



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukoišanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : Alkom d.o.o., u stečaju



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTORI

MILJENKA BULJANA 6D, 21230 SINJ

Datum procjene : 10.01.2019.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Status procjenitelja i sukob interesa
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	Dan kakvoće
E. 2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3.	Geometrijski podaci
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Usporedne nekretnine
E. 5.2.	Izračun
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G.	PRILOZI
G. 1.	Fotozapis
G. 2.	Dokumentacija
G. 3.	Zakoni

1. ZADATAK

Naručitelj : Alkom d.o.o., u stečaju

Nekretnina POSLOVNI PROSTORI
MILJENKA BULJANA 6D, 21230 SINJ

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i zakonima. Vrijednosti iskazane u elaboratu su u EUR.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 10.01.2019.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTORI
 Lokacija : MILJENKA BULJANA 6D, 21230 SINJ
 Naručitelj: Alkom d.o.o., u stečaju
 Dan kakvoće 03.01.2019.
 Dan vrednovanja 10.01.2019.
 Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Namjena procjene : Za potrebe stečajnog postupka
 Metoda izračuna Prihodovna metoda
 Županija - tržišna zona Splitsko- Dalmatinska
 Z.K. izvadak: e-izvadak od 06.01.2019.
 Općinski građanski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	poduložak	K.O	kč.br.	pos. List	
Sinj	2976	335/31	1	Sinj	335/31		
Sinj	2976	335/31	2	Sinj	335/31		
Sinj	2976	335/31	3	Sinj	335/31		
Sinj	2976	335/31	4	Sinj	335/31		

Opis nekretnine:

1. Suvlasnički dio: 262/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. 262/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P5 u prizemlju ukupne površine 18,17 m2 s pripatkom OP5 (otvoreni predulaz) koji je dio dvora u površini 20,19 m2 u etažnom nacrtu označeno magenta bojom.

2. Suvlasnički dio: 374/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

2. 374/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P6 u prizemlju ukupne površine 25,88 m2 s pripatkom OP6 (otvoreni predulaz) koji je dio dvora u površini 24,70 m2 u etažnom nacrtu označeno modrom bojom.

3. Suvlasnički dio: 374/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. 374/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P7 u prizemlju ukupne površine 25,88 m2 s pripatkom OP7 (otvoreni predulaz) koji je dio dvora u površini 24,70 m2 u etažnom nacrtu označeno zelenom bojom.

4. Suvlasnički dio: 648/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 9

1. 648/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P8 u prizemlju ukupne površine 44,82 m2 s pripatkom OP8 (otvoreni predulaz) koji je dio dvora u površini 21,12 m2 u etažnom nacrtu označeno crvenom bojom.

Vlasnik: zkul 2976 ALKOM D.O.O. ZA GRDITELJSTVO SPLIT

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Građevina je izgrađena prije 15.02.1968.g. te se ista smatra legalnom

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2004

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni veći vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole)

-

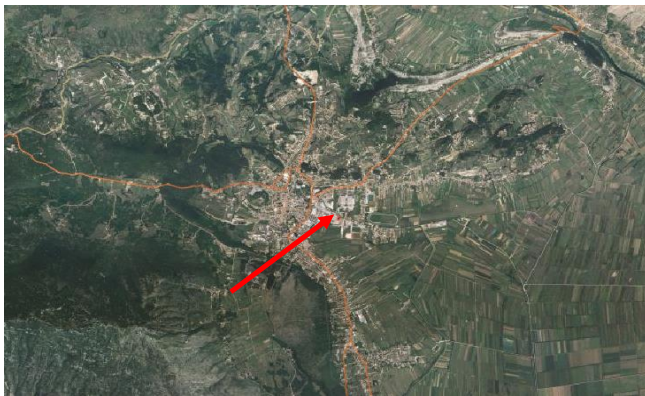
NKP : (m2)

132,89

Tržišna vrijednost :**71.254,10** € ili 528.705,41 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović

MAKRO

Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO

Poslovni prostor je lociran na istočnom dijelu šireg dijela centra Sinja, u neposrednoj blizini prodajnog centra. Sa istočne strane proteže se asfaltna prometnica prema hipodromu. Unutar zgrade se nalaze svi potrebni sadržaji, parking je omogućen oko samog objekta.

