

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **XI ST. – 63/2015**

Stečajna upraviteljica: **ANČI BAŠIĆ**

Stečajni dužnik: **BOŽEN – CO d.o.o. u stečaju**

<p>PROCJEMBENI ELABORAT KOJI SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</p>



Očevid od 28.03.2022.godine

Mjesto: Split

Ulica: Slavićeva

Split, 28.03.2022.godine

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

NEKRETNINA :

A) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 9113 (k.čest.zem.10481/2) z.u. 15.481 K.O. Split

SADRŽAJ :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Anči Bašić, dana 28.03.2022.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Slavićevoj ulici, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta.

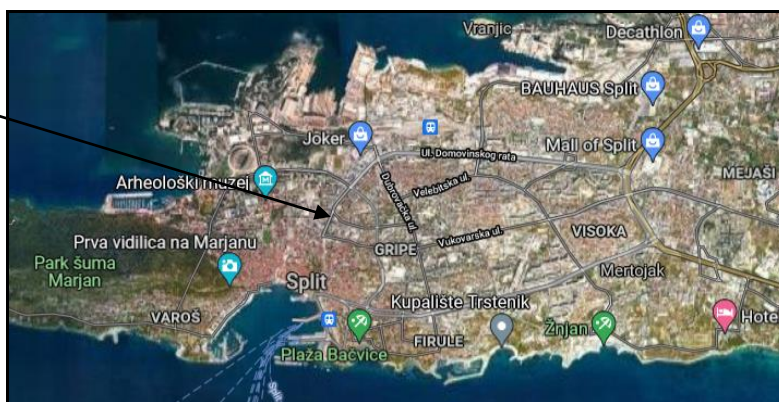
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

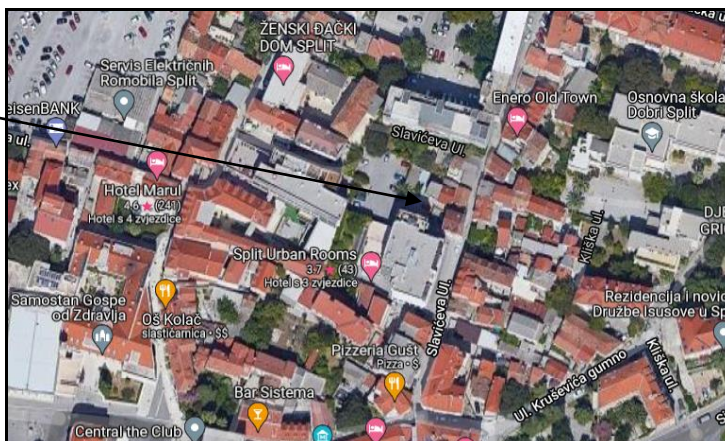
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida, a na osnovu elaborata identifikacije izrađenog od strane Geokompasa d.o.o. Split vidljivo je da su predmet procjene nekretnine, i to građevinsko zemljište oznake čest.zem. 9113/2 (k.čest.zem. 10481/2) z.u. 15431 K.O. Split, u naravi asfaltirani plato – parking prostor lociran uz sjeverozapadni dio novoizgrađenog stambenog objekta u Slavićevoj ulici u Splitu.

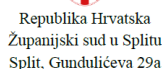
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-499/2020-4
Split, 4. studenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Jure Malenice, iz Splita, Ulica slobode 37, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vjestačkom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vjestačima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Jure Malenice, ing.građ., iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e:

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je sljedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
04-11-2020
10:54:03

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

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja građevinsko zemljište, koje u naravi čini asfaltirani plato koji se koristi kao parking prostor, i koji je sa južne strane omeđen vanjskim zidom novoizvedenog stambenog objekta, sa zapadne strane omeđen je susjednim objektom, a sa istočne i sjeverne strane se nastavlja asfaltirani plato, s time što se predmetni prostor na licu mjesta može koristiti kao parking prostor.

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 9113/2 z.u. 15431 K.O. Split, u naravi zgrada površine 48,00m².

Geokompas d.o.o. iz Splita izradio je elaborat identifikacije čestica zemljišta za čest.zem. 10481/2, katastarska numeracija, čemu odgovara čest.zem. 9113/2 kao z.k. numeracija, a koje stanje je usklađeno, odnosno površina parcele u zemljišnim knjigama odgovara površini u katastarskom operatu, te u prilogu vještva dostavljam izvadak iz zemljišne knjige i posjedovni list za predmetnu parcelu.

Isto tako na licu mjesta se ne zatiče zgrada u površini od 48,00m², koja je uknjižena u zemljišnim knjigama, odnosno ista je srušena i na mjestu iste je asfaltirana površina.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta prema odredbama Zakona 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 članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbena metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Analizirajući predmetnu nekretninu koja u naravi predstavlja zemljište, u odnosu na propisane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina mislim da je poredbena metoda najprimjerenija za predmetnu nekretninu.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta 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 trećim kvartalom 2021.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.

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")

Građevinsko zemljište locirano 100m sjeverozapadno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 10390/1 K.O. Split, površine 10,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 05.02.2021.godine na iznos od 60.567,42Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 680m zapadno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 5475/1 K.O. Split, površine 5,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 31.07.2020.godine na iznos od 26.875,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 280m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 10691/10 K.O. Split, površine 8,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 03.08.2020.godine na iznos od 31.800,00Kn.

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.							
		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	108,45	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
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,00	138,18	122,62

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 10390/1	k.č. 10523	k.č. 10691/10
Datum transakcije	05.02.2021.	31.07.2020.	03.08.2020.
Površina m ²	10,00	5,00	8,00
Prodajna vrijednost Kn	60.567,42	26.875,00	31.800,00
Prodajna vrijednost Eur	8.000,98	3.588,12	4.251,34
Cijena Eur/m ²	800,10	717,62	531,42
Cijena Kn/m ²	6.056,74	5.375,00	3.975,00
Indeks/dan transakcije	132,80	126,91	126,91
Indeks/dan vrednovanja	138,18	138,18	138,18
Korekcijski faktor	1,041	1,089	1,089
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	832,90	781,49	578,72

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(832,90 + 781,49 + 578,72)/3 = 731,04\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	731,04			
Odstupanja od prosjeka:		100,96	50,45	-152,32
Kvadrat odstupanja:		10.192,92	2.545,20	23.201,38
Suma:	35.939,50			
Standardno odstupanje:	109,45	14,97%		
Pravilo dva-sigma (±)	218,90			

Odstupanja od prosjeka:		13,93%	6,90%	-26,32%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 28.03.2022.godine 1EUR iznosi 7,55Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 9113/2 Z.U. 15431
K.O. SPLIT

48,00 x 5.519,35 =

264.928,90

48,00 x 731,04 =

35.089,92

UKUPNO a

264.928,90Kn

35.089,92Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog zemljišta oznake čest.zem. 9113/2 (k.čest.zem. 10481/2) z.u. 15431 K.O. Split locirano u Splitu u Slavićevoj ulici, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 28.03.2022.godine iznosi:

Tv = 264.928,90Kn ili 35.089,92Eur

Tv = 264.928,90Kn

Tv = 35.089,92Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista i fotografije lica mjesta.

Split, 28.03.2022.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 Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 05.04.2022. 23:20

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1307/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15431

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 1066	ZGRADA, DVOR, ZGRADA, ZGRADA			421	
		ZGRADA			113	
		DVOR			235	
		ZGRADA			57	
		ZGRADA			16	
2.	ZEM 9113/2	ZGRADA			48	
		UKUPNO:			469	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.07.2013. broj Z-7955/13	
1.1	Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, zabilježuje se da čest. zgr. 1066 i čest. zem. 9113/2, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BOŽEN-CO D.O.O. PODSTRANA	
1.2	Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-1307/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 11. ST-63/2015 14.01.2016, nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o., OIB: 30689118861.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 12075

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
100/958	BARAĆ MARIO, PUT ŽNJANA 2, SPLIT (VLASNIK)	70629300588
858/958	BOŽEN-CO D.O.O., PUT SUPAVLA 39, SPLIT (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10089/2	RADOŠEVAC	4	79		
			NEPLODNO	4			
		10480/2	SLAVIĆEVA UL.	421	49		
			3 ZGRADE	186			
			DVOR	235			
		10481/2	SLAVIĆEVA UL.	48	0		
			ZGRADA	48			
Ukupna površina katastarskih čestica				473			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.