

218
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 ZEMLJIŠTA.

Očevid: 12.02.2015.godine

Ulica: Južno od ceste Put piketa

Mjesto: SINJ

Split, 02.03.2015.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
MALENICA ing. JURE



NEKRETNINA:

A) ZEMLJIŠTE

a) ČEST.ZEM. 4715/4 Z.U. 2820 K.O. GLAVICE

Očevid od 12.02.2015.godine

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Tehnički opis

A.2. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjene prometne (tržne) vrijednosti zemljišta

UVOD:

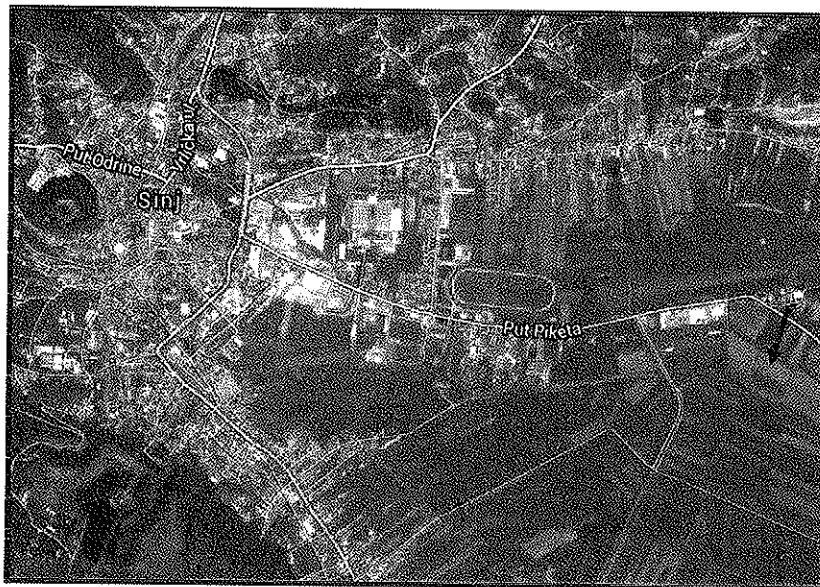
Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 12.02.2015.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Sinju južno od ceste Put piketa, a sve u svrhu:

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

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

A) NALAZ

LOKACIJA



Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata zemljište oznake čest.zem. 4715/4 z.u. 2820 K.O. Glavice, locirano u Sinju, 1,50km istočno od samog centra Grada Sinja te južno od asfaltirane lokalne saobraćajnice naziva Put Piketa koja vodi od Sinja prema Otoku.

A.1. Tehnički opis

Predmetna čest.zem. 4715/4 z.u. 2820 K.O. Glavice graniči sa čest.zem. 4715/1 z.u. 2827 K.O. Glavice, čest.zem. 4715/5 z.u. 2827 K.O. Glavice i čest.zem. 4715/2 z.u. 2977 K.O. Glavice koje su isto predmet stečajnog postupka su locirane južno od asfaltirane saobraćajnice na udaljenosti od cca 150,00m i do istih se pristupa makadamskim putem koji vodi do sjeverozapadnog ruba predmetnih parcela.

Sjeverozapadno od predmetnih parcela su locirani poslovni, proizvodni i skladišni objekti.

S obzirom na izgrađenost okolnih objekata, nesporno da je u blizini predmetnih nekretnina dovedena komunalna infrastruktura, što znači da iste imaju omogućen nesmetan priključak na vodu, struju i ostale priključke.

Predmetne nekretnine se u naravi protežu u smjeru sjeverozapad – jugoistok i iste predstavljaju zapušteno zemljište obraslo niskim raslinjem.

A.2. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 4715/4 z.u. 2820 K.O Glavice, u naravi oranica površine 5.874,00m², i da je upisano pravo vlasništva u korist "Blaškan d.o.o" Sinj za cijelo.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

Procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnog zemljišta trebalo bi dati u skladu sa Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 74/2014 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/2014 korištenjem poredbene metode.

Važeća uredba i pravilnik nalažu da je za procjenu građevinskog i poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom potrebno pronaći barem 3 nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

Pošto Uredba nalaže da se procjena predmetne nekretnine temelji na osnovu kupoprodajnih cijena, istražujući tržište nekretnina, s obzirom da na području županije Splitsko – dalmatinske, a niti u gradovima i općinama nije ustrojena zbirka izvršenih kupoprodajnih cijena zemljišta i pošto Porezna uprava prema važećem Zakonu nije dužna vještacima nakon traženja dostaviti podatke o obavljenim kupoprodajnim transakcijama, to u ovom vještvu nisam u mogućnosti dati procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnog zemljišta u skladu sa Uredbom i pravilnikom, iz razloga što nisam došao do tri kupoprodajna ugovora za zemljišta slične namjene predmetnoj nekretnini, koje bi bilo osnova za procjenu vrijednosti zemljišta prema važećoj Uredbi i pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina.

S obzirom na prethodno u ovom vještvu jedino mogu dati procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta na osnovu usmenih kontakata o transakcijama koje su se događale u Sinju posebno uz saobraćajnicu Put piketa na istočnom kraju Grada Sinja prema Otoku, te na osnovu oglasa o ponudi za prodaju građevinskog i poljoprivrednog zemljišta na internet stranicama kao i nedavno sklopljene nagodbe u postupku izvlaštenja u kojima je Županijska uprava za ceste plaćala naknadu za izvlašteno građevinsko zemljište uz cestu Put piketa u iznosu cca 20,00Eur/m².

S obzirom da nisam, kako sam prethodno naveo, uspio dobiti na uvid ostvarene transakcije o kupnji poljoprivrednog zemljišta za najmanje tri čestice slične namjene predmetnim česticama, a što je osnova da bi se mogla primijeniti odredba odnosno poredbena metoda prema važećoj Uredbi i pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, to je u ovom vještvu jedino moguće formirati jediničnu cijenu predmetnog zemljišta na bazi prethodno izvršenih istraživanja, to u ovom vještvu usvajam vrijednost predmetnog zemljišta i to poljoprivrednog zemljišta 4,00 Eur/m².

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnog zemljišta

A) POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

a) ČEST.ZEM. 4715/4 Z.U. 22820

K.O. GLAVICE

5.874,00 x 30,76 = 180.684,24

5.874,00 x 4,00 = 23.496,00

UKUPNO:	180.684,24Kn	23.496,00Eur
----------------	---------------------	---------------------

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 02.03.2015.godine 1 EUR iznosi 7,69Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog usvajam da prometna (tržna) vrijednost predmetnog zemljišta oznake čest.zem. 4715/4 K.O. Glavice na dan 02.03.2015.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

- 180.684,24Kn

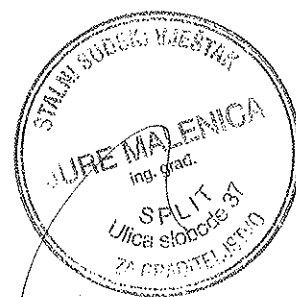
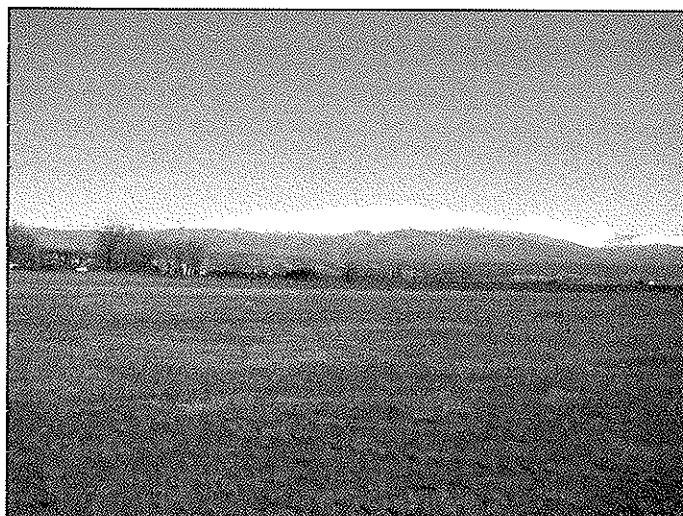
- 23.496,00Eur

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

Split, 02.03.2015.godine

IZRADIO
sudski vještak za graditeljstvo
MALENICA ing. JURE





Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SINJU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 08.03.2015.

Katastarska općina: GLAVICE
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1944/2014
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2820

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	4715/4	ORANICA	5874			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. BLAŠKAN D.O.O SINJ SINJ		
2.1. Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12	<p>Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U.2977 K.o.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O.Brnaze i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaze,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrdjenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996,45 kuna sa nuzgredicama.</p>	ZABILJEŽBA
2.2. Zaprimljeno 19.11.2014. broj Z-1944/14	<p>Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja, za uknjižbu prekidanja ovršnog postupka, na temelju, rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj, posl. br. 26. Ovr.682/2012 od 17.studenoga 2014.godine, radi naplate novčane tražbine na nekretninama BLAŠKAN-a d.o. o.OIB: 60804371462.</p>	ZABILJEŽBA
3.1. Zaprimljeno 20.09.2012. broj Z-2049/12	<p>Na temelju Zaključka posl. br. Ovr- 1084/2012 od 14. rujna 2012. godine , Trgovačkog suda u Splitu , zabilježuje se provedba ovrhe određena pravomoćnim i ovršnim rješenjem o ovrši javnog bilježnika Vladimira Šarčevića iz Zagreba posl. br. Ovr- 425/11 od 20. lipnja 2012. godine na nekretninama ovršenika Blaškan d.o.o. Sinj i to č. zem. 602/2 , 602/3, 603/12 - Z.U. 1978 K.O. Brnaze, č. zem. 4715/4- Z.U. 2820, č. zem. 4715/1,4715/5- Z.U. 2827, č. zem. 4715/2- Z.U. 2977 sve K.O. Glavice , utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina , prodajom i namirenjem ovrhovoditelja VB LEASING d.o.o. iz Zagreba , Horvatova 82, OIB. 55525619967 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom ,radi naplate novčane tražbine u iznosu od 132.731,34 kuna sa zakonskom zateznom kamatom , te da mu naknadi trošak postupka sa zakonskom zateznom kamatom .</p>	ZABILJEŽBA
3.2. Zaprimljeno 18.11.2014. broj Z-1908/14	<p>Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja za uknjižbu prekidanja ovršnog postupka temeljem Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu ,Sukošćanska 6,Posl.br.26.Ovr-1084/2012 od 17. studenog 2014. godine.radi naplate novčane tražbine na nekretninama BLAŠKAN d.o.o. OIB- 60804371462</p>	ZABILJEŽBA