Orijentacija je zapadna.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

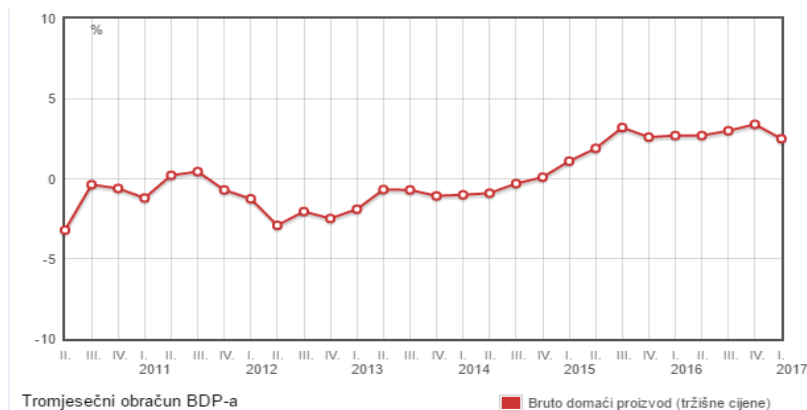
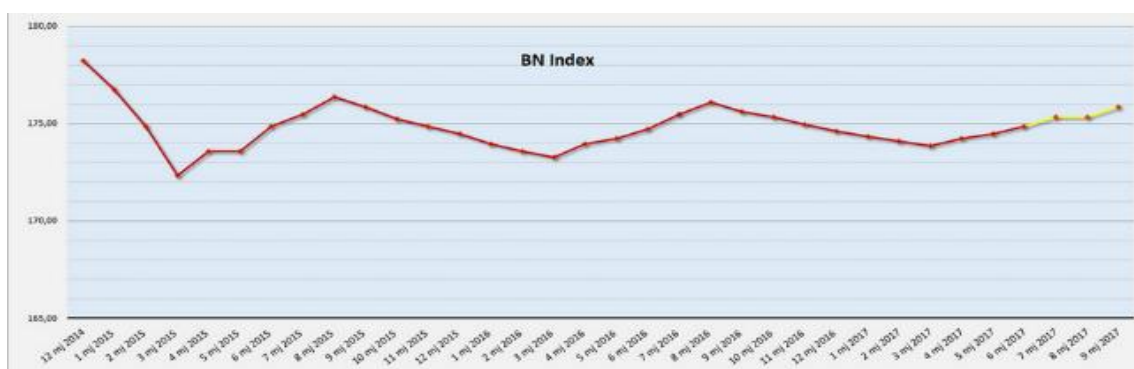
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed 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.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 03.01.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Temelji	ab
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab
Ispuna	ab
Međukatna konstr.	ab
Krovna k. + pokrov	dvostrešna ab+ kupa
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka, obojana fasadnom bojom

POSLOVNI PROSTOR

Prostorije	
Vanjska stolarija (prozori)	PVC
Lift	ne
Pregradni zidovi	nema
Obrada zidova	neobrađeno
Obrada podova	betonski pod
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	Ne/Ne
Ostalo	

Stanje: Nekretnina je stara 14 godina, dobro održavana te nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI PROSTOR

Netto korisna površina (NKP)

Poslovni prostor P5			=	18,17 m ²
- otvoreni predulaz OP5	20,19 x	0,2	=	4,04 m ²
Poslovni prostor P6			=	25,88 m ²
-otvoreni predulaz OP6	24,7 x	0,2	=	4,94 m ²
Poslovni prostor P7			=	25,88 m ²
-otvoreni predulaz OP7	24,7 x	0,2	=	4,94 m ²
Poslovni prostor P8			=	44,82 m ²
-otvoreni predulaz OP 8	21,12 x	0,2	=	4,22 m ²
			=	132,89 m ²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,25 = 166,11 m²

