

**ADUT NEKRETNINE doo, Split**  
**U STEČAJU**  
**1.St-82/15**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Republika Hrvatska  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**SPLIT**  
Priloga pošte  
15-06-2018

Predano za poštu očitno-prop. dne 20  
POŠTA R  
broj primjerka prilog  
Vrijednost KON POTPIS

Split, 13.06.2018.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajnog suca**  
**gosp. Velimira Vukovića**

U prilogu se dostavlja primjerak vještva o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta kod zgrade Vila Velebita, izrađen od strane sudskog vještaka Jure Malenice.

Sa štovanjem,

**PRILOG:**  
Kao u tekstu

**ADUT NEKRETNINE d.o.o.**  
**SPLIT**  
**u stečaju**

**Stečajna upraviteljica:**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Slobode 37  
21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLIT**

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **1.St – 82/15**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **ADUT NEKRETNINE d.o.o. U STEČAJU**

**VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI  
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**



Očevid od 11.06.2018.godine

Ulica: **Kroz Smrdečac 45**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 12.06.2018.godine

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



## NEKRETNINA :

### A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- a) Čest.zem. 1392/22 z.u. 8983 K.O. Split
- b) Čest.zem. 1392/31 z.u. 8983 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

## UVOD:

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 11.06.2018.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac 45, 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.

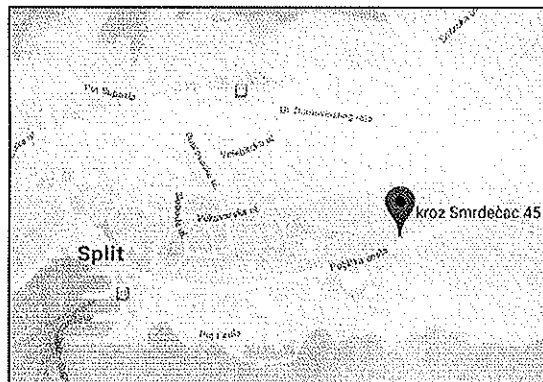
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

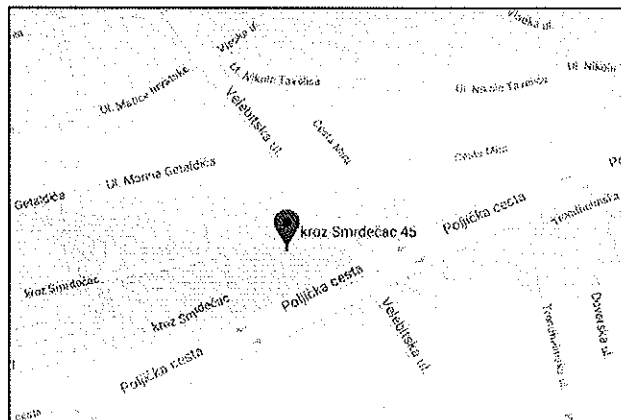
### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1392/22 i čest.zem. 1392/31, z.u. 8983 K.O. Split, sve locirano u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac 45, u predjelu Smrdečac.

### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA 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 slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA 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**

Predmetne nekretnine oznake čest.zem. 1392/22 i čest.zem. 1392/31, z.u. 8983 K.O. Split, u naravi predstavljaju dio vanjskog makadamskog parkinga, locirano zapadno od stambeno poslovnog kompleksa "Vila Velebita".

### **A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta**

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo da je predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 1392/22 z.u. 8983 K.O. Split, u naravi vinograd površine 55,00m<sup>2</sup>, te čest.zem. 1392/31 z.u. 8983 K.O. Split, u naravi neplodno površine 356,00m<sup>2</sup>, ukupne površine 411,00m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist "ADUT NEKRETNINE" d.o.o., Split za cijelo.

## **B) STRUČNO MIŠLJENJE**

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, 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 poredbeni, prihodovna i troškovna metoda.

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 četvrtim kvartalom 2017.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")

Građevinsko zemljište u Splitu, 440m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 6732/2 K.O. Split u površini od 526,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 11.11.2015.godine na iznos od 1.058.405,18Kn.

### - Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Splitu, 430m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3710/4 K.O. Split u površini od 333,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 30.12.2014.godine na iznos od 586.991,78Kn.

### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Splitu, 650m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3843/4 K.O. Split u površini od 221,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 24.07.2014.godine na iznos od 464.100,00Kn.

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

Godina		Trgovačko		Indeksi (Q 2016 = 100) Indices (Q 2016 = 100)		Grad Zagreb		Jazaran		Oslova	
Year		Quarter		Total		City of Zagreb		Island		Coast	
2014		Q1		102.04	105.20	101.06	102.04	105.26	105.24		
		Q2		103.82	106.10	102.83	102.23	104.71	103.47		
		Q3		103.00	107.84	100.87	102.29	102.69	105.04		
		Q4		102.14	106.06	100.07	102.17	102.80	99.43		
2015		Q1		101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20		
		Q2		99.13	98.67	99.93	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	98.82	100.51	100.16		
2016		Q1		101.21	99.07	101.75	100.43	101.77	100.21		
		Q2		100.28	98.80	101.23	99.91	100.32	100.52		
		Q3		101.31	98.67	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		106.46	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26		

