

Stečajna masa iza
BRAVURA d.o.o. u stečaju

Smiljančeva 2

21 000 Split

OIB: 17044705330

11. St -109 / 2017.

SPLIT

01-02-2018

Predmet: Prijedlog sazivanja Skupštine vjerovnika
Izjava o prihvatu
Dokaz: 1
Dokaz: 1
Dokaz: 1
Dokaz: 1

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD u Splitu
Sukoišanska 6
n/r sutkinji Ani Golub Gruić

Predmet: Prijedlog sazivanja Skupštine vjerovnika

U privitku ovoga podneska dostavljan vam vještvo stalnog sudskog vještaka, a odnosi se o procjeni tržišne vrijednosti poslovnog prostora, stečajna masa iza BRAVURA d.o.o u stečaju.

Iz vještva se vidi da je tržišna vrijednost poslovnog prostora broj 4, E-8;

= 15.821,74 € tj. 117.397,34 kune

Ovo vještvo je dobra osnova za Skupštinu vjerovnika, sa slijedećim:

Dnevni red

1. Cijena prodaje poslovnog prostora, koji se prodaje ekektorničnom metodom, koju provodi FIN-a;
2. Prijedlogu troškova stečajnog postupka (u stečajnom spisu);
3. Prijedlogu za ugradnju ulaznih vrata i pregranog zida na poslovni prostor (u stečajnom spisu);

Nakon rasprave o svakoj točki nevnogprijedloga dnevog reda donijeti potrebite odluke.

Na osnovu gore iznesenoga predlažem stečajnom sudu da sazove Skupštinu vjerovnika sa gore iznesenim dnevnim redom, na koji bi se donijele odluke.

Split, 31.1.2018.

Privitak:

1. Vještvo sudskog vještaka;

Stečajni upravitelj:
Bože Guvorin



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 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 NEKRETNOSTI

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

NARUČITELJ : BRAVURA D.O.O. U STEČAJU, JOSIPA JOVČA 51, SPLIT



NEKRETNOST : POSLOVNI PROSTOR br. 04

21000 SPLIT, JOSIPA JOVČA 51

Datum procjene : 29.01.2018.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDJEDNIKA SUDA

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

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 11. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/08, 130/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roko Mijanoviću, građanin, iz Splita, Sukoćanska 11, vlasniku obrta 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.**

Obrazloženje

Roko Mijanović, građanin, iz Splita, Sukoćanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u rubričkoj naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način i u obliku sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti ("Narodne novine" broj: 78/13) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

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

je posebnost imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/08, 130/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnosti, to je prikladan njegov zahtjev i odobreno kao u izreci predloženog rješenja.



PREDJEDNICA SUDA
Fiduka Horvatić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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, Sukoćanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, RH
- 3. Sps Su, ovdje

1. ZADATAK

Naručitelj : BRAVURA D.O.O. U STEČAJU, JOSIPA JOVČA 51, SPLIT

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR br. 04
21000 SPLIT, JOSIPA JOVIĆA 51

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.

Predmet elaborata se odnosi na procjenu početne tržišne vrijednosti poslovnog prostora kod eventualnog javnog nadmetanja u zatečenom stanju uključujući i procjenu troškova ulaganja kako bi predmetni poslovni prostor mogao funkcionirati kao jedna zasebna uporabna cjelina sukladno uknjižbi u z.k. ulošku.

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 29.01.2018.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR br. 04
 Lokacija : 21000 SPLIT, JOSIPA JOVIĆA 51
 Naručitelj: BRAVURA D.O.O. U STEČAJU, JOSIPA JOVIĆA 51, SPLIT
 Dan kakvoće 25.01.2018.
 Dan vrednovanja 29.01.2018.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Namjena procjene : Posao sa financijskom institucijom
 Metoda izračuna Prihodovna metoda

Županija - tržišna zona Splitsko dalmatinska
 Z.K. izvadak: e-izvadak od 28.01.2018.
 Općinski građanski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	poduložak	K.O	kč.br.	pos. List	
Split	15498	4083/3	8	Split			2.149

Opis nekretnine: 8. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
 1. dijela č. zem. 4083/3, a koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4. površine 21,00 m2, u prizemlju PODULOŽAK BR. 1017
 BRAVURA D.O.O., SPLIT, ZBORA NARODNE GARDE BB

Površina čest: 2.149 m2

Vlasnik: zkul 15498 BRAVURA D.O.O. SPLIT

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
 Uporabna dozvola Klasa: 361-05/10-01/0053 od 07.02.2011.g.

