

**MALENICA DARKO**  
**sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**  
**Mažuranićevo šetalište 15**  
**21 000 Split**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **4. St – 2/2013**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **KERUM d.o.o. U STEČAJU**



Očevid od 25.08.2023.godine

Mjesto: **OKRUG GORNJI**

Ulica: **Šetalište Stjepana Radića**

Split, 18.09.2023.godine

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

## NEKRETNINA :

### A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) Čest.zem. 1349/1 z.u. 5876 K.O. Okrug

## 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 Natalije Mladineo, dana 25.08.2023.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Okrug Gornjem u Ulici Šetalište Stjepana Radića, 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.

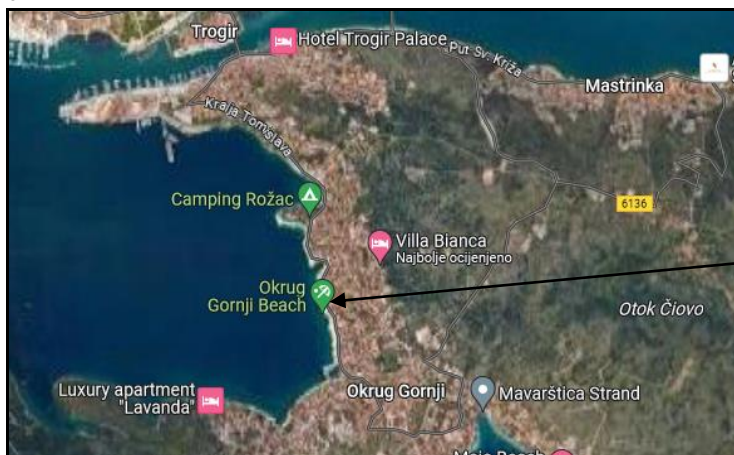
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

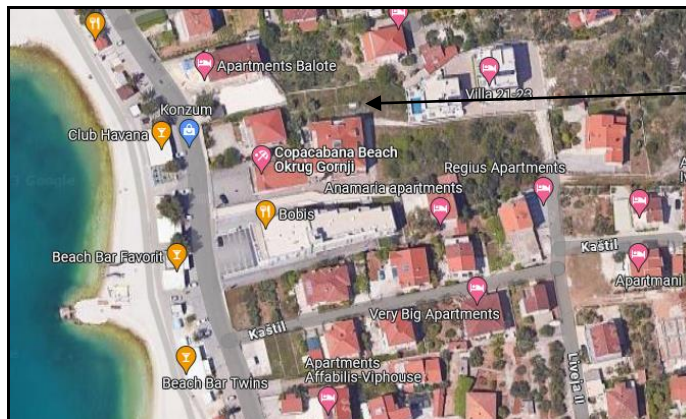
### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet procjene ovog elaborata građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1349/1 z.u. 5876 K.O. Okrug, locirano u Okrug Gornjem u Ulici Šetalište Stjepana Radića, 80m od morske obale.