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 6732/2	k.č. 3710/4	dio k.č. 3843/4
Datum transakcije	11.11.2015.	30.12.2014.	24.07.2014.
Površina m <sup>2</sup>	526,00	333,00	221,00
Prodajna vrijednost Eur	140.000,69	76.630,78	61.065,79
Prodajna vrijednost Kn	1.058.405,18	586.991,78	464.100,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	266,16	230,12	276,32
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	2.012,18	1.762,74	2.100,00

Indeks/dan transakcije	100,51	102,80	102,69
Indeks/dan vrednovanja	108,67	108,67	108,67
Korekcijski faktor	1,081	1,057	1,058
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	287,72	243,24	292,35

### Izračun vrijednosti zemljišta

#### Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja 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) ČEST.ZEM. 1392/22 K.O. SPLIT – površine 55,00m<sup>2</sup>

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Split predio Smrdečac	Usporedna 1 Split predio Visoka 440m sjeveroistočno od predmetne nekretnine	Usporedna 2 Split predio Visoka 430m sjeverno od predmetne nekretnine	Usporedna 3 Split predio Pujanke 650m sjeverno od predmetne nekretnine
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	zemljište nalog  06/2018 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 11.11.2015 287,72	zemljište vlasništvo kupoprodaja 30.12.2014 243,24	zemljište vlasništvo kupoprodaja 24.07.2014 292,35

Lokacija-kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Dobra +10%	Dobra +10%	Dobra +10%
Veličina (-20% do + 20%)	55,00 -	526,00 +10%	333,00 +5%	221,00 +5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Stambena -	Stambena 0%	Javna i društvena +10%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 324,45	+20% 345,26	+20% 291,89	+15% 336,20
--	-------------	----------------	----------------	----------------



STATISTIKA				
Prosjek:	324,45			
Odstupanja od prosjeka:		-36,73	-81,21	-32,10
Kvadrat odstupanja:		1.349,09	6.595,06	1.030,41
Suma:	8.974,56			
Standardno odstupanje:	54,69	16,86%		
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	109,38			
Odstupanja od prosjeka:		6,41%	-10,04%	3,62%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 12.06.2018.godine 1EUR iznosi 7,37Kn.

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

a) ČEST.ZEM. 1392/22 K.O. SPLIT

55,00 x 2.391,20 = 131.516,00

55,00 x 324,45 = 17.844,75Eur

---

<b>UKUPNO a:</b>	<b>131.516,00Kn</b>	<b>17.844,75Eur</b>
------------------	---------------------	---------------------

---

b) ČEST.ZEM. 1392/31 K.O. SPLIT

356,00 x 2.391,20 = 851.267,20

356,00 x 324,45 = 115.504,20Eur

---

<b>UKUPNO b:</b>	<b>851.267,20Kn</b>	<b>115.504,20Eur</b>
------------------	---------------------	----------------------

---



---

<b>UKUPNO a + b:</b>	<b>982.783,20Kn</b>	<b>133.348,95Eur</b>
----------------------	---------------------	----------------------

---

## B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 1392/22 i čest.zem. 1392/31, z.u. 8983 K.O. Split, sve locirano u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac 45, u predjelu Smrdečac, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 12.06.2018.godine iznosi:

**Tv = 982.783,20Kn ili 133.348,95Eur**

Tv = 982.783,20Kn

Tv = 133.348,95Eur

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

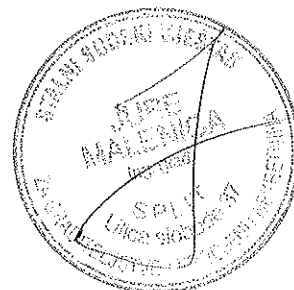
Split, 12.06.2018.godine

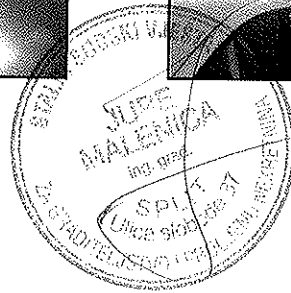
IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



### 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. Namijenjene 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: 11.06.2018. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 8983

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30667/2017

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 1392/22	VINOGRAD			55	
2.	ZEM 1392/31	NEPLODNO			356	
		UKUPNO:			411	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	ADUT NEKRETNINE D.O.O. , ISTARSKA 3, 21000 SPLIT	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 18. listopada 2002. Z-8219/02  Na teret nekretnine upisane u listu A I., a na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina "U Splitu, 16. listopada 2002.", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od stovadesetosantisuća eura i nuzgredica, u korist: <b>BEKAVAC BOSILJKA</b>	128.000,00 EUR	
2.			
2.1	Pred. 24. listopada 2002. Z-8399/02  Na temelju očitovanja o osnivanju prava građenja od 24. listopada 2002. godine, a na teret nekretnine upisane u listu A I., uknjižuje se pravo građenja u korist: <b>INSULA D.O.O., SPLIT, POJIŠANSKA 16</b>		
2.2	Pred. 24. listopada 2002. Z-8399/02  Zabilježuje se da je pravo građenja pod st. 2.1. upisano u Z.U. 17099.		
3.			