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat- nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1997

Zadnja rekonstrukcija nepoznato

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni veći vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole) -

NKP : (m2) 21,00

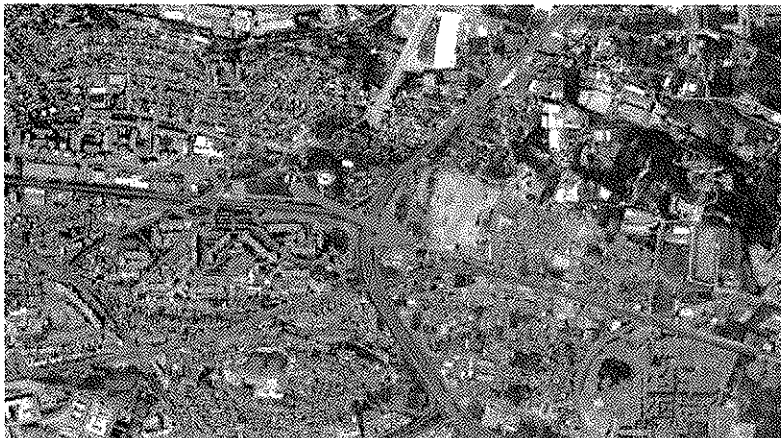
Tržišna vrijednost : 15.821,74 € ili 117.397,34 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović



MAKRO

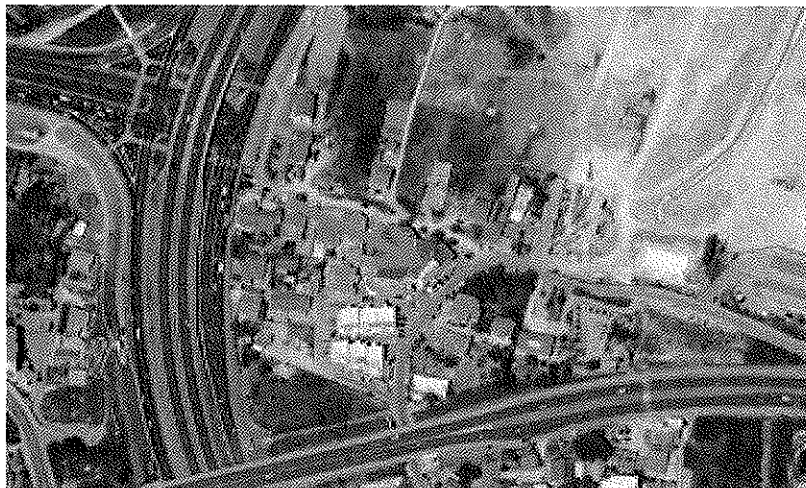


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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 srednjevne 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



Predmetni poslovni prostor u naravi predstavlja jednu uredsku prostoriju, označenu kao PP br. 4, a u koji prostor je moguć pristup samo iz poslovnog prostora br. 12, u vlasništvu tvrtke Moko Trade d.o.o. u stečaju, naime, sastavni dio površine prostora predstavlja i zajednički hodnik koji je i naknadno zazidan sa sjeverne i južne strane te u naravi predmetni prostor posjeduje površinu od 34,57 m², dok je isti uknjižen u površini od 21 m², a što znači da u fizičkom smislu je predmetnom prostoru pripala i površina hodnika od 13,57 m². Da bi prostor mogao funkcionirati kao jedna samostalna uporabna cjelina potrebno je izvršiti rekonstrukciju na način da se poruše otvori prema hodniku te izvede novi zid s ugrađenim vratima a koji troškovi bi iznosili cca. 3.000,00 eura. Visina prostora je 3.11 metara.