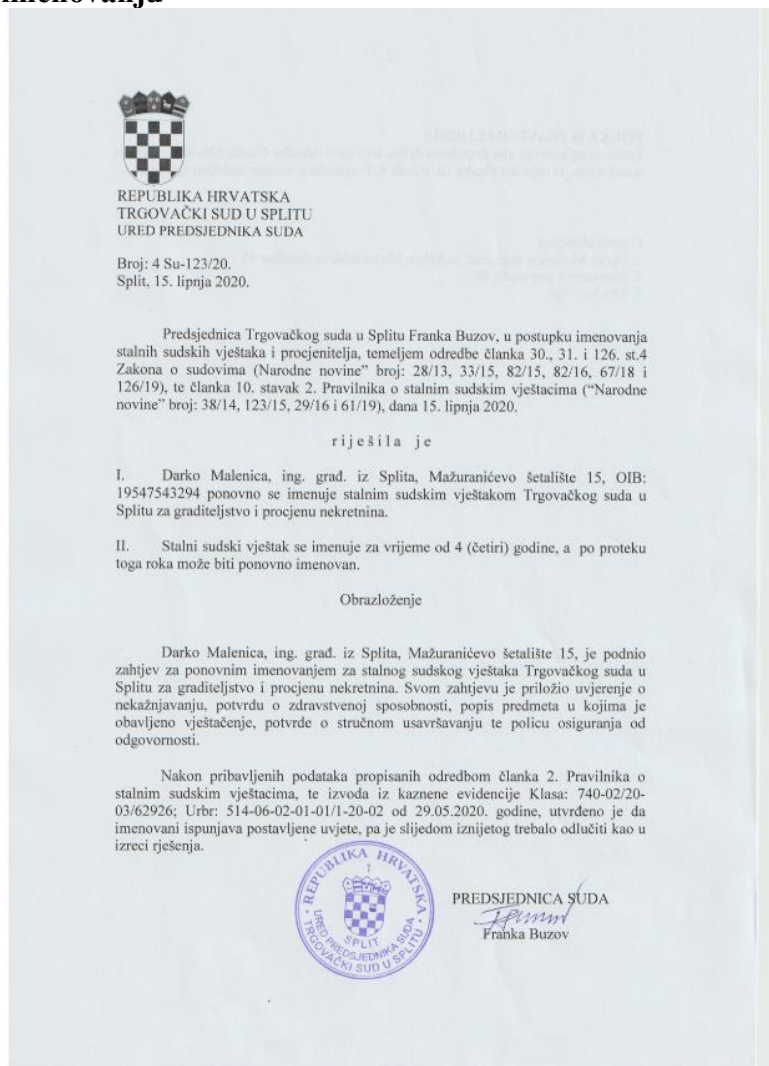
### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



## 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**

Predmet procjene ovog elaborata je građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1349/1 z.u. 5876 K.O. Okrug, locirano u Okrugu Gornjem u Ulici Šetalište Stjepana Radića.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja zapušteno zemljište, s tim što se na isto pristupa sa južne strane sa susjedne parcele, te je na licu mjesta vidljivo da do predmetne nekretnine nije omogućen kolni pristup.

Sjeverno, istočno, zapadno i južno od predmetne nekretnine su locirani stambeni objekti, s tim što je na sjevernom i istočnom dijelu izveden ab ogradni zid i ograda, a u zapadnom dijelu manji ab zid i ograda, dok je u južnom dijelu i to u istočnijem dijelu izvedena ograda.

Predmetna nekretnina se proteže u smjeru zapad – istok, te je pregledom katastarskog plana na Internet stranicama vidljivo da je širina iste cca 7,00m u gotovo čitavoj dužini.

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

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 1349/1 z.u. 5876 K.O. Okrug, u naravi oranica kobijak površine 369,00m<sup>2</sup>, s tim što je upisano vlasništvo u korist Kerum d.o.o. Split za cijelo.

## **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 je poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te se 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.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovna metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

## ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbeni metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

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 prvim kvartalom 2023. 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 locirano 730m južno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 434/2 i 435/2 K.O. Okrug, površine 217,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 19.10.2021.godine na iznos od 17.000,00Eur.

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

Građevinsko zemljište locirano 130m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 1352/2 K.O. Okrug, površine 121,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 03.05.2021.godine na iznos od 8.050,54Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 330m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1164/3 K.O. Okrug, površine 200,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.11.2022.godine na iznos od 12.400,00Eur.

Pregledom katastarskog plana na internet stranicama vidljivo je da do poredbenih nekretnina 1 i 3 nema direktnog kolnog pristupnog puta, dok poredbena nekretnina 2 ima u svom zapadnom i sjeverozapadnom dijelu nepravilan oblik.

