

ALKOM d.o.o.
Split, Zrinsko-Frankopanska 64
OIB: 39142960054
zastupano po stečajnom upravitelju
Miri Hajdić
Split, Smiljanićeva 2

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
Preko pošte

12 -09- 2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Stečajni sudac: Katarina Mikulić
Poslovni broj: 4. St-2/2015

Predmetna na poštu očitno-prim. dne 20
Priloga 1 R
Broj primljena 1
Vrijednost 1000000

Split, 12. rujna 2017. godine

PREDMET: Podnesak stečajnog upravitelja - dostava procjemenog elaborata

U prilogu dostavljam procjemeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine, odnosno građevina sagrađenih na čest. zem. 1082/22 K.O. Brnaze izrađen od sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo Roka Mijanovića dana 30. svibnja 2017. godine, a koje vještvo su zajednički naručila, svatko za svoje potrebe, društva ALKOM d.o.o. u stečaju Split i PLASTAL d.o.o. u stečaju Brnaze.

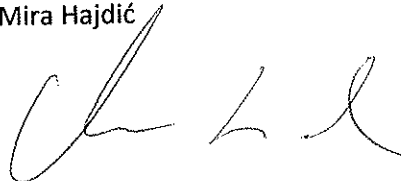
Sastavni dio ovog vještva je parcelacijski elaborat istih nekretnina od ožujka 2016. godine izrađen od GEODATA d.o.o. za projektiranje i srodne tehničke usluge Split. Temeljem navedenog parcelacijskog elaborata donesena je Potvrda parcelacijskog elaborata za k. č. zem. 1082/22, K.O. Brnaze od 23. veljače 2017. godine, i to od strane Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje Split, Ispostava Sinj, zatim Potvrda kojom se potvrđuje navedeni parcelacijski elaborat od 11. svibnja 2017. godine izrađen od Odjela za katastar nekretnina Sinj, te konačno Rješenje o katastarskom operatu K.O. Brnaze, Ur. Broj 541-26-03/7-17-2. od 31. svibnja 2017. godine, te je istima dotadašnja, K.O. Brnaze podijeljena sukladno važećim vlasničkim izvanknjižnim dokumentima na dio koji ostaje s brojem k. č. zem. 1082/22, te dio koji je formiran s novim brojem k. č. zem. 1082/37, obe k. č. zem s pripadajućim nekretninama.

Temeljem svega iznesenog, a kako se u zemljišnim knjigama cijela nekadašnja č. zem. 1082/22 vodi kao vlasništvo ALKOM-a d.o.o. u stečaju iz Splita jer je uknjižba PLASTAL-a d.o.o. u stečaju kao suvlasnika odbijena iz formalnih razloga, potrebno je od strane skupštine vjerovnika odobriti Sporazum o unovčenju predmetnih nekretnina od strane ALKOM-a d.o.o. u stečaju iz Splita, a za račun ALKOM-a d.o.o. u stečaju Split i PLASTAL-a d.o.o. u stečaju Brnaze, a u vrijednosnom omjeru utvrđenom elaboratima o tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Procjemeni elaborat dijela nekadašnje č. zem. 1082/22 koji se odnosi na PLASTAL d.o.o. u stečaju, u posjedu je stečajnog upravitelja navedenog društva, Ivana Eterovića, koji je kopiju istog dostavio sudu u spis.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj:
Mira Hajdić



Prilažem:

- procjemeni elaborat dijela č.zem. 1082/22, K.O. Brnaze,
u vlasništvu i posjedu ALKOM-a d.o.o. u stečaju Split

- x1



AGENCIJA MIJANOVIĆ

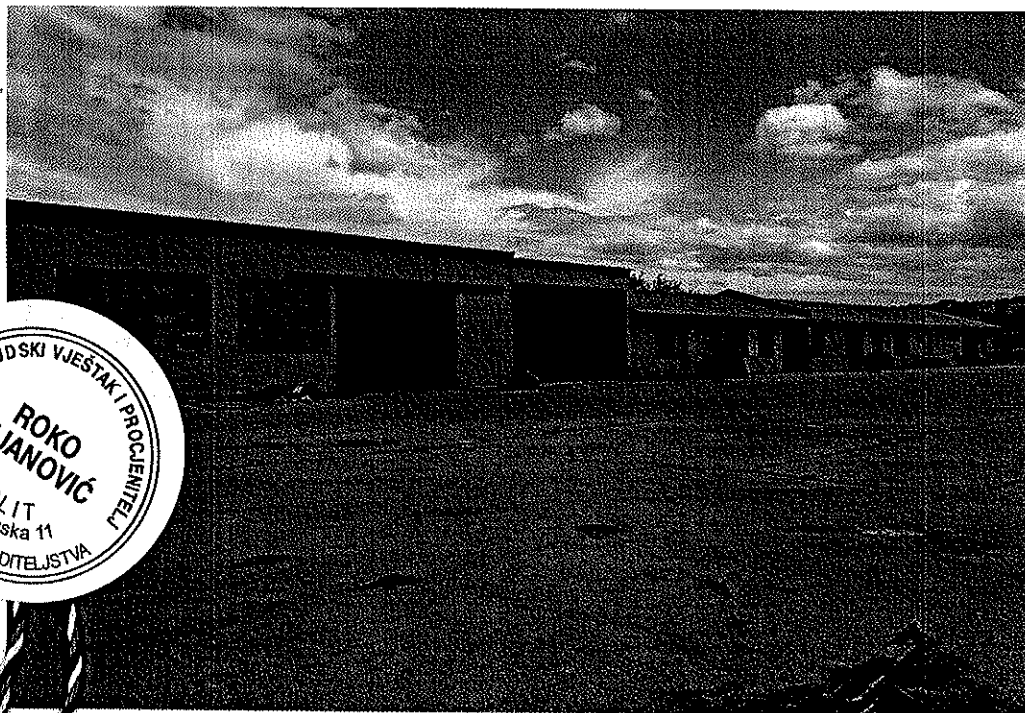
Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax: 021 48 48 48
mob: 098 447 000
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

U Splitu, svibanj 2017.

