

1/

MALENICA JURE
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Slobode 37
21000 S P L I T

60

OPĆINSKI SUD U SPLITU
- primljeno -
neposredno - poštom

25. 02. 2016

obično-preporučeno na pošti _____
dana _____ R. _____
u primj. _____ sa _____ priloga _____
takse _____ kuna _____

OPĆINSKI SUD U SPLITU

Sudac: **STIPE MASLE**

Predmet: **OVR – 4990/13**

Ovrhovoditelj: **CREDO BANKA d.d. U STEČAJU**

Ovršenik: **KDS – INŽENJERING d.o.o., SPLIT**

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

Očevid od 19.02.2016.godine

Ulica: Ruđera Boškovića 7

Mjesto: SPLIT

Split, 23.02.2016.godine

IZ
OPĆINSKI SUDSKI VJEŠTAK
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE
Ulica slobode 37
21000 SPLIT

61

NEKRETNINA:

A) POSLOVNI PROSTOR BR. 89, ORIJENTACIJE ISTOK, DILATACIJA 2,
UPISAN U PODULOŠKU BR. 260 I LOCIRAN U PRIZEMLJU I NA PRVOM KATU
STAMBENO POSLOVNE ZGRADE "FREGATA" SAGRAĐENE NA PRAVU
GRAĐENJA NA ČEST.ZEM. 461/11 Z.U. 16533 K.O. SPLIT U SPLITU U ULICI
RUĐERA BOŠKOVIĆA 7

SADRŽAJ:

A) NALAZ

- A.1. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.2. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.3. Obračun netto korisnih površina
- A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

UVOD:

Na traženje Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem OVR. – 4990/13 dana 19.02.2016.godine, u sastavu sudske komisije, a u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Ruđera Boškovića 7, 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 pripadajućim građevinskim zemljištem.

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

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovni prostor upisan u podulošku broj 260, te je lociran u prizemlju i na prvom katu stambeno poslovne zgrade "Fregata" sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 461/11 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Ruđera Boškovića 7.



A.1. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- 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)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina, zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.2. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni poslovni prostor je lociran u prizemlju i na prvom katu stambeno poslovne zgrade, te se do istog može pristupiti sa istočne strane preko aluminijske ostakljene stijenke, s tim što se isti nalazi u nizu ostalih poslovnih prostora, međutim u isti se na licu mjesta nije moglo pristupiti, a na licu mjesta je vidljiva oznaka br. 89 iznad ulaznih vrata u predmetni prostor.

Vizuelnim pregledom izvana vidljivo je da se predmetni poslovni prostor sastoji od dvije etaže, i to prizemlja na kojem podu su postavljene podne kamene ploče, dok su zidovi bojani, a plafon je izveden kao spuštenu tip "Amstrong".

U zapadnom dijelu prizemlja je vidljivo da su izvedene stepenice za pristup na prvi kat tj. drugu etažu poslovnog prostora, dok je također vidljivo da je ispod stepenica koje vode na prvi kat izvedena jedna prostorija do koje se pristupa jednokrilnim drvenim vratima.

Uvidom u elaborat o etažiranju za predmetnu građevinu oznake Z – 8630/99 vidljivo je da se predmetni poslovni prostor sastoji od dvije etaže i to prizemlja (kota 0.00) i prvog kata (kota 3.50), te da je isti lociran u sjeveroistočnom dijelu predmetne građevine, odnosno nesporno je utvrđeno uvidom u elaborat etažiranja da se radi o poslovnom prostoru koje je predmet vještačenja, odnosno koji je uknjižen u zemljišnim knjigama i koje se poslovni prostor identificira na licu mjesta u momentu očevida.

Pošto na prvi kat poslovnog prostora nije bio moguć pristup, a niti vizuelni pregled izvana, za pretpostaviti je da je isti uređen i bio u funkciji korištenja, jer je dio poslovnog prostora u prizemlju uređen, te iz tog razloga u ovom vještvu usvajam pretpostavku da je isti kompletno uređen bio u funkciji korištenja u čitavoj površini.

A.1. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- 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)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.2. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni poslovni prostor je lociran u prizemlju i na prvom katu stambeno poslovne zgrade, te se do istog može pristupiti sa istočne strane preko aluminijske ostakljene stijenke, s tim što se isti nalazi u nizu ostalih poslovnih prostora, međutim u isti se na licu mjesta nije moglo pristupiti, a na licu mjesta je vidljiva oznaka br. 89 iznad ulaznih vrata u predmetni prostor.

Vizuelnim pregledom izvana vidljivo je da se predmetni poslovni prostor sastoji od dvije etaže, i to prizemlja na kojem podu su postavljene podne kamene ploče, dok su zidovi bojani, a plafon je izveden kao spuštani tip "Amstrong".

U zapadnom dijelu prizemlja je vidljivo da su izvedene stepenice za pristup na prvi kat tj. drugu etažu poslovnog prostora, dok je također vidljivo da je ispod stepenica koje vode na prvi kat izvedena jedna prostorija do koje se pristupa jednokrlnim drvenim vratima.

Uvidom u elaborat o etažiranju za predmetnu građevinu oznake Z – 8630/99 vidljivo je da se predmetni poslovni prostor sastoji od dvije etaže i to prizemlja (kota 0.00) i prvog kata (kota 3.50), te da je isti lociran u sjeveroistočnom dijelu predmetne građevine, odnosno nesporno je utvrđeno uvidom u elaborat etažiranja da se radi o poslovnom prostoru koje je predmet vještačenja, odnosno koji je uknjižen u zemljišnim knjigama i koje se poslovni prostor identificira na licu mjesta u momentu očevida.

Pošto na prvi kat poslovnog prostora nije bio moguć pristup, a niti vizuelni pregled izvana, za pretpostaviti je da je isti uređen i bio u funkciji korištenja, jer je dio poslovnog prostora u prizemlju uređen, te iz tog razloga u ovom vještvu usvajam pretpostavku da je isti kompletno uređen bio u funkciji korištenja u čitavoj površini.

64.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije zgrade spojen na vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu, dok je za pretpostaviti da je u poslovnom prostoru provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima,.

Stambeno poslovna zgrada je građena 1998.godine.

A.3. Obračun netto površina predmetnog poslovnog prostora

Na osnovu izvršenog uvida u elaborat o etažiranju, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog poslovnog prostora

A) Poslovni prostor oznake br. 89, orijentacije istok, lociran u prizemlju i na prvom katu

1. Poslovni prostor	101,28m ²
<hr/>	
UKUPNO:	101,28m ²
<hr/>	

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetni stambeno poslovni objekt "Fregata" sagrađen na pravu građenja na čest.zem. 461/11 z.u. 16533 K.O. Split površine 4.832,00m², s tim što je u podulošku 260 pod B.1. upisana 244 etaža 101/13727, pravo građenja na čest.zem. 461/11, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine "Fregata" i u naravi predstavlja: poslovni prostor u prizemlju, označen br. 89, površine 101,28m², orijentacije istok, dilatacija 2, s time što je upisano pravo vlasništva u korist KDS – INŽENJERING d.o.o., Split za cijelo.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

U ovom vještvu za procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora sam odabrao prihodovnu metodu, a sve temeljem članka 24. stavka 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 41. stavka 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

63

Temeljni podatak za izračun vrijednosti poslovnog prostora na osnovu prihodovne metode je cijena mjesečnog zakupa poslovnog prostora po 1,00m² na tržištu na području Splita.

U „Službenom glasniku Grada Splita“ broj 19. od 02.06.2014.godine objavljeno je rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupa za poslovne prostore u vlasništvu Grada Splita Klasa: 372 – 01/13 – 01/001000, Ur. broj: 2181/01 – 01 – 14 – 0002

u kojem stoji da se predmetni poslovni prostor lociran u Ulici Rudšera Boškovića 7 nalazi u II. zoni i da mjesečna cijena zakupa u toj zoni poslovnog prostora iznosi 50,00Kn/m².

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od 50,00Kn/m² ili s obzirom na srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na 23.02.2016.godine po kojem 1 Eur iznosi 7,61Kn zakup poslovnog prostora po 1,00m² površine iznosi 6,57Eur/m².

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	101,28m ²
2. Mjesečna najamnina	6,57Eur/m ²
3. Godišnja tržišna najamnina	
101,28 x 6,57 x 12 =	7.984,91Eur

Potencijalni brutto prihod:

7.984,91Eur

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	159,70Eur
--	-----------

Efektivni brutto prihod:

7.825,21Eur

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	78,25Eur
- Osiguranje – 0,5%	39,13Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	39,13Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	39,13Eur

Operativni troškovi ukupno:

195,64Eur

Efektivni prihod

7.629,57Eur

Netto operativni prihod:

7.629,57Eur

G – 18 godina

OVK – 120 godina

RS – $18/120 = 0,15$

Fk – 2,50

OOVK = $62\% = 0,62 \times 120 = 74,40$ godina (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 5,00%

Očitani multiplikator – 19,46

Prihodovna vrijednost nekretnine $7.629,57 \times 19,46 =$

148.471,43Eur

Odbijaju se:

Troškovi uređenja

-

Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja

-

Ukupna prometna (tržna) vrijednost poslovnog prostora: 148.471,43Eur

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 23.02.2016.godine 1 Eur iznosi 7,61Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog poslovnog prostora procjenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$148.471,43 \times 7,61 = 1.129.867,58Kn$

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog prostora upisanog u podulošku broj 260, te lociranog u prizemlju i na prvom katu stambeno poslovne zgrade "Fregata" sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 461/11 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Rudera Boškovića 7, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 23.02.2016.godine iznosi:

Tv = 1.129.867,58Kn ili 148.471,43Eur

Tv = 1.129.867,58Kn

Tv = 148.471,43Eur

NKP = 101,28m²

Tv/NGP = 11.155,88Kn/m²

Tv/NGP = 1.465,95Eur/m²

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige, kopiju elaborata o etažiranju i fotografije lica mjesta.

Split, 23.02.2016.godine



B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu provođenja ovrhe kod Općinskog suda u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