Poslovni prostor se nalazi na etaži prizemlja zgrade, orijentacija istok- zapad. Stanje uredno

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

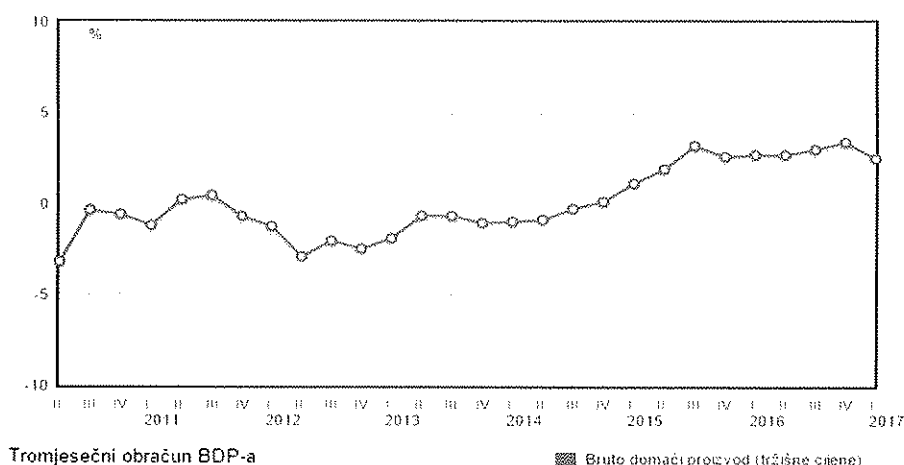
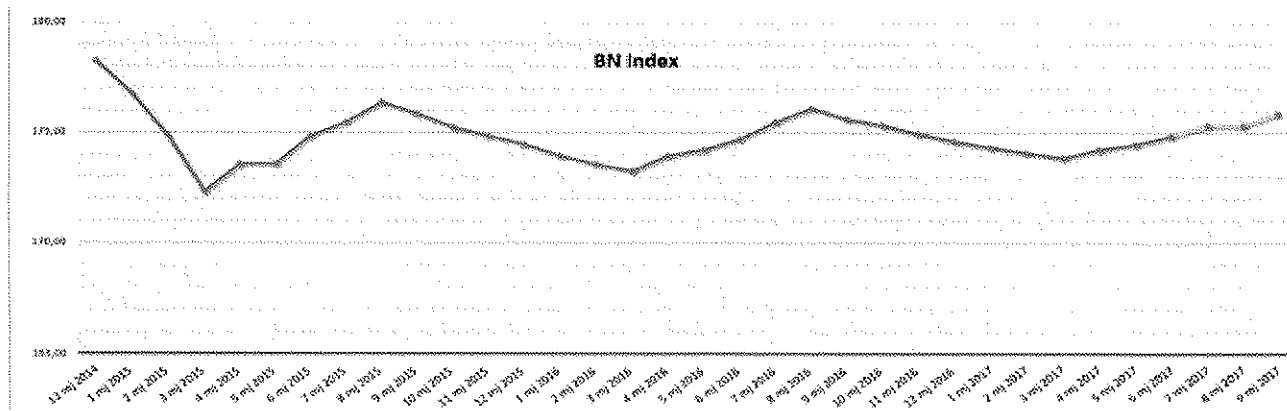
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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 stukturalnih 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 25.01.2018. 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	beton
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB stupovi i grede
Ispuna	bloketi
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	ravna ab ploča + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	SEP

POSLOVNI PROSTOR

Vanjska stolarija (prozori)	nema
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka+knauf
Obrada zidova	žbuka, boja
Obrada podova	keramika, laminat
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	Ne/Ne

Ostalo

Stanje: Nekretnina je stara 20 godina, dobro održavana te nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI PROSTOR

Netto korisna površina (NKP)

$$\text{Poslovni prostor} = \frac{21,00 \text{ m}^2}{21,00 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 25,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 21,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 3,15 \text{ m} = 79,38 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = 25,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 21,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 79,38 \text{ m}^3$$

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 oglašених за najam на 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 prepostavku 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 Splitu, Kopilica površine 120,34 m². Najam ugovoren 2015.g. za iznos od 13,00 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, 114.Brigade 10 površine 155,15 m². Najam ugovoren 2013.g.,produžen 2013.g. za iznos od 15,00 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, 114.Brigade 8 površine 5 m². Najam ugovoren 2013.g.,produžen 2014.g. za iznos od 12,00 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 21,00 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Split	Split	Split	Split
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	1Q2018	2Q2015	4Q2013	1Q2014
Površina (m2)	21,00	120,34	155,15	5,00
Cijena (€)	-	1.564,42	2.327,25	60,00
Cijena po m2	-	13,00	15,00	12,00