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

NARUČITELJ : ALKOM D.O.O. U STEČAJU



NEKRETNOST : POSLOVNI OBJEKT
BRNAZE
dio č.zem.1082/22 k.o.Brnaze

Datum procjene : 30.05.2017.

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. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
UREĐ PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/13 i 82/13), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roko Mijanoviću, grad.teh., iz Splita, Sukoićanska 11, vlasniku obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.

Obratloženje

Roko Mijanović, grad.teh., iz Splita, Sukoićanska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju trijeđ, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

2

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDsjednica SUDA
[Signature]
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LJEBU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:

- 1. Roko Mijanović, Sukoićanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, R11.
- 3. Spis Su, ovdje

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : ALKOM D.O.O. U STEČAJU
Nekretnina POSLOVNI OBJEKT
BRNAZE

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 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.

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 sproveli 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.

Za Agenciju Mijanović :

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 30.05.2017.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI OBJEKT
Lokacija: BRNAZE
Naručitelj: ALKOM D.O.O. U STEČAJU

Din kakvoće: 26.05.2017.
Din vrednovanja: 30.05.2017.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Troškovna metoda
Namjena procjene: Za potrebe Naručitelja

Z.K. izvatak: e-izvadak od 29.05.2017.g.
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	(m2)
Brnaze	2829	1082/22		Brnaze			3.728

Opis nekretnine: hala

Površina čest: 3.728 m²
Vlasnik: zkul ALKOM D.O.O. SPLIT
Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nije predložena građevinska dozvola

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

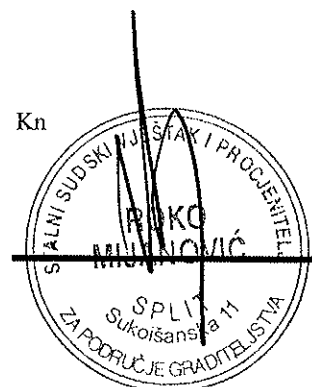
Godina gradnje: 1988 prosjek
Zadnja rekonstrukcija: -
Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka: Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine: 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba: Moguća
Razvoj (dozvole): -

Napomene:

NKP: (m2) 268,81

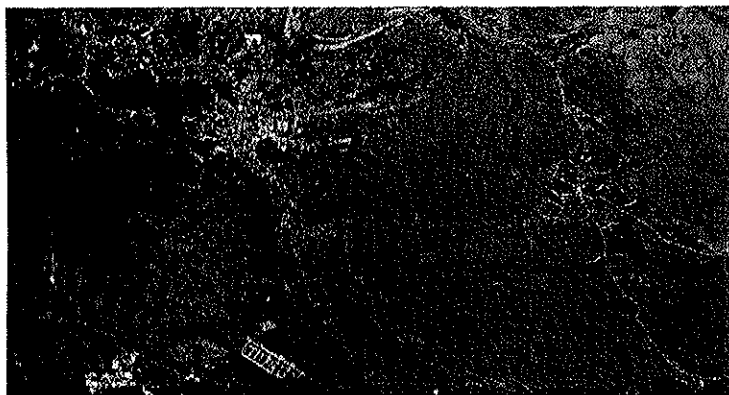
Tržišna vrijednost: 189.625,78 € ili 1.407.023,28 Kn

DIREKTOR :
Roko Mijanović



C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugolistočnu 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 srednjeveličke 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



Predmet procjene je poslovna građevina koja predstavlja halu, lociranu u Brnazama. Do iste je moguć pristup putem asfaltne proemtnice sa brze ceste Brnaze-Sinj. U neposrednoj blizini nalaze se i ostali poslovni objekti, te individualni stambeni objekti.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

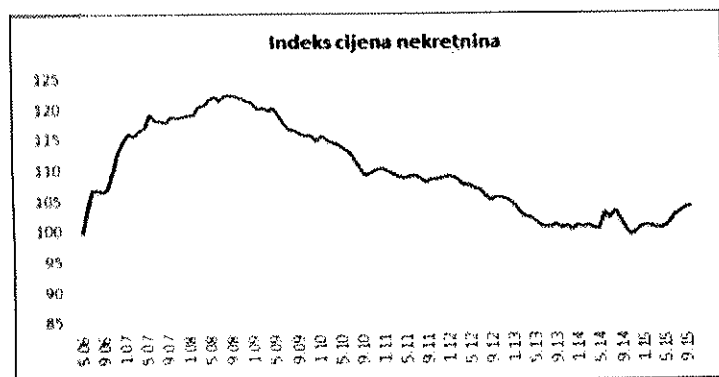
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrivost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

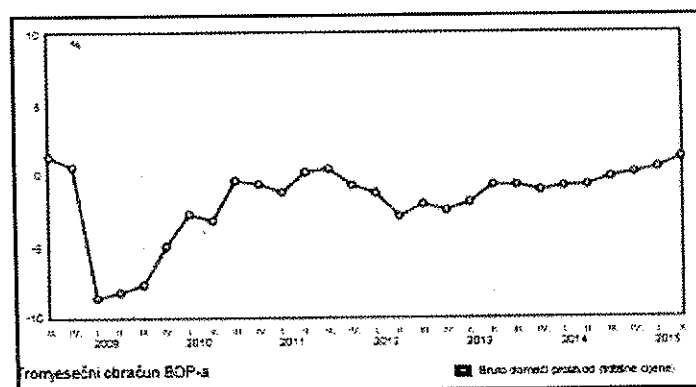
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako 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.

