

191
MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **MLADENKO ŽUŽUL**

Predmet: **5 ST. – 240/2012**

Stečajni upravitelj: **IVO BUĆAN**

Stečajni dužnik: **“BLAŠKAN d.o.o. U STEČAJU” SINJ**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI NALAZ SA
LICA MJESTA SA FOTOGRAFIRANJEM
LICA MJESTA I STRUČNO MIŠLJENJE
KOJE SADRŽI PROCJENU PROMETNE
VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA
SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM.

Očevid: 12.02.2015.godine

Ulica: Dragašev prolaz 10

Mjesto: SPLIT

Split, 02.03.2015.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
MALENICA ing. JURE



NEKRETNINA:

A) Poslovni prostor upisan u podulošku 1 i lociran u prizemlju stambeno poslovne građevine sagrađene na čest.zgr. 1733 i čest.zem. 504/4 z.u. 1557 K.O. Sinj u Sinju u Ulici Dragašev prolaz 10

Očevid od 12.02.2015.godine

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Tehnički opis

A.2. Obračun netto korisne površine

A.3. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjene prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem

U V O D :

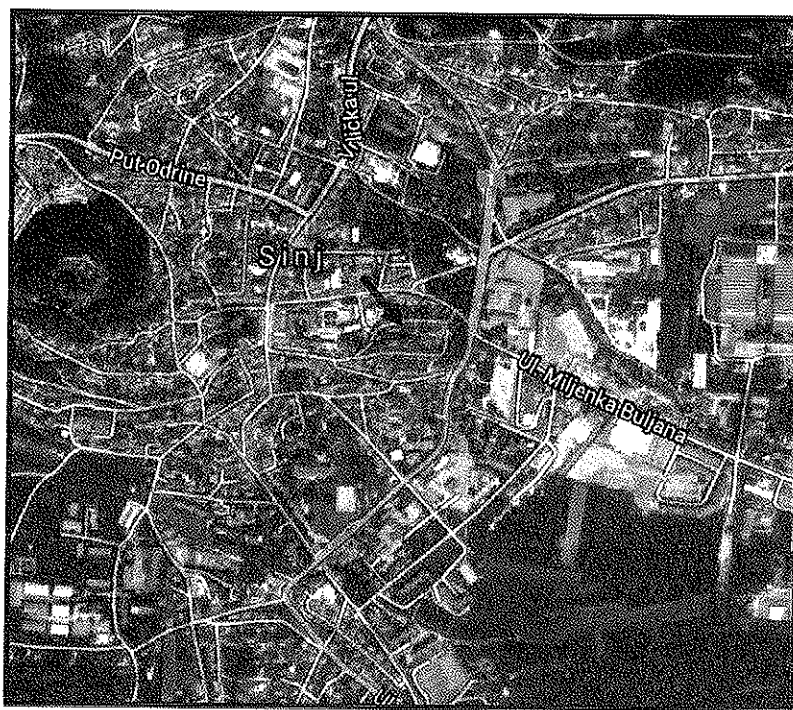
Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 12.02.2015.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Sinju u Ulici Dragašev prolaz 10, a sve u svrhu:

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

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

A) NALAZ

A.1. Tehnički opis



Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet vještačenja poslovni prostor upisan u podulošku 1 i lociran u prizemlju stambeno poslovne zgrade sagrađena na čest.zgr. 1733 i čest.zem. 504/4 z.u. 1557 K.O. Sinj u Sinju u Ulici Dragašev prolaz 10.

Do predmetnog poslovnog prostora vodi asfaltirani kolnički pristupni put.

Konstruktivni dijelovi objekta su izvedeni kao betonski zidovi, te ab stupovi i ab gredni nosači, te ab vertikalni i horizontalni serklaži sa ispunama dijelom od betonskih bloketa sa ab punim pločama.

Poslovni prostor koji je lociran u jugoistočnom dijelu prizemlja predmetne stambene zgrade se sastoji od poslovnog prostora, kancelarije i wc-a.

Predmetni poslovni prostor je lociran u jugoistočnom dijelu prizemlja predmetne stambene zgrade, te se do istog pristupa sa sjeverne strane višekrilnom aluminijskom stijenkom.

