

MALENICA JURE

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Slobode 37

21 000 Split

**PROCJEMBENI ELABORAT KOJI SADRŽI PROCJENU
PROMETNE (TRŽNE)
VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA**

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, 16.01.2020.godine

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



NEKRETNINA :

- A) Poslovni prostor lociran na 02 katu – desno krilo
stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 854
z.u. 12688 K.O. Rijeka u Rijeci u Ulici Zanonova 1

SADRŽAJ :

A) NALAZ

- A.1. Rješenje o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. 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

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića zatraženo je da se izradi procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora lociranog u Rijeci u Ulici Zanonova 1 na osnovu podataka iz uknjiženog stanja u zemljišnim knjigama

A) NALAZ

LOKACIJA

Pošto prema izjavi stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića nije moguć pristup u predmetni poslovni prostor, te nisam obavio očevid na licu mjesta, prema stanju u zemljišnim knjigama i pregledom interneta, vidljivo je da je isti lociran na II. (drugom) katu stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 854 z.u. 12688 K.O. Rijeka u Rijeci u Ulici Zanonova 1, između Korza i morske obale, odnosno u blizini središta Rijeke.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16.
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine. Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4176, Urbr: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je shjedom iznietog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA
Franka Buzov

A.2. 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.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Prema zemljišnoknjižnom stanju je vidljivo da je predmetni poslovni prostor lociran na drugom katu stambeno poslovne zgrade u desnom krilu, i da se sastoji od 10 radnih soba, dva wc-a, spremišta, hodnika i jednog zatvorenog balkona.

Pošto prema izjavi stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića nije moguć pristup u predmetni poslovni prostor, isti je zatražio da se po mogućnosti izradi procjena tržišne vrijednosti na navedenu okolnost da nije moguć pristup u isti.

Pregledom internetskih stranica vidljivo je da je predmetna stambeno poslovna zgrada locirana u starom dijelu grada, i to na lokaciji između Korza i mora, te je starost iste preko 70 godina.

Objekt se sastoji od prizemlja, tri kata i potkrovlja.

Prema izjavi stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića poslovni prostor se koristi kao uredski prostor, kompletno uređen sa provedenim instalacijama vode, struje i kanalizacije, i istog u ovom vještvu procjenjujem kao uređenog za funkciju korištenja.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Pošto u predmetni poslovni prostor nije bio moguć pristup, u ovom vještvu usvajam uknjiženu netto površinu od 268,00m².

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 854 z.u. 12688 K.O. Rijeka, u naravi kuća br. 1 sa dvorištem u Ul. Adamić površine 278,5čhv, i da je uknjiženo etažno vlasništvo E-14 – poslovni prostor desno krilo na 02 katu koji se sastoji od 10 radnih soba, dva nužnika, spremišta, hodnika i jednog zatvorenog balkona, ukupne površine 268m², na adresi Zanonova 1.

Isto tako od strane stečajnog upravitelja Šeparović Vedrana dostavljena mi je kopija presude Trgovačkog Suda u Splitu pod brojem 8. 1470/2010 u kojoj stoji da je Tranšped d.d. u stečaju vlasnik 5/100 dijela k.čest.br 854 – kuća br. 1 sa dvorištem u Ul. Adamić upisana u z.u. 4996 K.O. Rijeka, u naravi poslovni prostor – kancelarije sa pomoćnim prostorijama površine 268,51m² na 02 katu navedene kuće.

U odnosu na presudu i stanje u zemljišnim knjigama vidljivo je da je došlo do promjene zemljišnoknjižnog uloška i neto površine, odnosno u zemljišnim knjigama je došlo do formiranja novog z.u. 12688 K.O. Rijeka i neto površina je 268,00m², a koji podatak usvajam u procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora u ovom elaboratu.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, te naloga Suda, 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 vještva.

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 poredbena, prihodovna i troškovna 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 $1,00\text{m}^2$ 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 360m sjeverozapadno od predmetnog objekta u Ulici Korzo 33 – 35A, za objekt koji je sagrađen na k.čest.zem. 4109 K.O. Rijeka, dana 20.06.2017.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor na I. (prvom) katu površine $100,00\text{m}^2$ na iznos od 5.911,48Kn za mjesec dana, a što iznosi $5.911,48\text{Kn}/100,00\text{m}^2 = 59,11\text{kn}/\text{m}^2$ za mjesec dana.
- da je 490m sjeverozapadno od predmetnog objekta u Ulici Riva 20, 20A, 20B za objekt koji je sagrađen na k.čest.zem. 4121 K.O. Rijeka, dana 04.05.2018.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor na IV. (četvrtom) katu površine $81,00\text{m}^2$ na iznos od 4.796,02Kn za mjesec dana, a što iznosi $4.796,02\text{Kn}/81,00\text{m}^2 = 59,21\text{kn}/\text{m}^2$ za mjesec dana.
- da je 360m sjeverozapadno od predmetnog objekta u Ulici Korzo 41A – 41E, za objekt koji je sagrađen na k.čest.zem. 4104 K.O. Rijeka, dana 09.02.2018.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor na III. (trećem) katu površine $57,00\text{m}^2$ na iznos od 3.004,65Kn za mjesec dana, a što iznosi $3.004,65\text{Kn}/57,00\text{m}^2 = 52,71\text{kn}/\text{m}^2$ za mjesec dana.
- da je 180m jugoistočno od predmetnog objekta u Ulici Ribarska 1, 1A, za objekt koji je sagrađen na k.čest.zem. 4682 K.O. Rijeka, dana 20.03.2018.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor na II. (drugom) katu površine $194,00\text{m}^2$ na iznos od 10.136,45Kn za mjesec dana, a što iznosi $10.136,45\text{Kn}/194,00\text{m}^2 = 52,25\text{kn}/\text{m}^2$ za mjesec dana.