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 stukturnih 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.



Izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indexs.htm>



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 26.05.2017. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije radena 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
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1988
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosivna konstr.	Beton i montažni objekt drveni nosači
Ispuna	Beton i drveni roštilj
Međukatna konstr.	nema
Krovna k. + pokrov	dvostrešna Fe+lim+dvostrešni drveni+valoviti salonit
Umarina	ugrađena
Pročelje	boja, beton, salonit
Vanjska stolarija (prozori)	Fe bravarija+drvo
Vanjska stolarija (vrata)	Fe bravarija+drvo
Lift	ne
Pregradni zidovi	drveni roštilj
Obrada zidova	neobrađeni, montažna baraka-boja
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	drvo
Orijanje	el.energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 29 godina, stanje sjeverne hale uredne, montažni objekt potrebna kompletna adaptacija

3. GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

podloga 1 i 2

316,25 m²

316,25 m²

Brutto korisna površina (BKP) =

= 316,25 m²

Netto korisna površina (NKP) =

BKP x 0,85 = 268,81 m²

Volumen objekta (BV)

BKP x 5,0 m = 1.581,25 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =

316,25 m²

Netto građevinska površina (NGP) =

268,81 m²

Volumen objekta (BV)

1.581,25 m³

ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

Montažni objekt

355,00 m²

355,00 m²

Brutto korisna površina (BKP) =

= 355,00 m²

Netto korisna površina (NKP) =

BKP x 0,90 = 319,50 m²

Volumen objekta (BV)

BKP x 2,9 m = 1.029,50 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =

355,00 m²

Netto građevinska površina (NGP) =

319,50 m²

Volumen objekta (BV)

1.029,50 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 Troškovnom. U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Ummanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo b.d. o podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Gradjevinsko zemljište u Brnazama. Zemljište je površine 500 m². Kupoprodaja je obavljena 18.09.2014. iznos od 8.726,30 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 2

Gradjevinsko zemljište u Brnazama. Zemljište je površine 684 m². Kupoprodaja je obavljena 13.06.2016. iznos od 11.983,83 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)

Nekretnina 3

Gradjevinsko zemljište u Brnazama. Zemljište je površine 700 m². Kupoprodaja je obavljena 03.09.2014. iznos od 12.211,74 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz 3.728 m2

Pgz = m2

PODACI O NEKRETNOSTI

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Brnaze	Brnaze	Brnaze	Brnaze
Lokacija	Brnaze	Brnaze	Brnaze	Brnaze
Nekretnina	grad zem	grad zem	grad zem	grad zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2017	3Q2014	2Q2016	3Q2014
Površina (m2)	3.728	500	684	700
Cijena (€)	-	8.726	11.984	12.212
Cijena po m2	-	17,5	17,5	17,4

KOREKCIJE NA VRIJEDNOSTI

Protok vremena	2Q2017	3Q2014	2Q2016	3Q2014
DZS indeksi cijena nekretnina	92,68	93,87	91,71	93,87
Vremensko usklađenje	-	-1,3%	1,1%	-1,3%
Korigirana vrijednost po m2	-	17,2	17,7	17,2
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	3.728	500	684	700
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
Namjena	M1	M1	M1	M1
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%
Infrastruktura	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Ukupna korekcija	-	-10%	-10%	-10%
Korigirana vrijednost po m2	15,65	15,5	15,9	15,5

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 3.728 m2
 Vrijednost po m2 15,65 €/m2
 Ukupna vrijednost 58.332,63 €

5.1. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta								
PZ ^{ms}	1.864	m2	Cz=	15,65	€/m2Pz		VZ ^{ms}	29.166 €
Komunalni i Vodni doprinos								
IV ^{ms}	1.581	m3	Kd=	3,64	€/m3BV		Kd ^{ms}	5.756 €
			Kv=	0,76	€/m3BV		Kv ^{ms}	1.202 €
Priključci								
BCIP ^{ms}	316	m2	Cp=	5	€/m2BCIP		Kp ^{ms}	1.581 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =								37.705 €
Nova vrijednost objekta								
NCIP ^{ms}	269	m2	Cizg=	350	€/m2NGP		NV ^{ms}	94.084 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	350	€/m2NGP			
Godina procjene	2017	Godina izgradnje	1988	Starost n ^{ms}	29	Trajnost N=	100	
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k=0,8*n/N*(n+N)/2N$							15,0%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost			
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP			
Konstrukcija	70%	245	15,0%	37	115			
Obrt i završni radovi	20%	70	30,0%	21	49			
Instalacije	10%	35	30,0%	11	25			
Ukupno	100%	350	10,0%	35	189			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							50.725 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		2,0%	1.882 €	
Okoliš				% od NV		21,0%	19.758 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							110.069 €	
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$								
lokalna-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF
-0,05	0,05	-0,10	0,00	0,00		0,90		0,81
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$							89.156 €	

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	268,81 m2
Vrijednost po m2	331,67 €/m2
Tržišna vrijednost	89.156,20 €

A. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ=	1.864	m2	Cz=	15,65	€/m2Pz		VZ=	29.166 €	
Komunalni i Vodni doprinos									
HV=	1.030	m3	Kd=	3,64	€/m3BV		Kd=	3.747 €	
			Kv=	0,76	€/m3BV		Kv=	782 €	
Priključci									
BCP=	355	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	1.775 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								35.471 €	
Nova vrijednost objekta									
BCP=	320	m2	Cizg=	600	€/m2NGP		NV=	191.700 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	600	€/m2NGP				
Godina projekta	2017	Godina izgradnje	1988	Starost n=	29	Trajnost N=	60		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$								28,7%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	40%	240	28,7%	69	115				
Obrt i završni radovi	40%	240	75,0%	180	60				
Instalacije	20%	120	75,0%	90	30				
Ukupno	100%	600	10,0%	60	205				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)									
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	2,0%	3.834 €		
Okoliš					% od NV	10,0%	19.170 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								124.037 €	
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$									
Induktija Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF	
0,05	0,05	-0,10	0,00	0,00		0,90		0,81	
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$								100.470 €	

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	319,50 m2
Vrijednost po m2	314,46 €/m2
Tržišna vrijednost	100.469,58 €

REKAPITULACIJA

A) RADIONA I I 2	89.156,20	€
B) MONTAŽNI OBJEKT	100.469,58	€
SVEUKUPNO:	189.625,78	€

ZAKLJUČAK

Površina nekretnosti	588,31 m2
Vrijednost po m2	322,32 €/m2
Tržišna vrijednost	189.625,78 €

I. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Ovakvu su činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretnosti POSLOVNI OBJEKT

na adresi BIRNAZI

posjednika ALKOM D.O.O. U STEČAJU

Mišljenje amala je na dan 30.05.2017.

• Tržišna vrijednost (TV) :

189.625,78

€

ili

1.407.023,28

Kn

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,42 Kn

NAPOMENA:

Gore navedena procijenjena vrijednost predstavlja početnu tržišnu vrijednost prilikom javnog nadmetanja. Napominjem da parcelacijski elaborat od strane tvrtke Geodata nije još potvrđen od strane katastra.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za područje građevinstva i procjene



Split,

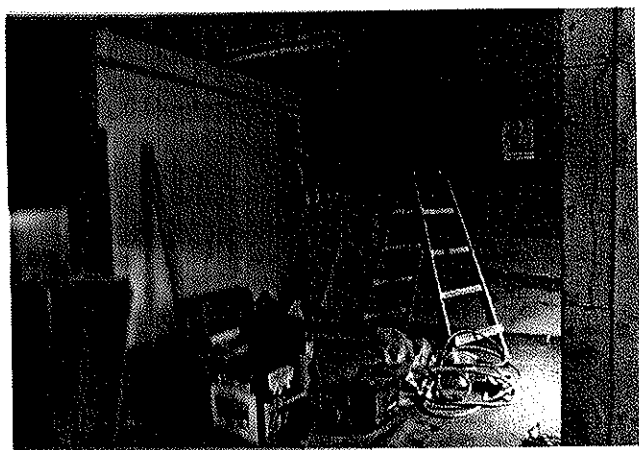
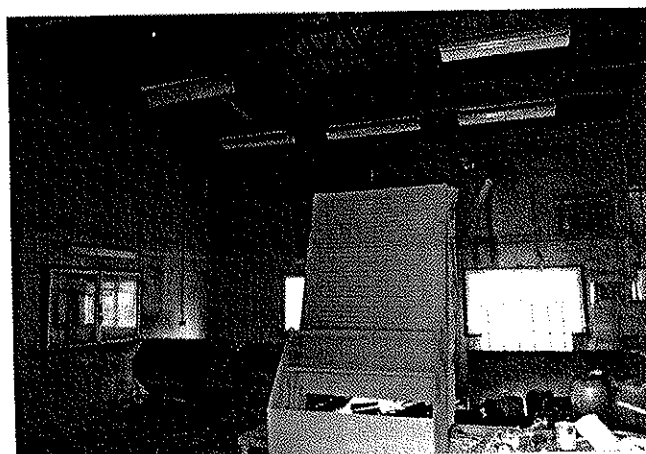
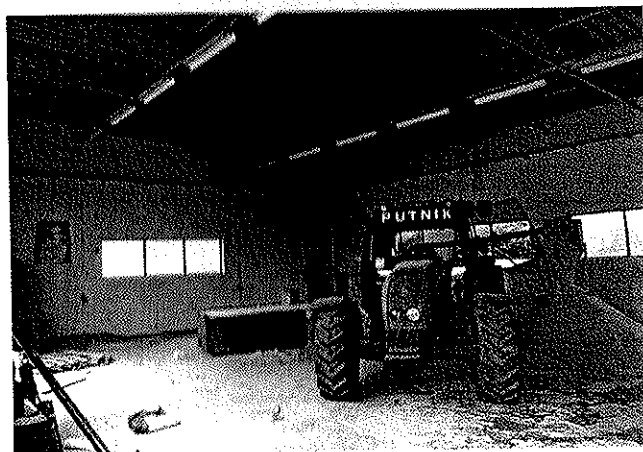
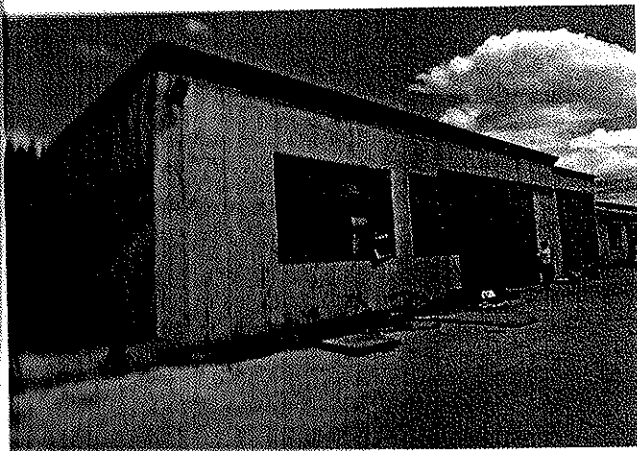
avibanj