Na podu poslovnog prostoru su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi i plafoni bojani na jupol.

U kancelariji, u koju se pristupa iz poslovnog prostora kliznim drvenim jednokrlnim vratima, na podu je postavljen laminat, dok su zidovi i plafoni bojani.

Na podu wc-a je izvedena završno izvedena betonska podloga, dok su zidovi dijelom obloženi zidnim bijelim majoličnim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova i plafon su bojani na jupol.

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

Svijetla visina od poda do plafona predmetnog poslovnog prostora je 2,90m.

Stambeno poslovna građevina u kojem prizemlju je lociran predmetni poslovni prostor je sagrađena 1973.godine, dok je na istoj vršena adaptacija 1995. godine.

U poslovnom prostoru je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i elektro mrežu.

Stambeno poslovna građevina u kojoj je lociran poslovni prostor locirana je uz saobraćajnicu Dragašev prolaz i nema mogućnosti zaustavljanja niti parkinga uz sami poslovni prostor.

A.2. Obračun netto korisne površine

Na osnovu pregleda lica mjesta i dostupne mi dokumentacije, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog poslovnog prostora:

A) Poslovni prostor lociran u prizemlju

1. Poslovni prostor sa kancelarijom	77,94m ²
2. Wc	5,36m ²

UKUPNO:

83,30m²

A.3. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa internet vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zgr. 1733 z.u. 1557 K.O Sinj u naravi kuća površine 98,00m², i čest.zem. 504/4 z.u. 1557 K.O Sinj u naravi zgrada površine 28,00m² i dvor površine 267,00m² i da je u podulošku broj 1 upisan poslovni prostor kao 1/2 dijela nekretnine označene kao č.zgr. 1733 i zem. 504/4, povezano sa vlasništvom poslovnog prostora neodređene namjene u prizemlju, koji se sastoji od prostorije s ulazom i izlogom i wc-om površine 83,30m², u nacrtu označeno plavom bojom, i da je upisano pravo vlasništva u korist "Blaškan d.o.o" Sinj, Dragašev prolaz bb.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora prema odredbama uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina NN 74/2014 i pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina NN 79/2014

U ovom vještvu za procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora sam odabrao prihodovnu metodu, a sve temeljem članka 7. stavka 3. uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 41. stavka 3. pravilnika o procjeni 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 Sinja.

Istražujući kretanje cijena zakupa poslovnih prostora u Gradu Sinju došao sam do podatka da je cijena zakupa šire u odnosu na predmetnu lokaciju kreće oko $2,00\text{Eur}/\text{m}^2$.

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od $15,38\text{Kn}/\text{m}^2$ s obzirom na srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na 02.03.2015.godine po kojem 1 Eur iznosi 7,69Kn zakup poslovnog prostora po $1,00\text{m}^2$ površine iznosi $2,00\text{Eur}/\text{m}^2$.

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	$83,30\text{m}^2$
2. Mjesečna najamnina	$2,00\text{Eur}/\text{m}^2$
3. Godišnja tržišna najamnina	
$83,30 \times 2,00 \times 12 =$	1.999,20Eur

Potencijalni brutto prihod:

1.999,20Eur

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate -

Efektivni brutto prihod: 1.999,20Eur

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	39,98Eur
- Osiguranje – 0,5%	20,00Eur
- Porez – 12%	na teret najmoprimca
- Marketing – 0,5%	20,00Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	20,00Eur

Operativni troškovi ukupno: 99,95Eur

Efektivni prihod 1.899,25Eur

Netto operativni prihod: 1.899,25Eur

$G - (42+10)/2 = 26$ godina

OVK – 120 godina

$RS - 26/120 = 0,22$

Fk – 2,00

$OOVK=66\%= 0,66 \times 120 = 81,60$ godina (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 4,50%