Netto korisna površina (NKP) = 132,89 m²

Volumen objekta (BV) BKP x 2,6 m = 431,89 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) = 166,11 m²

Netto korisna površina (NKP) = 132,89 m²

Volumen objekta (BV) 431,89 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašanih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz pretpostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

Kako je sukladno stanju zgrade te uvjeta iz Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina preostali održivi vijek korištenja zgrade iznad 50 g, te je jednostavni diskontni faktor $p = 1/q^n$ vrlo mali broj (≈ 0) vrijednos zemljišta se može zanemariti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora u neposrednoj blizini procjenjivanog poslovnog prostora.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Dugopolju, u poslovnoj zoni Podi, č.zem.5861/154 i 5861/455 k.o.Dugopolje, prizemlje, ukupne površine 330 m². Najam ugovoren 2014.g.(na zakup od 5 godina), na iznos od 5,00 €/m². Nekretninu smo pregledali, a za sve ostale podatke smo se služili javno dostupnim podacima, odnosno ugovorima.

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 118 m². Najam ugovoren 2016.g. za iznos od 3,00 €/m² . Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Dugopolju, površine 122,23 m². Najam ugovoren 2013.g. za iznos od 3,00 €/m² . Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja o legalitetu nekretnine.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 132,89 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Sinj	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
Lokacija	Sinj	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	1Q2019	4Q2014	4Q2016	4Q2013
Površina (m2)	132,89	330,00	118,00	122,23
Cijena (€)	-	1.650,00	354,00	366,69
Cijena po m2	-	5,00	3,00	3,00
Protok vremena	1Q2019	4Q2014	4Q2016	4Q2013
DZS indeksi cijena nekretn.	109,33	102,80	101,39	104,13
Vremensko usklađenje	-	6,4%	7,8%	5,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	5,32	3,23	3,15
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
Veličina	132,89	330,00	118,00	122,23
(-20% do +20%)	0%	0%	0%	0%
Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Pozicija	Pr	Pr	Pr	Pr
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Starost	2004	0	0	0
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Opće stanje prostora	uredno	uredno	uredno	uredno
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m2	3,90	5,32	3,23	3,15

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Ukupna površina	poslovni prostori	132,89	m2
-----------------	-------------------	--------	----

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno	3,90	€
--	------	---

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjek €/m2mj	EBP €
poslovni prostori	132,89	3,90	95%	3,71	5.910

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2	2	2	odabrano FK = 2

starost građevine G	15 god	OVK	100 god
relativna starost G/OVK	15 %	postotak OVK	73 %
		OOVK	73 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	uredski prostori	4,5% - 6,0%	5 % *
Prilagođavanje stope kapitalizacije : Početna stopa odabrana prema kategoriji i tipu lokacije A/III	položaj		0 %
	kvaliteta građevine		0 %
	rizik naplate		1 %
	gospodarska situacija		1 %
	razvojni potencijal		0 %
	odabrano		7,0 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =			5.910 €
Troškovi (% EBP)	15,0%		-887
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			5.024 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	7,0 73
Faktor kapitalizacije - M			14,18
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			7,05%
Troškovi ulaganja			30.000,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	41.254,10 €	bez PDV-a
---	--------------------	-----------

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	132,89 m2
Vrijednost po m2	310,44 €/m2
Tržišna vrijednost	41.254,10 €

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNI PROSTORI
na adresi: MILJENKA BULJANA 6D, 21230 SINJ
naručitelja: Alkom d.o.o., u stečaju

Mišljenja smo da je na dan 10.01.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) bez PDV-a :

71.254,10	€
-----------	---

bez PDV-a

ili

528.705,41	Kn
------------	----

bez PDV-a

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,42 Kn

DIREKTOR

ROKOTMIANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



Splitu, 10.01.2019.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE

