6.1. Poslovna zgrada – Autolimarska radionica

Predmetna nekretnina u Strmcu Stubičkom, nalazi se na središnjem dijelu urbaniziranog dijelu naselja Strmec Stubički u Stubičkoj cesti. Parcela je ograđena s ulične i dijelom s bočnih strana visokom uredno održavanom živicom, a ima direktni pristup na imenovanu javno prometnu površinu, koja je asfaltirana i komunalno opremljena, a na kojoj je komunalna infrastruktura od koje je zgrada priključena na vod električne energije i vodovodovod i kanalizaciju. Lokacija je pogodna za postojeću namjenu (poslovna građevina – autolimarska radionica).

2.6.2. Priključci

Lokacija na kojoj je građevina je priključena dijelom na komunalnu infrastrukturu koja se nalazi na lokaciji, a to je

- gradska asfaltirana prometnica
- javna rasvjeta
- gradski plin
- vodovodna mreža
- kanalizaciona mreža
- telefon / Internet

Procjena vrijednosti nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Poštena ili fer vrijednost se koristi u dva određena ali međusobno različita konteksta. Ako se određuje za potrebe financijskog izvještavanja, tada je definicija, a prema IFRS 13: Cijena koja bi se mogla postići prilikom prodaje imovine ili koja se plaća kako bi se izvršio prijenos obaveza regularnim transakcijama između učesnika na tržištu, na dan procjene (tj. izlazna cijena).

Ako se procjena radi u druge svrhe, a ne za potrebe financijskog izvještavanja, tada se poštena ili fer vrijednost tumači drukčije od tržišne vrijednosti. Za razliku od tržišne vrijednosti, fer vrijednost predstavlja procjenu fer iznosa novčane transakcije za nekretninu, između dvije voljne strane za kupoprodaju pod određenim okolnostima, gdje nekretnina ne mora obavezno biti izložena naprodaju na otvorenom tržištu. Obično se radi o osobama koje su u nekom poslovnom (najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu. Procijenjena vrijednost mora biti takva da se niti jedna strana ne osjeća oštećenom. Poštena ili fer vrijednost manja je ili jednaka tržišnoj vrijednosti.

Poštena vrijednost zemljišta i građevina određenja je tržišno provjerljivim parametrima iako nema tržišne potvrde njene ukupne vrijednosti. Izračun poštene vrijednosti vrši se izračunom **vrijednosti zamjenske nekretnine** (Replacement Cost Method).

2.6.3. Konstrukcija i zatečeno stanje

NAMJENA	Poslovna građevina – Autolimarska radionica
NAČIN IZGRADNJE	Samostojeći objekt
BROJ ETAŽA	Prizemlje i potkrovlje
KONSTRUKCIJA	-nosiva konstrukcija: zidana, blok opeka i siporex -stropna konstrukcija: Fert stropna konstrukcija -krovnna kostrukcija: drvena - dvostrešna, neizolirana -pročelja: neobrađena - pokrov: utoreni crijep, - krovnna limarija: pocinčana
INSTALACIJE	elektroinstalacije 220 V, dijelom nadžbukne
ODRŽAVANJE	Loše – građevina je nedovršena, nema dijela vanjske stolarije
PODOVI	Češka glazura – autolimarska radionica, hodnik, sanitarni čvor, kotlovnica i druge pom. prostorije laminat – ured
ZIDOVI	Limarska radiona nije žbukana, već samo bojana. žbuka – ured, kotlovnica, hodnik boja - ured, kotlovnica, hodnik, prosotr radionice
STROPOVI	Dijelom neožbukani samo bojani
STOLARIJA	prozori: - PVC, jednokrlni i dvokrlni, dvostruki s IZO staklom a jednostruki betonski u radionici vrata: - limena klizna u radioni, puna i ostakljena u ostalim prostorijama nema vanjske stolarije na tavanskom dijelu ggrađevine
SANITARIJE	Nisu instalirane
GRIJANJE	Kotlovnica za centralno grijanje – nije instalirana
OPĆE STANJE NEKRETNINE	LOŠE

3. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH KARAKTERISTIKA

Dispozicija navedenih prostorija preuzete su iz tehničke dokumentacije knjiga Glavi projekt , TD 0611, a prema kojima je izvedena rekapitulacija geometrijskih karakteristika kako slijedi :

Netto korisna površina (NKP) Prema podacima preuzetim iz knjige Glavnog projekta TD 0611,
Broj mape 1

PRIZEMLJE NKP m2			
	P m2	Koef.	Površina m2
Autolimarska radiona	95,55	1,00	95,55
Hodnik	4,34	1,00	4,34
Ured	6,14	1,00	6,14
Sanitarni čvor	5,17	1,00	5,17
Kotlovnica	13,42	1,00	13,42
Zatvoreni prosotor ukupno	124,62		124,62
Otvorena terasa	39,43	0,25	9,86
Tavan - skladište	95,55	0,70	66,89
Ukupno	134,98		76,74
SVEUKUPNO PRIZEMLJE			201,36 m2

NKP = 201,36 m2

BVO = 604,09 m3

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

NOVE - građevinske vrijednosti **Ng** s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja tj.u mjesecu listopadu 2017. godine

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti **Sg** uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata, te neprimjerenosti za funkcionalno stanovanje

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja

Geometrijski podaci o prostoru : Izvedeno stanje – nedovršeno – oštećeno – neodrživano 50%

NKP = 201,36 m2

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta (**Sg = Ng – U**)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema Podatku o etalonskoj cijeni gradnje, propisanu od strane Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (važeći NN 100/12), koje je i danas na snazi i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. U jediničnoj cijeni obuhvaćena je vrijednost pripreme zemljišta,

gradnje, komunalnih priključaka, projektiranja i nadzora ostalih troškova. Koeficijent izgrađenosti predstavlja dovršenost svih radova predviđenih etalonskom cijenom građenja.

$$Ng : NKP \times Cj \times \%$$

$$Cj - 6.000,00 \text{ Kn/m}^2$$

Umanjena vrijednost nekretnine radi starosti i trošnosti dobiva se kao zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu

$$U = 0,80 \times n/N \times (N + n) / 2N$$

Nova građevinska vrijednost poslovne građevine

$$201,36 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{ Kn/m}^2 = 1.208.175,00 \text{ Kn}$$

Umanjenje konstrukcije zbog starosti i fizičke istrošenosti (godina izgradnje 1987)

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI		
starost objekta u godinama (n) =	30	
vijek trajanja objekta u godinama (N) =	80	
$U = 0,80 \times n/N \times (N + n) / 2N$	0,20625	20,63 %

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti

Vrsta radova	Nova građevinska vrijednost Ng		Umanjeno		Sadašnja građevinska vrijednost Csg
	%	kn/m ²	%	kn/m ²	kn/m ²
Konstrukcija	40	2.400,00	20,63	495,12	1.904,88
Obrtnički i završni	40	2.400,00	41,26	990,24	1.409,76
Instalacije	20	1.200,00	41,26	495,12	704,88
	100	6.000,00		1980,48	4.019,52

Sadašnja građevinska vrijednost

Vrsta radova	Netto korisna površina (NKP)	Sadašnja cijena (kn/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrijednost (kn)
Konstrukcija	201,36	4.019,52	0,50	404.690,30

SVEUKUPNO	404.690,30
------------------	-------------------

Koeficijent izgrađenosti umanjen je s 1,00 na 0,50 zbog nedovršenosti izgradnje poslovne građevine – autolimarske radione, te je zbog toga procijenjeno umanjenje izgrađenosti 50 %.

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu (članak 25. stavak 1.) koji glasi: "Komunalni doprinos plaća se po m² bruto razvijene površine građevine koja se može izgraditi na građevinskoj parceli" i temeljem Odluke o komunalnom doprinosu, koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Stubičke toplice, dana 14.02.2014, prema odredbama članka 9, procjena komunalnog doprinosa iznosi **3,00 kn/m³**.

Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva (NN br.107/95, 19/96, 88/98,150/05; u nastavku: Zakon) propisana je obveza plaćanja vodnog doprinosa. Navedeni se doprinos plaća na gradnju građevina, a obveznici su investitori u smislu propisa o gradnji. Osnovica za plaćanje doprinosa je prostorni metar. Uredbom o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN br. 35/06) izmijenjena je visina vodnog doprinosa te visina navedenog doprinosa iznosi Zona „B“, Poslovne građevine a iznosi **10,05 kn/m³ za poslovne objekte**

Komunalni i vodni doprinos

VRSTA TROŠKA	Brutto volumen (m3)	Cijena (kn/m3)	Ukupno (kn)
Komunalni doprinos	604,09	3,00	1.812,26
Vodni doprinos	604,09	10,05	6.071,08
UKUPNO :			7.883,34

PROCIJENJENA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

Predmetna lokacija je unutar obuhvata građevinskog područja naselja Strmec Stubički, te je time definirana kao građevinsko zemljište. Za predmetnu lokaciju su pronađene usporedbe u okolici. Radi se o građevinskim zemljištima u okruženju čiji promet nekretninama je evidentiran na portalu e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Usporedne nekretnine su ISTIH KARAKTERISTIKA u odnosu na predmetnu lokaciju. Usporedba s pronađenim nekretninama izvedena je u odnosu na 1 m2 zemljišta.

Print screen portal e-Nekretnine s pronađenim realiziranim kupoprodajama građevinskog zemljišta u okruženju procjenjive nekretnine.



Tablica poredbenih nekretnina s portal e- Nekretnine na kojem su žutom točkom označene nekretnine za koje je evidentiran promet nekretninama u Ministarstvu financija, Poreznoj upravi i koje su predmetom poredbe.

ID ZKC	Vrsta neket.	ID PN (PU)	Vrsta ugovora	Datum transakcije	Površina m2	Ukupna Cijena	Cijena Kn/m2	Cijena EUR/m2
569862	Građ.zem.	3401752	Kupoprod.	13.06.2016	478,63	60.000,00	125,36	16,68
379019	Građ.zem.	3118182	Kupoprod.	29.01.2015	935,13	65.000,00	69,51	9,25
496603	Građ.zem.	3239535	Kupoprod.	04.09.2015	606,44	35.000,00	57,71	7,68
543112	Građ.zem.	3364764	Kupoprod.	28.04.2016	475,00	37.389,75	78,72	10,48
522918	Građ.zem.	3359864	Kupoprod.	11.04.2014	716,00	37.531,58	52,42	6,98
379011	Građ.zem.	3188876	Kupoprod.	30.05.2015	490,00	66.800,00	136,33	18,14
379086	Građ.zem.	3197661	Kupoprod.	19.06.2015	823,64	60.627,40	73,61	9,80
PROSJEČNA CIJENA							84,81	11,29

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje - Zemljište

Međuvremensko izjednačenje izvodi se temeljem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih sa web stranice EUROSTAT-a

<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

R.b.	Datum kupoprod.	Jed. cijena (Kn/m2)	HNB – hedon.			C1 (%)	C1 (EUR/m2)	+/-avg. (%)
			kupoprod	Sada	k			

103

1	13.06.2016	125,36	100,28	104,55	0,96	120,24	16,00	-48
2	29.01.2015	69,51	101,05	104,55	0,97	67,18	8,94	17
3	04.09.2015	57,71	99,86	104,55	0,96	55,12	7,34	32
4	28.04.2016	78,72	100,28	104,55	0,96	75,50	10,05	7
5	11.04.2014	52,42	103,82	104,55	0,99	52,05	6,93	36
6	30.05.2015	136,33	99,13	104,55	0,95	129,26	17,20	-59
7	19.06.2015	73,61	99,13	104,55	0,95	69,79	9,29	14
SADAŠNJA TRŽNA CIJENA						81,31	10,82	

Prema prikazanom u gornjoj tabeli, vidljivo je da nema posebnih odstupanja od prosječne cijene, odnosno da su odstupanja od – 59 % od + 36 %, apsolutne vrijednosti.