Očitani multiplikator – 21,62

Prihodovna vrijednost nekretnine $1.899,25 \times 21,62 = 41.061,78$ Eur

Troškovi popravaka na teret najmoprimca

Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja na teret najmoprimca

Prometna (tržna) vrijednost poslovnog prostora: 41.061,78Eur

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 02.03.2015.godine 1 Eur iznosi 7,69Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog poslovnog prostora procjenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$$41.061,78 \text{ Eur} \times 7,69 = 315.765,13 \text{ Kn}$$

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

- **315.765,13Kn**

- **41.061,78Eur**

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

$$315.765,13 : 83,30 = 3.790.70\text{Kn/m}^2$$

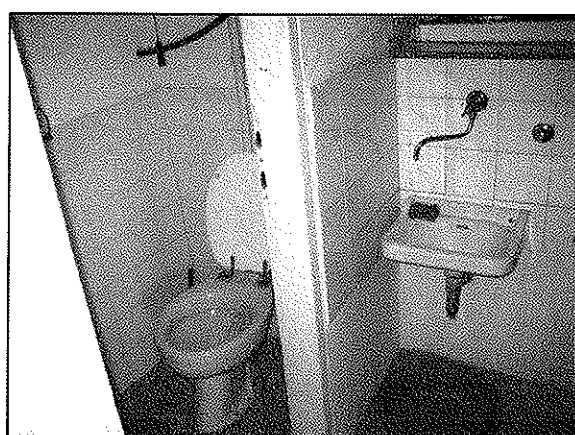
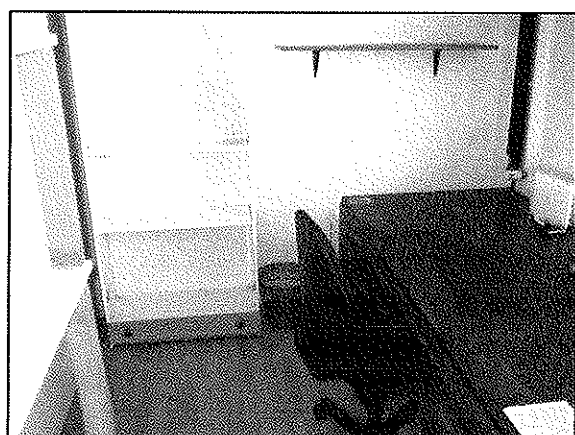
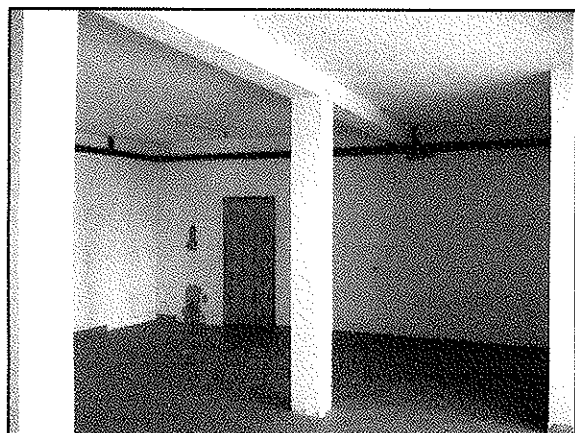
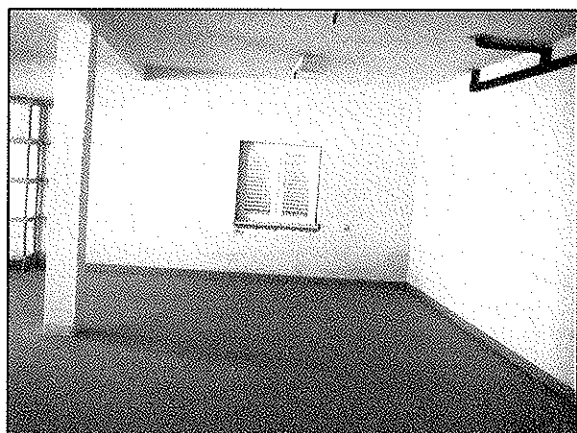
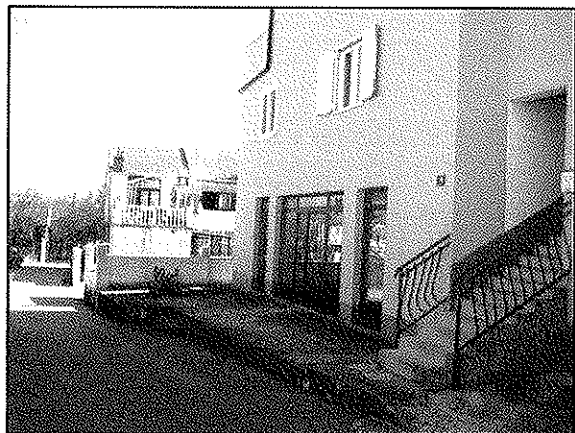
$$41.061,78 : 83,30 = 492,94\text{Eur/m}^2$$