Protok vremena	1Q2018	2Q2015	4Q2013	1Q2014
DZS indeksi cijena nekretn.	106,58	98,47	104,13	103,25
Vremensko usklađenje	-	8,2%	2,4%	3,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	14,07	15,36	12,38

Lokacija-kategorija	dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	21,00	120,34	155,15	5,00
(-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	odlično	odlično	odlično
(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%

Pozicija	Pr	Pr	Pr	Pr
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	1997	0	0	0
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	loše	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%

Ukupno korekcija	-	-50%	-50%	-50%
Korigirana vrijednost po m2	6,97	7,03	7,68	6,19

Ukupna površina poslovni prostori 21,00 m2

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno 6,97 €

namjena	kol	najamnina	zauzetost	prosjeak	EBP
opis	m2	€/m2 mj	%	€/m2mj	€
poslovni prostori	21,00	6,97	90%	6,27	1.580

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	3	2	2	odabrano FK = 3

starost građevine G	20 god	OVK	80 god
relativna starost G/OVK	25 %	postotak OVK	73 %
		OOVK	58 god

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

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =			1.580 €
Troškovi (% EBP)	15,0%		-237
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			1.343 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	7,0 58
Faktor kapitalizacije - M			14,01
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			7,14%
Troškovi ulaganja			3.000,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	15.821,74 €
---	--------------------

bez PDV-a

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	21,00 m ²
Vrijednost po m ²	753,42 €/m ²
Tržišna vrijednost	15.821,74 €

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNI PROSTOR br. 04
na adresi: 21000 SPLIT, JOSIPA JOVIĆA 51
naručitelja: BRAVURA D.O.O. U STEČAJU, JOSIPA JOVIĆA 51, SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 29.01.2018.

- Tržišna vrijednost (TV) bez PDV-a :

15.821,74	€
------------------	----------

bez PDV-a

ili

117.397,34	Kn
-------------------	-----------

bez PDV-a

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,42 Kn

DIREKTOR

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

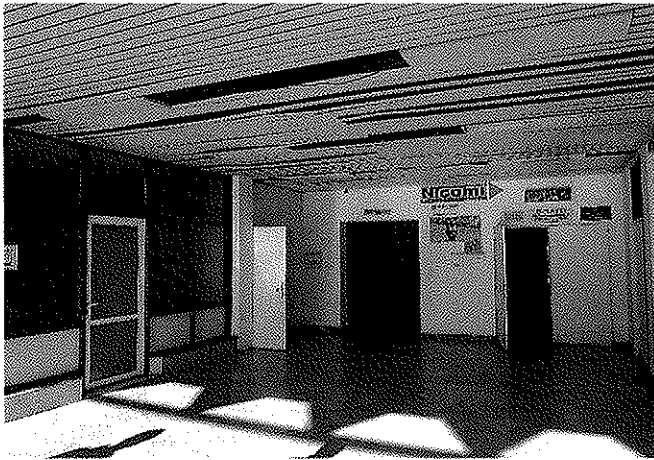


U Splitu, 29.01.2018.

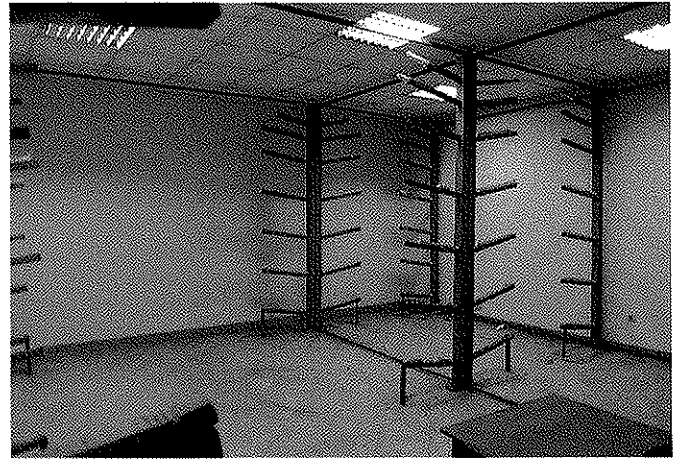
G. PRILOZI

PRILOG 1

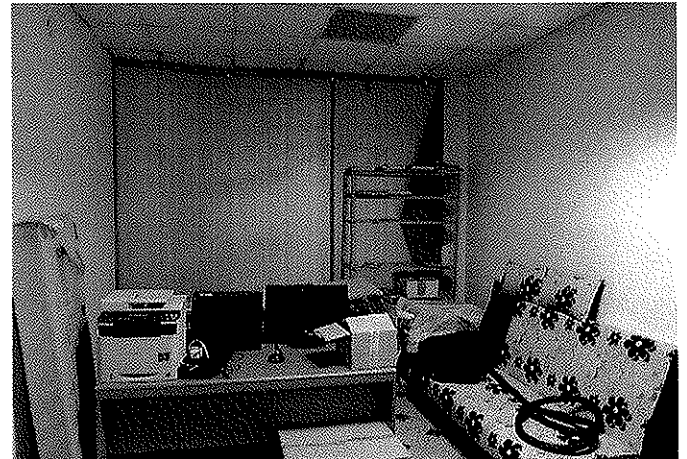
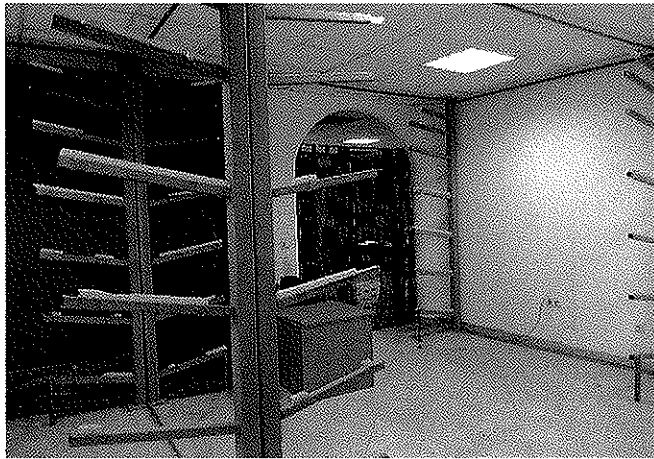
FOTOGRAFIJE