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

Prema prikazanom crveno označene nekretnine odstupaju +/- 30% od prosječne cijene i neće se uzimati u obzir prilikom izračuna stvarne prosječne cijene zemljišta

R.b.	Datum kupoprod.	Jed. cijena (Kn/m ²)	HNB – hedon.			C1 (%)	C1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupoprod	Sada	k			
2	29.1.2015	69,51	101,05	104,55	0,97	67,18	8,94	5,14
4	28.4.2016	78,72	100,28	104,55	0,96	75,50	10,05	-7
7	19.6.2015	73,61	99,13	104,55	0,95	69,79	9,29	1,46
SADAŠNJA TRŽNA CIJENA						70,83	9,43	

Utvrđena prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosi **70,83 Kn/ m²** ili **9,43 EUR/ m²** **zaokruženo = 71,00 Kn/m² ili 9,40 €/m²**

Predmetna nekretnina poslovna građevina – autolimarska radionica zajedno sa pripadajućom parcelom čini jednu funkcionalnu cjelinu.

UTVRĐIVANJE CIJENE ZEMLJIŠTA

k.o.Strmec Stubički	Površina zemljišta (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Ukupno (kn)	Cijena €/m ²	Ukupno EUR
---------------------	---------------------------------------	------------------------------	---------------	-------------------------	------------

k.č.br. 2205/18	899	70,83	63.671,86	9,43	8.474,56
UKUPNO :	899		63.672,00		8.475,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Procjena vrijednosti vanjskog uređenja neće se obrađivati će se po posebnim elementima vanjskog uređenja već integralno po površini građevinske parcele umanjene za tlocrtnu površinu objekta i dvorišnog uređenja. Ukupna površina parcela iznosi 899 m², a površina ispod izgrađenog objekta je BTP cca 120 m², te je preostala površina parcele iznosi 899 – 140 = 759,00 m².

Parcela je nepravilnog oblika, ravna, ograđena visokom održavanom živicom, ozelenjena travom. Do ulaza je uređen pristupni dio koji je nasut cakumpakom. Ostalih vrijednih elemenata vanjskog uređenja nema. Procijenjeno ulaganje u vanjsko uređenje parcele je max. 15,00 Kn/m².

VANJSKO UREĐENJE

NOVA VRIJEDNOST integralno $N_v = 759 \text{ m}^2 * 15,00 \text{ Kn/m}^2 = 11.385,00 \text{ Kn}$

$S_v = N_v \times (1 - 0,2063) = 11.385 * 0,79 = 8.994,15 \text{ Kn}$

3.5.7. Rekapitulacija nove i sadašnje, tržišne vrijednosti s geometrijskim podacima

NAZIV NEKRETNINE	VRSTA VRIJEDNOSTI	VRIJEDNOST (Kn)	NKP (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Kn/ m ²)
ZEMLIŠTE	S _v	63.671,86	201,36	316,21
KOMUNALNA DAVANJA	S _v	7.883,34	201,36	39,15
ZGRADA	N _v	1.208.175,00	201,36	6.000,07
	S _v	404.690,30		2.009,78
VANJSKO UREĐENJE	N _v	11.385,00	201,36	56,54
	S _v	8.994,15		44,67
UKUPNO	N _v	1.291.115,20	201,36	6.411,97
	S _v	485.239,65		2.409,81

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TROŠKOVNA METODA)

Procijenjena vrijednost nekretnina proračunata po statičkoj metodi nije prihvatljiva metoda procjene vrijednosti nekretnina za potrebe određivanja okvirne kupoprodajne cijene.