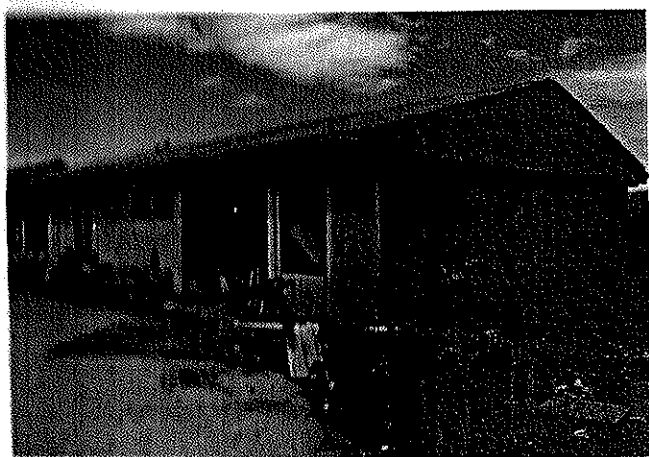
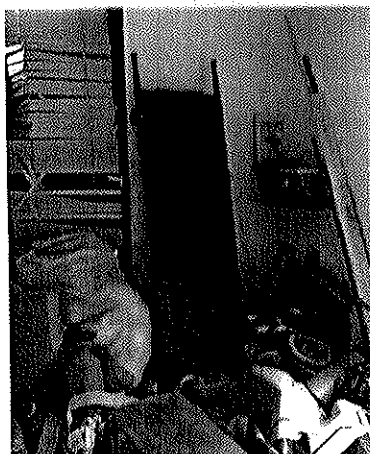
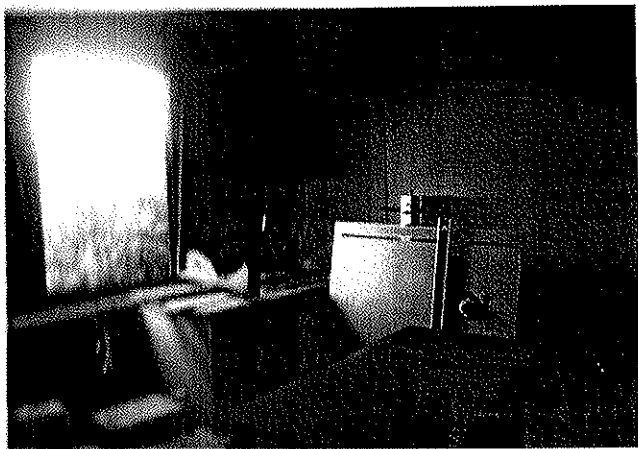
2017 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 3

Zbirka

- 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- 2. Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 3. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 4. Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- 5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- 6. Zakon o državnjoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- 7. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- 8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- 9. Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- 10. Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- 11. Zakon o sudovima (NN 28/13)
- 12. Zakon o potopskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- 13. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- 14. Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- 15. Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne dužbe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa obvezno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- 16. Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- 17. Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- 18. HDZ EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- 19. Prostorni planovi JLS
- 20. Uputke JLS o visini komunalnog doprinosa
- 21. Uputke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- 22. Direktiva RH za građevinarstvo
- 23. Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- 24. Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- 25. European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- 26. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 27. Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Split

ZIRINSKO-FRANKOPANSKI ODJEL SINJ

na dan: 20.05.2017. 23:36

Broj općine: 330490, BRNAZE

Broj općine: Z-113/2014

Broj općine: Z-22049/2016

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2829

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. broj)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1082/22	NEPLODNO,RADIONA,RADIONA I HALA			6672	
	NEPLODNO			5066	
	RADIONA			482	
	RADIONA			198	
	HALA			926	
	UKUPNO:			6672	

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa		Primjedba
Vlastnički list 1/1		
ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT,		
1	Zaprimljeno 09.10.2012. broj Z-2201/12	ZABILJEŽBA
Na temelju rješenja o ovrhi Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-612/12 od 21.rujna 2012.godine na nekretninama Alkom d.o.o.Split,Zrinjsko-Frankopanska 64 koje se sastoje od č.zem.1082/22 - 1 zkt. Z.U. 2829 K.O.Brnaže i č.zem.1082/26 - 1 zkt. Z.U.2831 K.O.Brnaže,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Credo banke d.d. u stečaju ,Zrinjsko-Frankopanska 58 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom,te predajom u posjed kupcu, a sve radi naplate novčane tražbine u iznosu od 3.229.890,85 kuna sa uzgrednicama.		
1	Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-604/13	ZABILJEŽBA
Na temelju rješenja o ovrhi posl. br. OVR-859/12 od 12. ožujka 2013. godine , Općinskog suda u Sinju , zabilježuje se ovrha na č. zem. 1082/22- Z.U. 2829 K.O. Brnaže i č. zem. 1082/26- Z.U. 2831 K.O. Brnaže u vlasništvo Alkom d.o.o. Split, OIB. 39142960054 , radi naplate nepodmirene novčane tražbine ovrhovoditelja CROATIA OSIGURANJE D. D. ZAGREB, FILIJALA SPLIT , utvrđenjem vrijednosti nekretnina , njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom .		
1	Zaprimljeno 24.04.2013. broj Z-859/13	ZABILJEŽBA
Na temelju Ugovora o prodaji nekretnina od 21. siječnja 2002. godine , ovjerenog od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita , pod OV- 1173/02 dna 14. veljače 2002. godine , ovjereni preslik od strane javnog bilježnika Ante Šuško iz Splita, pod OV- 2467/13 dana 23. travnja 2013. godine , Povijesni izvadak iz sudskog registra , Trgovačkog suda u Splitu od 23. travnja 2013. godine , posl. br. R3- 4164/13, zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Plastal d.o.o. u stečaju , Brnaže za uknjižbu prava vlasništva dijela č. zem. 1082/22		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2829

Posjednik: opština: 114490, BRNAZE

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-112/14	ZABILJEŽBA
Zabilježuje se žalba na rješenje Z-859/13	
Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-113/14	ZABILJEŽBA
Na temelju Rješenja FINA- Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće : HR01, Klasa : UP-I/110/07/13-01-3310, Ubroj : 04-06-14-5530-19, od 21. siječnja 2014. Godine, zabilježuje se otvaranje postupka predstojećih nagodbe nad dužnikom ALKOM D.O.O. za graditeljstvo, Split, OIB.39142960054, na nekretninama u Z.U. 2456 K.O. Sinj, u Z.U. 2661 K.O. Sinj, Z.U. 2978,2977,2976,2859 K.O. Sinj, Z.U. 1876,2829 K.O. Brnaze,	

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<p>Pril. 19. lipnja 2006 god. Z. 1068/06</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 7. lipnja 2006 godine, solemniziranog pod brojem OU-395/06, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. radi osiguranja iznosa od 6.011.601,07 kn u protivvrijednosti 814.538,15 EUR-a i ostalih uvjeta kao u Ugovoru i 2.800.000,00 kn u protivvrijednosti 383.425,03 EUR-a i ostalih uvjeta kao u Ugovoru, kao glavni uložak, u korist</p> <p>CREDITO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,</p>		
Zaprimljeno 29.12.2008. broj Z-2104/08	4.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja u korist predlagatelja osiguranja, radi osiguranja novčanog potraživanja predlagatelja osiguranja, na temelju sporazuma stranaka od 29. prosinca 2008. godine solemniziranog pod brojem Ov-15693/08 od strane javnog bilježnika Nevenke Kekez iz Splita, uknjižuje se založno pravo na nekretninama Alkom d.o.o. Split u z.k.ul.br. 2829 K.O.Brnaze, koje se sastoji od č.zem.1082/22 upisane u A I (jedan) radi osiguranja kredita u iznosu od 4.000.000,00 kuna s promjenjivom kamatnom stopom koja u trenutku sklapanja ovog ugovora iznosi 8% godišnje, te se dužnik obvezuje zajam otplaćivati u 48 jednakih mjesečnih anuiteta, s time da prvi anuitet dospijeva na naplatu u roku od mjesec dana od dana realizacije zajma, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, kao /GLAVNI ULOŽAK/ za korist</p> <p>CROATIA OSIGURANJE D.D. FILIJALA SPLIT, TRG HRVATSKE BRATSKE 1 AJEDINICE 1</p>		
Zaprimljeno 29.12.2008. broj Z-2104/08		ZABILJEŽBA
Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen Z.U.2831 K.O.Brnaze		
Zaprimljeno 29.12.2008. broj Z-2104/08		ZABILJEŽBA
<p>Na temelju Sporazuma o ustupu reda prvenstva od 29. prosinca 2008. godine ovjerenog pod brojem Ov-15680/08 od strane javnog bilježnika Nevenke Kekez iz Splita, upisuje se zabilježba reda prvenstva time da založno pravo uknjiženo u korist Croatia osiguranja d.d. Filijala Split pod posl.br.Z-2104/08 ima red prvenstva ispred uknjiženog prava zalogu u korist CREDITO banke d.d. Split pod posl.br.Z-1068/06.</p>		

Izvadak općina: 325490, BRNAZE

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<p>1. Zapisan 18.03.2009. broj Z-417/09</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima od 18. veljače 2009. godine ovjerenog pod OV-2903/09 javnog bilježnika Miri Rubić iz Splita, uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt. vlasništvo založnog dužnika Alkom d.o.o. Split, radi osiguranja tražbine u iznosu od koji ne prelazi 5.000.000,00 kuna što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 695.603,01 EUR-a i ostalim nužgredicama kao iz Ugovora u korist:</p> <p>CREDITO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086</p> <p>2. Zapisan 18.03.2009. broj Z-417/09</p> <p>Zabilježena je ovršivost tražbine</p>	5.000.000,00 KN	
<p>3. Zapisan 22.02.2010. broj Z-275/10</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima zaključenog dana 11. siječnja 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita, dana 17. veljače 2010. godine, pod brojem OV- 1221, uknjiženo je založno pravo na nekretnini č. zem. 1082/22- neplodno od 5066 m2, radiona od 402 m2, radiona od 198 m2 i hala od 926 m2 vlasništvo Alkom d.o.o. Split, radi osiguranja tražbine u iznosu koji ne prelazi 3.000.000,00 kn što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 412.175,84 EUR-a i ostalim uvjetima iz Ugovora u okviru zaduženju broj 190/49/09, /GLAVNI ULOŽAK/, na korist</p> <p>CREDITO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 88,</p> <p>4. Zapisan 22.02.2010. broj Z-275/10</p> <p>Zabilježba da je kao sporedni uložak određen Z.U. 2831 K.O. Brnaze</p> <p>5. Zapisan 22.02.2010. broj Z-275/10</p> <p>Zabilježba ovršivosti tražbine</p>	3.000.000,00 KN	<p>GLAVNI ULOŽAK</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>ZABILJEŽBA</p>

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2017.



Preris katastarskog plana

izrađen u digitalnom obliku
mjerilo 1 : 1000

K.O. BRNAZE

Kat. plan br. 28-31

Katastarska pristojba naplaćena u iznosu
kn

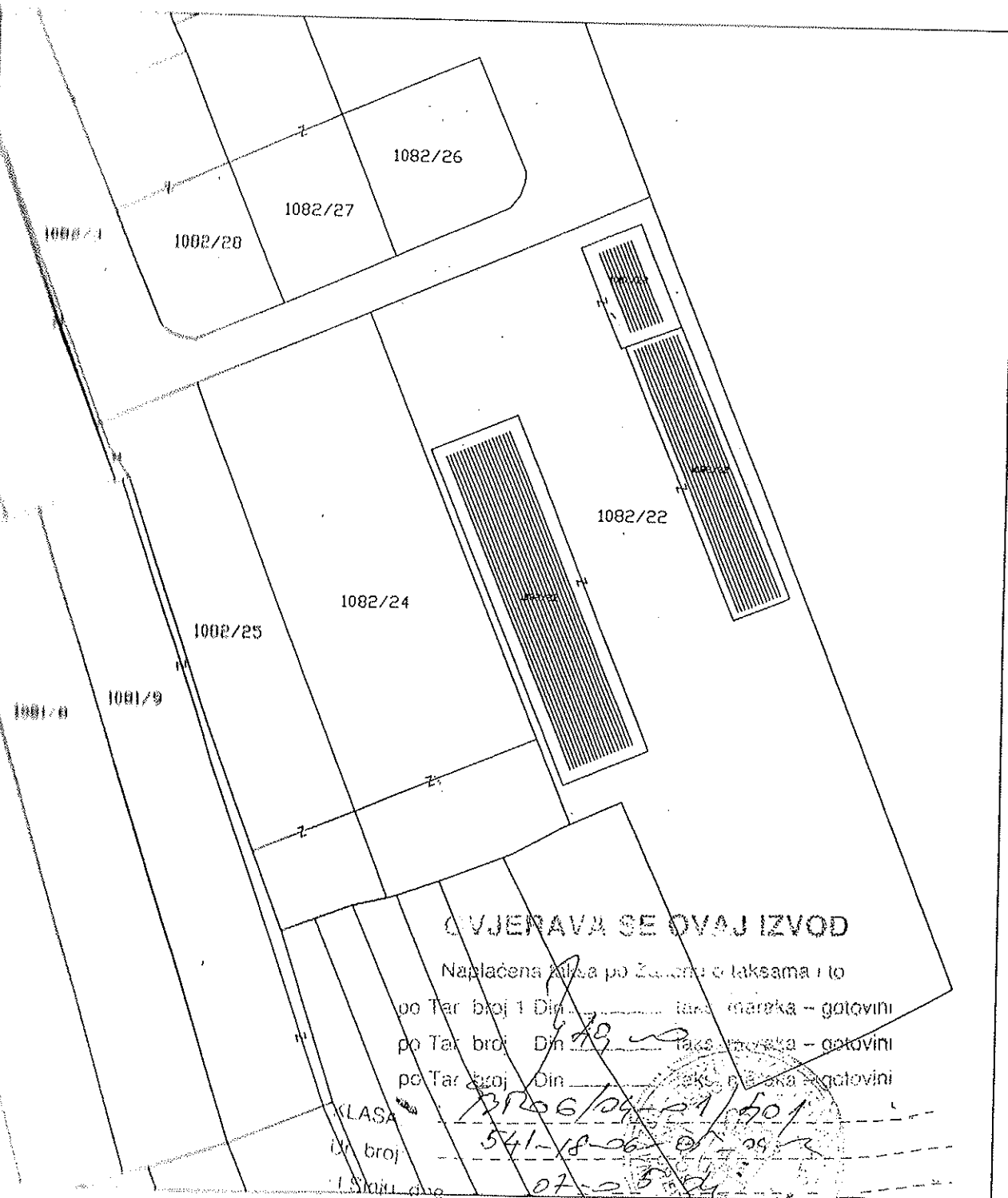
REPUBLIKA HRVATSKA
AGENCIJA ZA KATASTAR
POSREDOVANJE ZA KATASTAR SPLIT
Trg bana Jelačića 24

Numeracija po upisu u katastar

Numeracija po oznakama zemljišne knjige

zavedena pod broj

KLASA: 935-06/04-01/
UR. BR. 541-18-06/ -04-2



SVJEDAVA SE OVAJ IZVOD

Naplaćena taksa po Zakonu o taknama i to

po Tar broj 1 Din 1000 taksa - gotovini

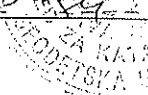
po Tar broj 2 Din 1000 taksa - gotovini

po Tar broj 3 Din 1000 taksa - gotovini

KLASA

Ur broj

1. Stranica



Direktor

Izradio: Zdravko Barać

Dio: UP)°

Prijavni list sastavljen dana15. rujna..... 2015.

Općina SINJ

.....
(organ nadležan za geodetske poslove)

Katastarska općina BRNAZE.....

Općinski sud SINJ.....

Provedeno u iskazu promjena

pod red. br.

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA

Pt. br. 4-09-4/15

Dario Jokić
d.p.l.g. grad
Ovlašteni inženjer geodezije
GEOdata d.o.o.
Split

Geo 232

GEOdata
d.o.o. za projektiranje i srodne
tehničke usluge - Split

[illegible]

Novo stanje										
Broj posjedov- nog lista	Prezime, ime i ime oca posjednika mjesto stanovanja i kućni broj	Broj Parcele KAT	Broj Parcele SUD	Vrsta obrade (kultura) zemljišta i klasa	Površina			Naziv parcele	Broj z. k. ul.	Kata- starske takse kuna
					j	čhv.				
					ha	a	m ²			
9	10	11	12	13	14			15	16	17
2783	Alkom d.o.o., Zrinjsko-Frankopanska 58, Split	1082/22	1082/22	radiona		1	98		2829	
				radiona		4	82			
				dvorište		30	48			
								
						37	28			
	Alkom d.o.o., Zrinjsko-Frankopanska 58, Split	1082/37	1082/37	hala		9	26			
				dvorište		19	24			
								
						28	50			
						Σ=		
							65	78		

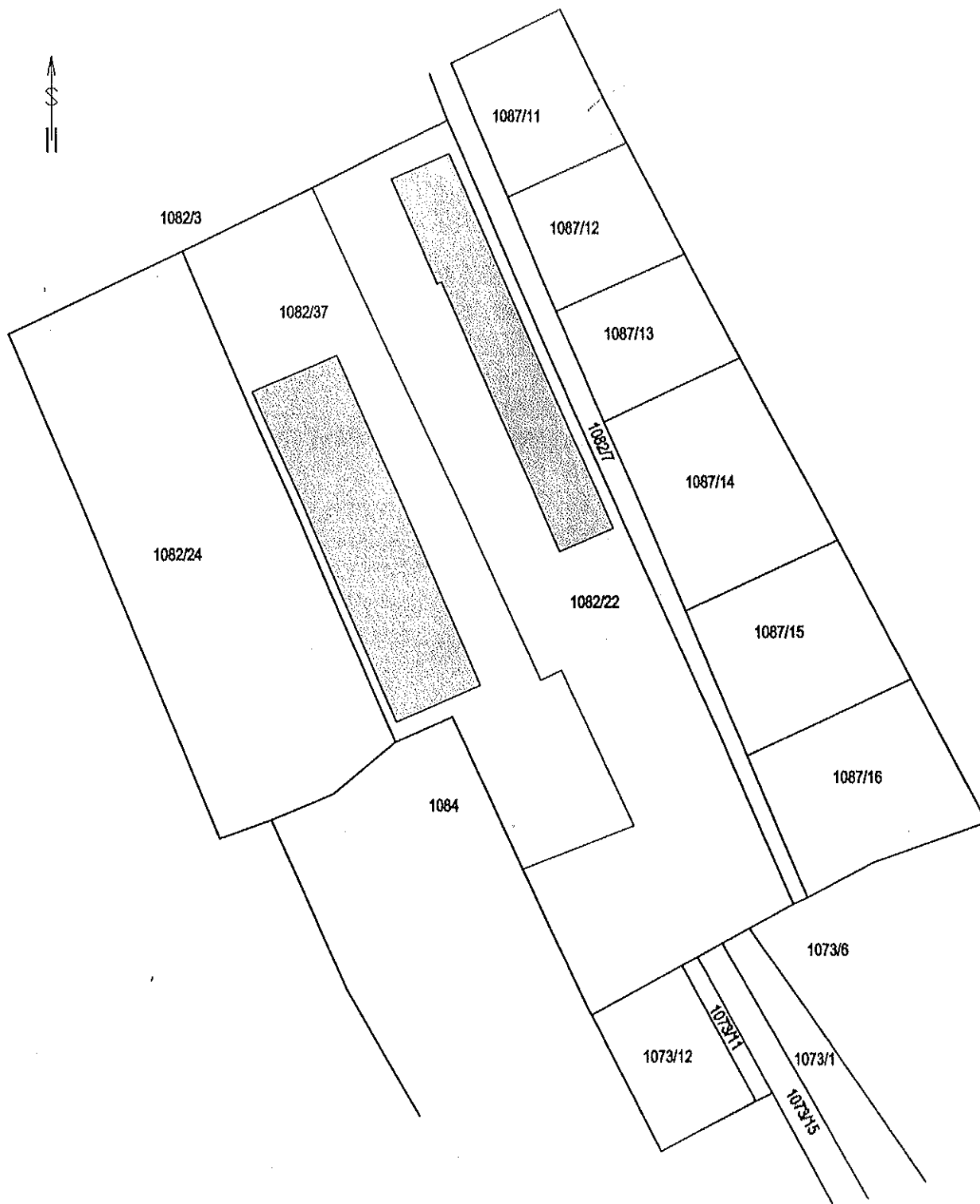
KATAST. OPĆINA Brnaze, MBR: 325490

BROJ LISTA KATAST. PLANA 28

Područni ured za katastar Split
Ispostava 01nj

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1 : 1000
ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA
METODA UKLOPA I PRILAGODBE OKOLINE

PR.BR. 4-09-4/15



Precrtao: Danje Jakaša dipl.ing.geod.

(potpis ovlaštene osobe)

Broj UP I⁰

Prijavni list sastavljen dana 15.rujna..... 2015.

Općina SINJ

.....
(organ nadležan za geodetske poslove)

Katastarska općina BRNAZE.....

Općinski sud SINJ

Provedeno u iskazu promjena

pod red. br.

Pr. br. 4-09-4/15

PRIJAVNI LIST ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Darije Jakaša
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEOdata d.o.o.
Split

Geo 232

GEOdata
d.o.o. za projektiranje i snimanje
tehničke usluge - Split

[illegible]

[illegible]