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od $(59,11\text{Kn/m}^2 + 59,21\text{Kn/m}^2 + 52,71\text{Kn/m}^2 + 52,25\text{Kn/m}^2)/4 = 55,82\text{kn/m}^2$ ili s obzirom na srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na 16.01.2020.godine po kojem 1 Eur iznosi 7,44Kn zakup poslovnog prostora po $1,00\text{m}^2$ površine iznosi 7,50Eur/m².

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	268,00m ²
2. Mjesečna zakupnina	7,50Eur/m ²
3. Godišnja tržišna najamnina	
268,00 x 7,50 x 12 =	24.120,00Eur

Potencijalni brutto prihod:	24.120,00Eur
------------------------------------	---------------------

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	482,40Eur
--	-----------

Efektivni brutto prihod:	23.637,60Eur
---------------------------------	---------------------

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	236,38Eur
- Osiguranje – 0,5%	118,18Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	118,18Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	118,18Eur

Operativni troškovi ukupno:	590,94Eur
------------------------------------	------------------

Efektivni prihod	23.046,66Eur
------------------	--------------

Netto operativni prihod:	23.046,66Eur
---------------------------------	---------------------

G – 84 godine

OVK – 120 godina

RS – $84/120 = 0,70$

Fk – 2,00

OOVK=52% = $0,52 \times 120 = 52$ godina (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 6,00%

Očitani multiplikator – 15,86

Prihodovna vrijednost nekretnine $23.046,66 \times 15,86 =$ 365.520,03Eur

Odbijaju se:

Troškovi uređenja

-

Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja

-

Prometna (tržna) vrijednost poslovnog prostora:

365.520,03Eur

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 16.01.2020.godine 1 Eur iznosi 7,44Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog poslovnog prostora procjenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$365.520,03 \times 7,44 = 2.719.469,02\text{Kn}$

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

- 365.520,03Eur

- 2.719.469,02Kn

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

$365.520,03\text{Eur} : 268,00\text{m}^2 = 1.363,88\text{Eur/m}^2$

$2.719.469,02\text{Kn} : 268,00\text{m}^2 = 10.147,27\text{Kn/m}^2$

A) Poslovni prostor lociran na 02 katu

$268,51 \times 10.147,27 =$

2.719.469,02Kn

$268,51 \times 1.363,88 =$

365.520,03Eur

UKUPNO A:

2.719.469,02Kn

365.520,03Eur

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 16.01.2020.godine iznosi:

Tv = 2.719.469,02Kn ili 365.520,03Eur

Tv = 2.719.469,02Kn

Tv = 365.520,03Eur

Kao što je vidljivo iz prethodno iznijetog 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 je dat bez pristupa u isti i pregleda istog, iz razloga što prema izjavi stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića nije moguć pristup u isti, te nisam niti izvršio očevid na licu mjesta, s tim što sam u izračunu tržišne vrijednosti usvojio konstataciju da se poslovni prostor nalazi u nivou uređenosti za funkciju korištenja, jer je nesporno se isti do sada koristio kao uredski prostor.

Prema tome izračun tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora, s obzirom da u isti nije bio moguć pristup, dat je pod pretpostavkom koju sam prethodno naveo, te za točno stanje istog bi trebalo izvršiti pregled istog, a to Sud treba odlučiti u daljnjem tijeku sudskog postupka.

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige

Split, 16.01.2020.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 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 za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 21.01.2020. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 12688

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29512/2019
Aktivne plombe: Z-796/2020, Z-988/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	854	KUĆA BR.1 SA DVORIŠTEM U UL. ADAMIĆ		278,5		
		UKUPNO:		278,5		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) Poslovni prostor, desno krilo na drugom katu zgrade koji se sastoji od 10 radnih soba, dva nužnika, spremišta, hodnika i jednog zatvorenog balkona, ukupne površine 268 m2, na adresi Zanonova 1. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 22.10.2019.g. pod brojem Z-29512/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE O POVEZIVANJU 16.12.2019, Primljeno, 4. siječnja 2009 Z-113/09 Temeljem prijedlog Republike Hrvatske, zastupane po ODO Rijeka. zabilježuje se spor (upravni postupak za povrat imovine oduzete za vrijeme komunističke vladavine) na nekretninama u AI.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 22.10.2019.g. pod brojem Z-29512/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE O POVEZIVANJU 16.12.2019, Zaprimljeno 18.07.2018.g. pod brojem Z-28541/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, OVOSUDNO RJEŠENJE POSL.BR. Z-28541/2018 18.12.2018, zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja Allianz Zagreb d.d. za otvaranje Pojedinačnog ispravnog postupka, ODBIJEN.	ZABILJEŽBA