Za potrebe određivanja okvirne kupoprodajne cijene potrebno je procijeniti sadašnju tržišnu vrijednost nekretnina koja može pokazati porast ili pad vrijednosti u odnosu na procijenjenu građevinsku vrijednost što ovisi o mnogobrojnim čimbenicima i specijalnim interesima kupca i prodavatelja kao što su:

- vrsta i namjena građevine
- veličina i frekventnost prometa ili korisnika
- kupovna moć potencijalnih kupaca
- stanje ponude i potražnje kao jedan od najvažnijih čimbenika koji utječe na formiranje cijene
- kreditna politika te politička situacija
- prostorna i razvojna mogućnost lokacije
- učestalost prometa nekretnina toga tipa u određenom vremenu na određenoj lokaciji.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novosagrađene nekretnine i njenim umanjnjem uslijed vremenskog utjecaja na trošnost objekta, konstrukciju, završne radove, obrtničke radove, obrtničke radove i instalacije u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt. Sadašnja vrijednost prostora računa se prema izrazu

$$Stg = Sgv \times Fkp \times Fp \times Fki \times F \times Fpp$$

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine :

Fl	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fp	faktor za poslovne objekte
Fkv	faktor kvalitete izgradnje
Fu	faktor usklađenosti s prostorno planskom dokumentacijom
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje

Fl	(0,70 do 1,50)	ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju i frekvenciji korisnika ili klijenata
Fkp	(0,80 do 1,20)	ovisi o korisnoj površini nekretnine
Fp	(1,00 do 1,50)	za objekte poslovne namjene ovisi o uređenosti objekta i opremljenosti objekta

Fkv	(0,20 do 1,50)	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u RH, te o kvaliteti ugrađenog materijala i opreme
Fu	(0,00 do 1,00)	usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine
Fi	(0,10 do 1,00)	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u RH
Fpp	(0,20 do 2,00)	ovisno o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE									
KVP	Csg (kn)	FI	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
201,36	2.409,81	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	389.768,12

Napomena - Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke, tečaj za Euro , na dan

30.10.2017 je 1 € = 7,513294 Kn

REKAPITULACIJA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	(Kn)	(€)
1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	63.671,86	8.474,56
2. VRIJEDNOST KOMUNALNI DOPRINOS	7.883,34	1.049,25
3. VRIJEDNOST ZGRADE	389.768,12	51.877,13
UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST	461.323,32	61.400,94

KORELACIJA

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad procjenjenom nekretninom, poslovnoj građevini – autolimarskoj radionici s pripadajućom parcelom, izgrađene na k.č.br. 2205/18, k.o. Strmec Stubički, na adresa Strmečka cesta 39, Strmec Stubički.

Mišljenje iznijeto u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine kako je opisano naprijed, predstavljena je iznosom od :

461.323,00 Kn ili 61.401,00 EUR

Zagreb, 30.10.2017 godine

IZRADIO :

Dipl.ing. građ.Zdenko Čiček
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine.

Mišljenje pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog mišljenja.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane klijenta i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Pretpostavljeno je da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

PRILOZI

- Prilog br.1 Kopija z.k.izvadka br. 1988, k.o. Strmec Stubički
- Prilog br.2 Prijepis posjedovnog lista br. 2593, k.o. Strmec Stubički
- Prilog br.3 FOTODOKUMENTACIJA
- Prilog br.4 RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA

Stanje na dan: 21.09.2017. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304930, STRMEC STUBIČKI

Broj ZK uložka: 1988

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7597/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2205/18	POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U STRMEČKOJ UL.		250		
		UKUPNO:		250		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PROIZVODNO USLUŽNA ZADRUGA BESEDAR, OIB: 93216478241, ZAPREŠIĆ, KOLODVORSKA 14	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 18.09.2013. broj Z-1567/13 a temelju rješenja o ovrši ovog suda br. Ovr-1385/13bod 17. rujna 2013. god. i prijedloga ovrhovoditelja Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka od 12. rujna 2013.g. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A.	
4.1	Zaprimljeno 22.10.2013. broj Z-1783/13 Zabilježuje se prigovor na rješenje br.Z-1567/3.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 29. svibnja 2009. br. Z-961 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES317/09-1 od 22.05.2009. god. koji je solemniziran po javnom bilježniku, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja iznosa od osamdeset tisuća eura, u kunsnoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju Banke, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: B2 KAPITAL D.O.O. , OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	80.000,00 EUR	promjena ovlaštenika pod Z-7597/16 usljed ustupa tražbine
3.			

110

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 304930, STRMEC STUBIČKI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1988

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 18.09.2013. broj Z-1567/13 Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda br. Ovr-1385/13bod 17. rujna 2013, god. i prijedloga ovrhovoditelja Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka od 12. rujna 2013.g. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Erste & Steiermärkische bank d.d. Rijeka iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, radi dužnih 156.929,22 kuna s.p.p.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.10.2013. broj Z-1783/13 Zabilježuje se prigovor na rješenje br.Z-1567/3.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.09.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJA STUBICA

Stanje na dan: 29.10.2017. 23:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STRMEC STUBIČKI (Mbr. 304930)
Posjedovni list: 2593

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"SIGMACOMM"D.O.O., ZLATKA ŠULETIĆA 7, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	

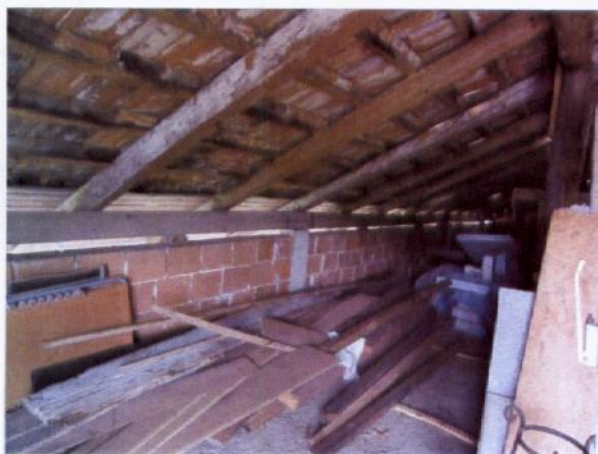
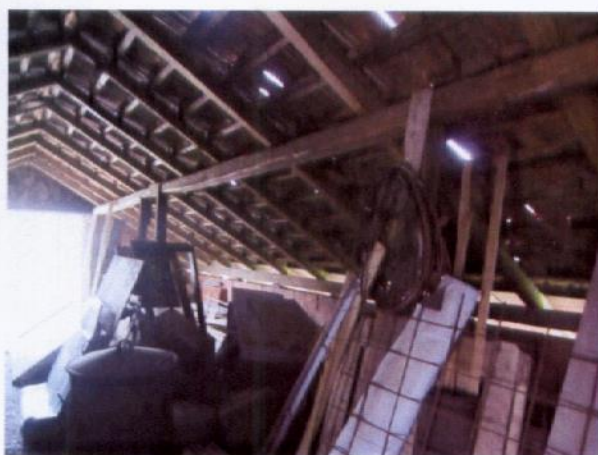
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2205/18	MUCANJKA	899	2		
			DVORIŠTE	500			
			ZGRADA	140			
			PAŠNJAK	259			
Ukupna površina katastarskih čestica				899			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.







RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-676/17
Zagreb, 20. ožujka 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zdenka Čičeka, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

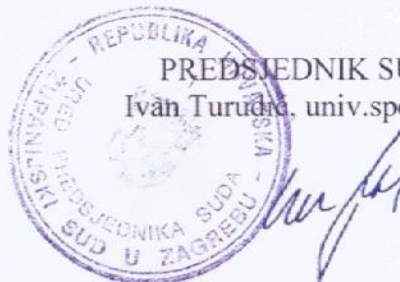
Zdenko Čiček, ing.grad. iz Zagreba, Kružna cesta 50, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zdenko Čiček, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudac, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Zdenko Čiček
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis