

MALENICA JURE

**Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37
21 000 Split**

**PROCJEMBENI ELABORAT KOJI SADRŽI REVIZIJU
PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG
PROSTORA PREMA PODACIMA IZ ELABORATA
IZRAĐENOG 16.01.2020 GOD.**

NARUČITELJ PROCJENE: TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: VELIMIR VUKOVIĆ

Predmet: St. – 106/20002

Stečajni upravitelj: VEDRAN ŠEPAROVIĆ

**Stečajni dužnik: STEČAJNA MASA IZA TRANŠPED D.D.
MEĐUNARODNA ŠPEDICIJA I TRANSPORT**

Ulica: Zanonova 1

Mjesto: RIJEKA

Split, 02.11.2023.godine

**IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE**

Od strane Stečajnog Upravitelja Vedrana Šeparovića naloženo mi je da se izradi procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora lociranog na drugom katu desno krilo stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 854 z.u.12688 k.o.Rijeka u Rijeci u ulici Zanonova 1,a sve prema podacima iz izrađenog procjembenog elaborata od 16.01.2020 godine i prema jediničnim cijenama koje su važeće na dan izrade ovog elaborata.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, te naloga Stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnog poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog elaborata..

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

U ovom vještvu za procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora i 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.

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

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Pregledom informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" vidljivo je:

- da je 250m istočno od predmetnog objekta u Ulici Korzo 11, za objekt koji je sagrađen na k.čest.zem. 4153 K.O. Rijeka, dana 05.05.2022.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor na 5. (petom) katu površine 166,05m² na iznos od 1.743,53Eur za mjesec dana,a što iznosi $1.743,53\text{Eur}/166,05\text{m}^2 = 10,50\text{Eur}/\text{m}^2$ za mjesec dana.

- da je 83m zapadno od predmetnog objekta u Ulici Trg Togliatti za objekt koji je sagrađen na k.čest.zem. 4116/1 K.O. Rijeka, dana 15.10.2020.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor na međukatu (međukatu) površine 54,30m² na iznos od 502,92Eur za mjesec dana, a što iznosi $502,92\text{Eur}/54,30\text{m}^2 = 9,26\text{Eur}/\text{m}^2$ za mjesec dana.

- da je 270m istočno od predmetnog objekta u Ulici Korzo 8, za objekt koji je sagrađen na k.čest.zem. 4492 K.O. Rijeka, dana 21.02.2023.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor na II. (trećem) katu površine 82,96m² na iznos od 800,00Eur za mjesec dana, a što iznosi 800Eur/82,96m² = 9,64Eur/m² za mjesec dana.

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od (10,50Eur/m² + 9,26Eur/m² + 9,64/m²)/3 = 9,80Eur/m².

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	268,00m ²
2. Mjesečna zakupnina	9,80Eur/m ²
3. Godišnja tržišna najamnina	
268,00 x 9,80 x 12 =	31.516,80Eur

Potencijalni brutto prihod:	31,516,80Eur
------------------------------------	---------------------

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	630,34Eur
--	-----------

Efektivni brutto prihod:	30.886,46Eur
---------------------------------	---------------------

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	308,86Eur
- Osiguranje – 0,5%	154,43Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	154,43Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	154,43Eur

Operativni troškovi ukupno:	772,16Eur
------------------------------------	------------------

Efektivni prihod	30.114,30Eur
------------------	--------------

Netto operativni prihod:	30.114,30Eur
---------------------------------	---------------------

G – 87 godine
OVK – 120 godina
RS – $87/120 = 0,725$
Fk – 2,00
OOVK = $52\% = 0,52 \times 120 = 62$ godine (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 6,00%

Očitani multiplikator – 16,22

Prihodovna vrijednost nekretnine $30.114,30 \times 16,26 = 488.453,95\text{Eur}$

Odbijaju se:

Troškovi uređenja -

Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja -

Prometna (tržna) vrijednost poslovnog prostora:	488.453,95Eur
--	----------------------

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.)

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

- 488.453,95Eur

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

$488.453,95\text{Eur} : 268,00\text{m}^2 = 1.822,59\text{Eur/m}^2$

A) Poslovni prostor upisan kao suvlasnički dio sa neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO E-14 lociran na 2.katu desno krilo stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem.854 z.u.12688 k.o.Rijeka u ulici Zanonova 1.

268,00 x 1.822,59 =

488.453,95Eur

UKUPNO A:

488.453,95Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog prostora lociranog na drugom katu stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 854 z.u. 12688 K.O. Rijeka u Rijeci u Ulici Zanonova 1, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 02.11.2023.godine iznosi:

Tv = 488.453,95Eur

Kao što je vidljivo iz prethodno iznijetog i izrađenog elaborata od 16.01.2020 godine procjena prometne tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora je izrađena na osnovu podataka iz presude Trgovačkog suda u Splitu, podataka iz uknjiženog zemljišnoknjižnog stanja i pregleda na internet stranicama, te podataka iz sustava „e Nekretnina“, u kojem su navedene izvršene kupoprodajne transakcije poslovnih prostora i cijena zakupa na području Rijeke, a koji sustav je ustrojilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, i u funkciji je korištenja sudskih vještaka i procjenitelja, za izračun tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Izračun procjene tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora kako u osnovnom procjembenom elaboratu izrađenom od 16.01.2020 godine kao i u ovoj dopuni je dat bez pristupa u isti i pregleda istog, s time što sam u izračunu tržišne vrijednosti usvojio u izrađenom elaboratu od 16.01.2020 godine kao i u ovoj dopuni konstataciju da se poslovni prostor nalazi u nivou uređenosti za funkciju korištenja, jer je nesporno se isti do sada koristio kao uredski prostor.

Split, 02.11.2023.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE

B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni 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 procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu 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 procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.