PREDULAZ U PROSTOR



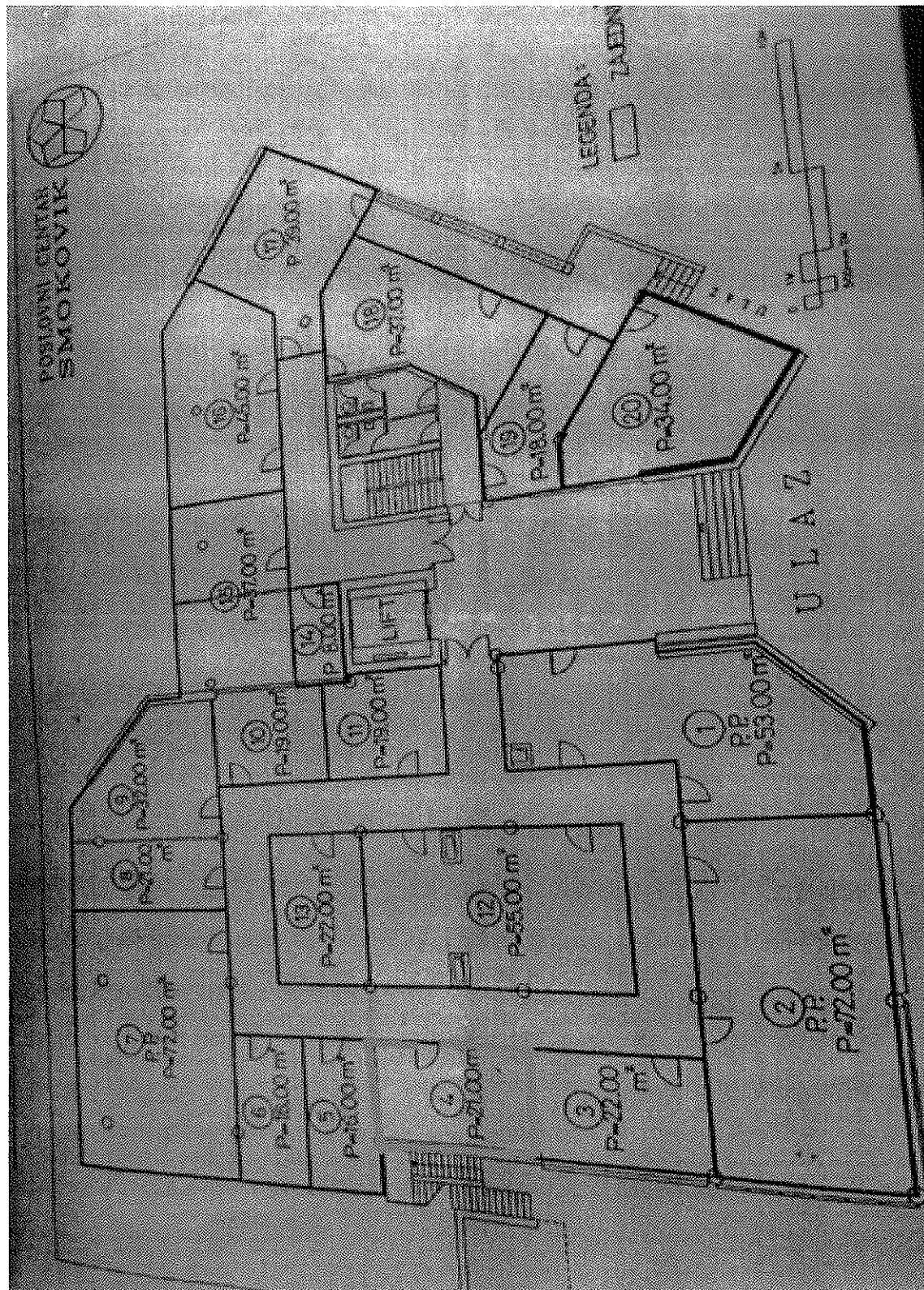
PSOLOVNI PROSTOR



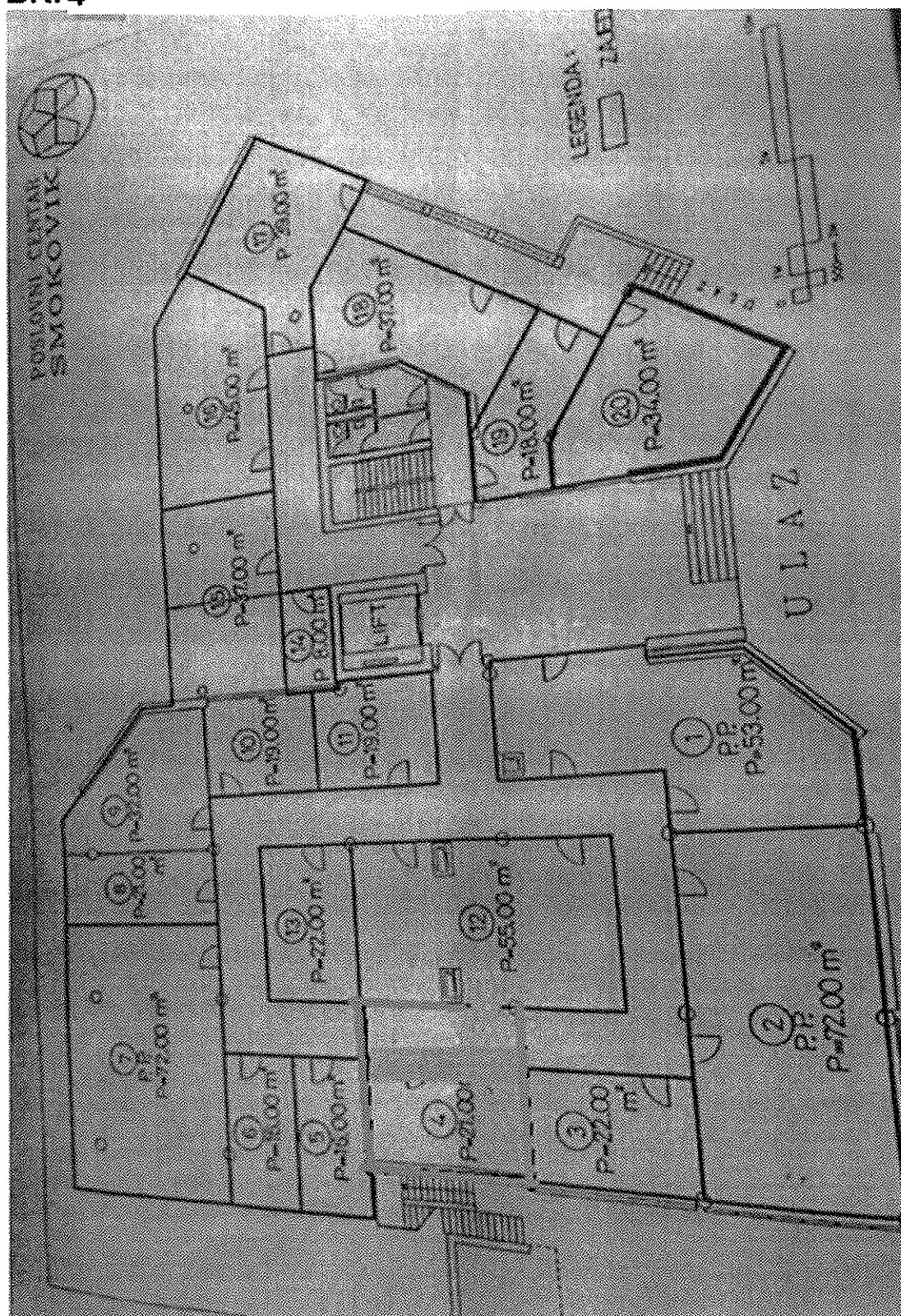
NAKNADNO ZAZIDANI HODNICI PREMA PROSTORU

PRILOG 2

TLOCRT PROSTORA BR.4 PO PROJEKTOJ DOKUMENTACIJI



STANJE PROSTORA BR.4 NA DAN OČEVIDA GDJE SU VIDLJIVA DVA ZAZIDANA ZIDA U HODNIKU, TE OTVOR PREMA POSLOVNOM PROSTORU BR.12, U VLASNIŠTVU TVRTKE MOKK TRADE D.O.O. U STEČAJU IZ KOG PROSTORA JE JEDINO MOGUĆE PRISTUPI U PROSTOR BR.4



PRILOG 3

ZAKONI

- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13,20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * 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)
- * Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 105/15)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 27.11.2017. 23:36

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15498

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25628/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 4083/3	KUĆA, DVOR			2149	
		KUĆA			1037	
		DVOR			1112	
		UKUPNO:			2149	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZABILJEŽBA	
1.1	Pred. 14. listopada 2011. Z-10847/11 Zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na čest.zem. 4083/3, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za graditeljstvo, Klasa:361-05/10-01/0053, Split, 07. veljače 2011.godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	8. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
	1. dijela č. zem. 4083/3, a koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4. površine 21,00 m2, u prizemlju	PODULOŽAK BR. 1017
	BRAVURA D.O.O., SPLIT, ZBORA NARODNE GARDE BB	MBS 060182439
2.1	Pred. 15. srpnja 2015. Z-8677/15 Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-5249/15 od 15. srpnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, zastupana po ODO u Splitu, iz iznosa dobivenog prodajom 21/2657 dijela čest. zem. 4083/3, a koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4. površine 21,00 m2, u prizemlju, vlasništva Bravure d.o.o., Split, za cijelo.	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 19.07.2017.g. pod brojem Z-25628/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-109/17 17.07.2017, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza stečajnog dužnika BRAVURA d.o.o., OIB: 51464986231, Split, Zbora narodne garde bb, glede 21/2657 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4.	na 8 (1.1)

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 8 (21/2657)			
1.1	Pred. 13. ožujka 2012. Z-2551/12 Na teret posebnog dijela nekretnine i baš poslovnog prostora označenog br. 4, površine 21,00m2, u prizemlju, a na temelju rješenja ovog suda poslovni br. OVR-1224/12 od 8. 3. 2012. godine, Brisovnog očitovanja "U Splitu, 7.1.2009. godine", te čl. 259. i 77. st. 2 Ovršnog zakona i čl. 52. ZZK, uknjižuje se prisilno založno pravo u iznosu od 89.984,31 kn sa zateznim kamatama koje na navedeni iznos teku od 7. siječnja 2011. god., pa do isplate, te troškova postupka u iznosu od 1.000,00 kn, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	89.984,31 KN	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod poslovnim brojem Z-2551/12 na st. 1.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2017.