

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLIT

Sudac: **DIANA BUTIGAN GRANIĆ**

Predmet: **St – 171/2019**

Stečajna upraviteljica: **ANTE GABELICA**

Stečajni dužnik: **STEČAJNA MASA IZA BAŠ d.o.o. U STEČAJU**

PROCJEMBENI ELABORAT SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG PROSTORA SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM
ZEMLJIŠTEM



Očevid od 27.03.2019.godine

Ulica: **4. Gardijske brigade 33**

Mjesto: **SPLIT – TTTS – PREDIO KAMEN**

Split, 10.04.2019.godine

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

NEKRETNINA:

- A) Poslovni prostor oznake K5, K6 i lociran na 01 (prvom) katu zgrade sagrađene na čest.zem. 135/9 z.u. 1041 K.O. Kamen

S A D R Ž A J :

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 Ante Gabelice, dana 27.03.2019.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu – TTTS – predio Kamen, 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 oznake K5, K6 i lociran na 01 (prvom) katu zgrade sagrađene na čest.zem. 135/9 z.u. 1041 K.O. Kamen, locirano u predjelu Kamen – TTTS.

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, Urb: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA
Franka Buzov
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

Predmetni poslovni prostor je lociran na prvom katu zgrade, te se u isti pristupa vanjskim metalnim stepeništem sa južne strane.

Predmetni poslovni prostor se sastoji od dva dijela, istočnog i zapadnog, svaki sa zasebnim ulazom izvana, i to jednokrlnim punim metalnim vratima.

Istočni dio se sastoji od ulaznog hodnika, sanitarnog čvora, čajne kuhinje, te 4 kancelarije.

Na podu ulaznog hodnika su postavljene kamene pločice, dok su u sanitarnom čvoru i čajnoj kuhinji na podu postavljene keramičke pločice vel. 20 x 20cm, s tim što je dio zidova u sanitarnom čvoru obložen keramičkim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova je bojan na jupol.

U sanitarnom čvoru je ugrađena wc školjka sa vodokotlićem, umivaonik i tuš kada.

Na podovima kancelarija su postavljeni parketi, dok su zidovi bojan na jupol.

Plafoni u hodniku i kancelarijama su izvedeni kao spuštene tip "Amstrong", dok su plafoni u sanitarnom čvoru i čajnoj kuhinji bojan na jupol.

Zapadni dio poslovnog prostora se sastoji od ulaznog hodnika, sanitarnog čvora, sprema, te 4 kancelarije.

Na podu ulaznog hodnika su postavljene kamene pločice, dok su u sanitarnom čvoru i sprema na podu postavljene keramičke pločice vel. 20 x 20cm, s tim što je dio zidova u sanitarnom čvoru obložen keramičkim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova je bojan na jupol.

U sanitarnom čvoru su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima i umivaonik.

Na podovima kancelarija su postavljeni parketi, dok su zidovi bojan na jupol.

Plafoni u hodniku i kancelarijama su izvedeni kao spuštene tip "Amstrong", dok su plafoni u sanitarnom čvoru i čajnoj kuhinji bojan na jupol.

Na zidovima poslovnog prostora, naročito u sjevernom dijelu, vidljivi su tragovi vlaženja na istima, dok je u zapadnom dijelu na pojedinim pozicijama od vlage oštećen i parket u kancelarijama.

U poslovnom prostoru je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanizacionu mrežu i elektro mrežu.

Svijetla visina od poda do spuštenog plafona predmetnog poslovnog prostora je 2,85m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok je vanjska stolarija, osim ulaznih vrata u prostore koji su metalni, izvedena kao PVC ostakljena.

Poslovna zgrada je sagrađena 1993.godine.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina predmetnog poslovnog prostora

A) POSLOVNI PROSTOR OZNAKE K5, K6

a) Istočni dio

1. Ulazni hodnik	4,22m ²
2. Čajna kuhinja	3,12m ²
3. Sanitarni čvor	4,36m ²
4. Kancelarija	14,95m ²
5. Kancelarija	17,50m ²
6. Kancelarija	14,57m ²
7. Kancelarija	14,96m ²

UKUPNO a: 73,08m²

b) Zapadni dio

1. Ulazni hodnik	3,89m ²
2. Sprema	3,07m ²
3. Sanitarni čvor	4,22m ²
4. Kancelarija	15,94m ²
5. Kancelarija	14,42m ²
6. Kancelarija	15,83m ²
7. Kancelarija	15,55m ²

UKUPNO b: 72,92m²

UKUPNO A (a + b): 146,00m²

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 135/9 z.u. 1041 K.O. Kamen, u naravi dio zgrade površine 1.707,00m², s tim što je u podulošku broj 33 upisan suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) poslovni prostor smješten na 01. prvom katu, oznake K5, K6, položaj jug, površine 146,00m², s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Baš d.o.o. za cijelo.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnih nekretnina izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa četvrtim kvartalom 2018.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

