

PRIMLJENO:

23-10-2020



**ZLATKO KOŠĆINA** dipl.ing.grad.

51000 RIJEKA, Vidikovac 30

Neposredno - predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
Pošta: \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka: \_\_\_\_\_ priloženo: 3X307  
Priloge: \_\_\_\_\_ kn, državnim biljezima  
Priloge: \_\_\_\_\_

Stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjene vrijednosti nekretnina  
OVLAŠTENJA:  
4.Su – 150/2017, ŽUPANIJSKI SUD RIJEKA  
4.Su – 78/2017, TRGOVAČKI SUD RIJEKA

TEL: ++385/(0)51-217-991  
FAX: ++385/(0)51-217-991  
MOB: ++385/(0)98-216-527  
OIB: 33010482014  
E-mail: zlatko.koscina@ri.t-com  
IBAN: HR8123400093170026283

ELABORAT BROJ: 38-1/2020

Rijeka, 23.10.2020.

## TRGOVAČKI SUD RIJEKA

**Posl.broj: St-593/2019**

STEČAJNI DUŽNIK: „FIDENS“ d.o.o. OIB:40647951807,  
Viškovo, Marinići, Straža 111

U odnosu na primjedbe dužnika, iskazane na ročištu dana 10.09.2020, zatražio sam od nadležnog Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Primorsko goranske županije, izvadke iz zbirke kupoprodajnih cijena za realizirane kupoprodajne ugovore poslovnih prostora na području Viškova odnosno šire okoline Rijeke.

Tražene izvadke sam dobio poštom 19.10.2020 godine, te u nastavku dajem izračun vrijednosti procjembenih poslovnih prostora POREDBENOM METODOM.

### 1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA:

U priloženoj tablici je međuvremensko izjednačenje realiziranih kupoprodajnih ugovora za poslovne prostore na području Viškova, u svemu prema službenim podacima iz evidencije Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Primorsko goranske županije (e-nekretnine, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb).

Prema tom tabličnom izračunu, današnja tržišna jedinična cijena procjembenih poslovnih prostora, uz upotrebu POREDBENE METODE, iznosi: **6.187,71 Kn/m<sup>2</sup>**.

### NAPOMENA:

Gornja izračunata jedinična cijena se bazira **isključivo na realiziranim kupoprodajnim ugovorima**. Nisu mi poznati pojedinačni atributi poslovnih prostora koji su korišteni u ovom izračunu po poredbenoj metodi (obračun amortizacije, kvalitet održavanja, oštećenja koja eventualno utječu na tržišnu vrijednost, suvlasništvo u zgradi, prilaz, mogućnost parkiranja, opremljenost bliže okoline i slično).



U svojem sam NALAZU od 24.09.2020, koristio TROŠKOVNU METODU, iz razloga što se u toj metodi koriste sve one atribute koji su utvrđeni tokom očevida i pregleda procjembenih poslovnih prostora i koji utječu na odabir jedinične cijene! Po mojem mišljenju, tako izračunata jedinična cijena građenja poslovnih prostora (5.593,50 Kn/m<sup>2</sup>), je realnija nego jedinična cijena izračunata poredbenom metodom !

Neovisno o ovom mojem mišljenju, u nastavku je izračun ukupne vrijednosti ovih poslovnih prostora, uz upotrebu jedinične cijene izračunate poredbenom metodom.

- A): redni broj 4:..... $T_{r4} = 115,00 \text{ m}^2 * 6.187,71 \text{ Kn/m}^2 = 711.586,65 \text{ Kn}$   
B): redni broj 5:..... $T_{r5} = 168,47 \text{ m}^2 * 6.187,71 \text{ Kn/m}^2 = 1.042.443,50 \text{ Kn}$

## 2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA NA k.č.k.č.1561/1, k.o.Marinići (k.č.601/1, k.o.Blažići).

Za jediničnu cijenu zemljišta koristio sa podatke iz portala „e-nekretnine“, Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb. Iz tog portala, odabrao sam „Plan približnih vrijednosti, Općine Viškovo, građevinsko područje - 2“, u kojem se području nalazi predmetno zemljište te je njegova prosječna jedinična cijena 430,02 Kn/m<sup>2</sup>.

U nastavku se procjenjuje zemljišta koje se nalazi isključivo ispod izgrađene zgrade u površini 335,00 m<sup>2</sup>, (vidi posjedovni list broj 2500, k.o.Marinići), jer zemljište okućnice nije podijeljeno između svih suvlasnika nekretnine ! Prema upisanom suvlasništvu na predmetnoj nekretnini, zemljište ispod zgrade u površini 335,00 m<sup>2</sup>, pripada stečajnom dužniku, odnosno tržišna vrijednost tog zemljišta prema svakom poslovnom prostoru, iznosi:

- A): redni broj 4:..... $Z_{em4} = 10377/100000 * 335,00 \text{ m}^2 * 430,02 \text{ Kn/m}^2 = 14.948,76 \text{ Kn}$   
B): redni broj 5:..... $Z_{em5} = 15202/100000 * 335,00 \text{ m}^2 * 430,02 \text{ Kn/m}^2 = 21.899,50 \text{ Kn}$

## 3. ZAKLJUČAK:

Tržišna vrijednost poslovnih prostora, u zgradi izgrađenoj na k.č.601/1, k.o.Blažići, Viškovo, Marinići, Straža 111, a koji su upisani u zk.ul.broj 553, k.o.Blažići, prema elementima poredbene metode, iznosi zaokruženo:

- A): redni broj 4:..... **711.586,65 Kn + 14.948,76 Kn = 726.535,41 Kn..... 727.000,00 Kn**  
B): redni broj 5:.....**1.042.443,50 Kn + 21.899,50 Kn = 1.064.343,00 Kn.....1.070.000,00 Kn**

odnosno sveukupno: **1.797.000,00 Kn**

NAPOMENA: PROCJENJENA VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA, NE OBUHVAĆA POREZ NA PROMET NEKRETNOSTI (čl.68, st.1.točka 12, Pravilnika)