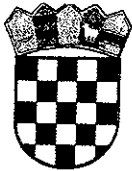
U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige i fotografije lica mjesta.

Split, 02.03.2015.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
MALENICA ing. JURE







Preris katastarskog plana

izrađen u digitalnom obliku
mjerilo 1 : 1000

K.O. SINJ

Kat. plan br. 14

504/4, zgr. 1733

Katastarska pristojba naplaćena u iznosu
kn

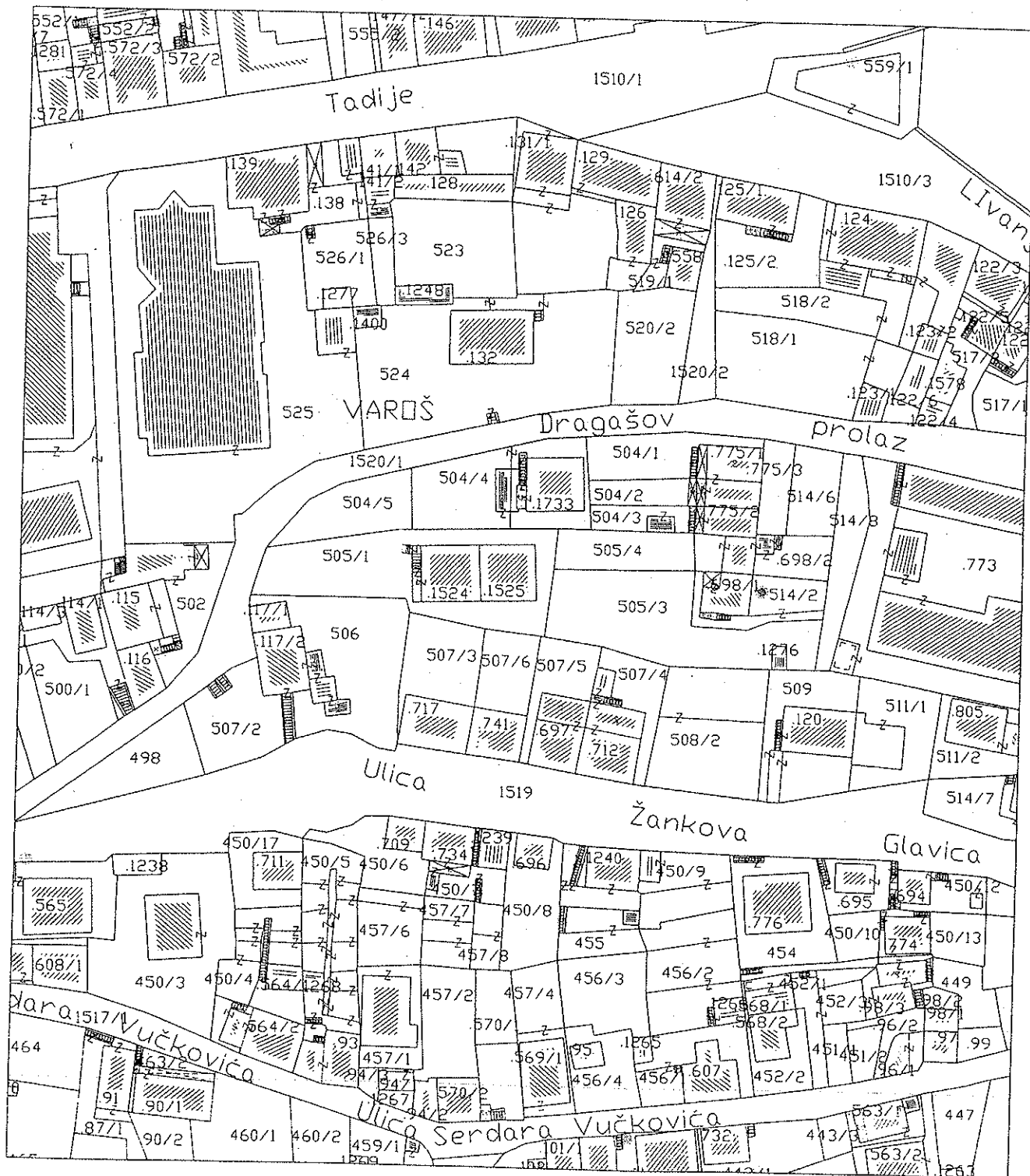
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA SINJ, Dragašev prolaz 24

Numeracija po upisu u katastar

zavedena pod broj

Numeracija po oznakama zemljišne knjige

KLASA: 935-06/07-01
UR. BR. 541-23-3-06/-06-2



Sinj, dne 5.07.2007

Izradio: Zdravko Barać

201

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SINJU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ

Stanje na dan: 01.03.2015.

Katastarska općina: SINJ
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2363/2014
Aktivne plombe:

Broj uložka: 1557

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Poduložak 1

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1733 ZGR	KUĆA	98			
2.	504/4	DVOR I ZGRADA	295			
		DVOR	267			
		ZGRADA	28			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. ETAŽA 0/0		
1.	-1/2 dijela nekretnine označene kao č. zgr. 1733 i zem. 504/4 , povezano sa vlasništvom poslovnog prostora neodređene namjene u prizemlju zgrade , koji se sastoji od prostrorije s ulazom i izlogom i WC-om ukupne površine od 83,30 m2 , u nacrtu označeno plavom bojom	
2.	BLAŠKAN D.O.O SINJ,SINJ,DRAGAŠEV PROLAZ BB 1/1 OIB: 60804371462	
2.1.	Zaprimljeno 17.02.2012. broj Z-354/12 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Splitu br.Ovr-107/12 od 13.veljače 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o. Sinj,Dragašev prolaz bb OIB 60804371462 koje se sastoje od1/2 dijela č.zgr.1733 i č.zem.504/4 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora neodređene namjene u prizemlju zgrade,koji se sastoji od od prostorije s ulazom i izlogom i WC-om ukupne površine od 83,30 m2,u nacrtu označeno plavom bojom upisane u z.k.ul.br. 1557 K.O.Sinj,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Carlsberg Croatia d.o.o. Koprivnica,Ulica Danica 3 OIB 09520995772 kao ovrhovoditelja c/a Blaškan d.o.o. Sinj,Dragašev prolaz 10 OIB 60804371462 kao ovršenika i to utvrdjenjme vrijednosti nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a sve radi naplate novčane tražbine.	ZABILJEŽBA
2.2.	Zaprimljeno 18.12.2014. broj Z-2363/14 Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj, posl. br. 26. Ovr.107/12 od 12.studenoga 2014.godine, zabilježuje se prekid ovrhe pod posl.br.Ovr-107/12 od 13.veljače 2012.godine, upisane pod posl.br.Z-354/12 u Z.U.1557 K.O.Sinj.	ZABILJEŽBA
3.1.	Zaprimljeno 30.10.2013. broj Z-1794/13 Zabilježuje se odbijanje provedbe Rješenja posl. br. Ovr- 853/13 od 18. listopada 2013 godine , Općinskog suda u Sinju kojim ovrhovoditelj Republika Hrvatska . Ministarstvo financija , Porezna uprava - Područni ured Split, zastupano po ODO - Sinj, predlaže uknjižbu prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretninama u Z.U. 1978 K.O. Brnaze , Z.U. 2820,2827,2977 K.O. Glavice i Z.U. 1557 K.O. Sinj	ZABILJEŽBA