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.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 73,00m² lociran u zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 626/4 K.O. Kamen.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 26.11.2015.godine na iznos od 296.250,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 75,34m² lociran u zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 966/1 K.O. Donja Podstrana.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 14.06.2017.godine na iznos od 385.035,40Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 36,83m² lociran u zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 7195/2 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 14.02.2017.godine na iznos od 219.863,19Kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	106,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Kamen	Donja Podstrana	Split
Z.K. čestica	k.č. 626/4	k.č. 966/1	k.č. 7195/2
Datum transakcije	26.11.2015.	14.06.2017.	14.02.2017.
Površina m ²	73,00	75,34	36,83
Prodajna vrijednost Eur	38.877,95	52.031,81	29.472,28
Prodajna vrijednost Kn	296.250,00	385.035,40	219.863,19
Cijena Eur/m ²	532,57	690,63	800,22
Cijena Kn/m ²	4.058,22	5.110,64	5.969,68
Indeks/dan transakcije	100,51	106,58	102,25
Indeks/dan vrednovanja	112,20	112,20	112,20
Korekcijski faktor	1,116	1,052	1,097
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	594,35	726,54	877,85

Izračun vrijednosti poslovnog prostora

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena poslovnih prostora zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na objekt koji je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

A) Poslovni prostor oznake K5, K6 i lociran na 01 (prvom) katu zgrade sagrađene na čest.zem. 135/9 z.u. 1041 K.O. Kamen

Nekretnina Grad Lokacija	Procjenjivana Split predio Kamen – TTTS	Usporedna 1 Kamen – TTTS 270m sjeverno od predmetnog	Usporedna 2 Podstrana 500m od raskrižja Split – Žrnovnica i 1,5km jugoistočno od predmetnog poslovni prostor	Usporedna 3 Split predio Sirobija, 200m od državne ceste i 2km jugozapadno od predmetnog poslovni prostor
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	04/2019	26.11.2015.	14.06.2017.	14.02.2017.
Površina m ²	146,00	73,00	75,34	36,83
Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²		594,35	726,54	877,85

Atraktivnost (lokacija) (-20% do + 20%)	dobra -	dobra 0%	vrlo dobra -5%	vrlo dobra -5%
Starost nekretnine (-20% do + 20%)	26godina -	slično 0%	slično 0%	slično 0%
Veličina (-20% do + 20%)	146,00m ² -	73,00m ² -5%	75,34m ² -5%	36,83m ² -10%
Stanje nekretnine (-10% do + 10%)	loše -	bolje -5%	bolje -5%	bolje -5%
Utjecaj okoliša (-10% do + 10%)	prosječno	prosječno 0%	prosječno 0%	prosječno 0%
Parkiranje (-10% do + 10%)	PM -	PM 0%	PM 0%	PM 0%
Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 618,22	-10% 534,92	-15% 617,56	-20% 702,28

STATISTIKA				
Prosjeak:	618,22			
Odstupanja od prosjeka:		-23,87	108,32	259,63
Kvadrat odstupanja:		569,77	11.733,22	67.407,74
Suma:	79.710,73			
Standardno odstupanje:	163,00	26,36%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	326,00			
Odstupanja od prosjeka:		-15,57%	-0,10%	13,60%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog poslovnog prostora poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost poslovnog prostora Eur/m² = 612,88Eur/m²
- Vrijednost poslovnog prostora Kn/m² = 4.587,19Kn/m²

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 10.04.2019.godine 1 Eur iznosi 7,42Kn.

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 10.04.2019.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Poslovni prostor oznake K5, K6 i lociran na 01 (prvom) katu zgrade sagrađene na čest.zem. 135/9 z.u. 1041 K.O. Kamen

146,00 x 4.587,19 =	669.729,74	
146,00 x 618,22 =		90.260,12

UKUPNO:	669.729,74Kn	90.260,12Eur
----------------	---------------------	---------------------

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog prostora oznake K5, K6 i lociran na 01 (prvom) katu zgrade sagrađene na čest.zem. 135/9 z.u. 1041 K.O. Kamen, locirano u u predjelu Kamen – TTTS, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 10.04.2019.godine iznosi:

Tv = 669.729,74Kn ili 90.260,12Eur

Tv = 669.729,74Kn

Tv = 90.260,12Eur

NGP = 146,00m²

Tv/NGP = 618,22Eur/m²

Tv/NGP = 4.587,19Kn/m²

U prilogu vještva dostavljamo fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

Split, 10.04.2019.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 izveštaja 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 Općinskog suda u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.