13.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

**DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU**  
**CROATIAN BUREAU OF STATISTICS**

Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
 Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

| 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  |
| 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                     | 154,60         | 138,18         | 122,62 |
|        | Q4          | 144,99 | 124,98                | 148,97                     | 158,32         | 142,51         | 124,37 |
| 2022.  | Q1          | 152,25 | 136,43                | 155,53                     | 168,63         | 147,28         | 132,32 |
|        | Q2          | 157,94 | 137,66                | 162,01                     | 175,12         | 151,52         | 140,80 |
|        | Q3          | 162,44 | 141,23                | 166,69                     | 182,31         | 155,80         | 139,65 |
|        | Q4          | 170,11 | 145,65                | 174,95                     | 193,94         | 160,87         | 146,19 |
| 2023.  | Q1          | 173,56 | 146,93                | 178,82                     | 193,34         | 166,65         | 154,22 |

| Redni broj  | 1                      | 2               | 3           |
|---|------------------------|-----------------|-------------|
| Katastarska općina                                  | Okrug                  | Okrug           | Okrug       |
| Z.K. čestica  | dio k.č. 434/2 i 435/2 | dio k.č. 1352/2 | k.č. 1164/3 |
| Datum transakcije                                   | 19.10.2021.            | 03.05.2021.     | 14.11.2022. |
| Površina m <sup>2</sup>                             | 217,00                 | 121,00          | 200,00      |
| Prodajna vrijednost Eur                             | 17.000,00              | 8.050,54        | 12.400,00   |
| Cijena Eur/m <sup>2</sup>                           | 78,34                  | 66,53           | 62,00       |
| Indeks/dan transakcije                              | 142,51                 | 134,34          | 160,87      |
| Indeks/dan vrednovanja                              | 166,65                 | 166,65          | 166,65      |
| Korekcijski faktor                                  | 1,169                  | 1,240           | 1,035       |
| Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup> | 91,58                  | 82,49           | 64,17       |

### Izračun vrijednosti zemljišta

$$(91,58 + 82,49 + 64,17)/3 = 79,41 \text{ Eur/m}^2$$

|                             |        |        |       |         |
|-----------------------------|--------|--------|-------|---------|
| STATISTIKA                  |        |        |       |         |
| Prosjek:                    | 79,41  |        |       |         |
| Odstupanja od prosjeka:     |        | 12,17  | 3,08  | -15,24  |
| Kvadrat odstupanja:         |        | 148,11 | 9,49  | 232,26  |
| Suma:                       | 389,86 |        |       |         |
| Standardno odstupanje:      | 11,40  | 14,29% |       |         |
| Pravilo dva-sigma ( $\pm$ ) | 22,80  |        |       |         |
| Odstupanja od prosjeka:     |        | 15,32% | 3,87% | -19,20% |
| Odstupanja od dva-sigma:    |        | ne     | ne    | ne      |

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

a) Čest.zem. 1349/1 z.u. 5876 K.O. Okrug

369,00 x 79,41 = 29.302,29

---

**UKUPNO a:**

**29.302,29Eur**

---



## **B.2. Zaključak**

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to s građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1349/1 z.u. 5876 K.O. Okrug, locirano u Okrugu Gornjem u Ulici Šetalište Stjepana Radića, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 09.06.2023.godine iznosi:

**Tv = 29.302,29Eur**

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

Split, 09.06.2023.godine

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

### **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 Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR  
Stanje na dan: 19.09.2023. 09:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330744, OKRUG

Broj ZK uložka: 5876

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22484/2016

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1349/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | 1349/1                        | ORANICA KOBIJAK  |          |     | 369 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 369 |           |

### B

#### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1  |           |
|      | KERUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66124057408, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, 21000 SPLIT |           |

### C

#### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos | Primjedba              |
|------|---|-------|------------------------|
| 1.   |   |       |                        |
| 1.1  | Zaprimljeno 22.09.2016.g. pod brojem Z-22484/2016<br><br>Primljeno 25.01.2008.g. Z-284/08 Na temelju pravomoćne i ovršne presude Općinskog suda u Trogiru od 12.listopada 2007. posl.br.P-751/07 uknjižuje se pravo služnosti puta, staze i kolnika u korist č.zem.1349/2 u Z. U. 4920 povlasna nekretnina, a na teret č.zem. 1349/1 ovog uložka poslužna nekretnina u širini od 5 m.   |       | Prijenos iz Z. U. 3750 |
| 2.   |   |       |                        |
| 2.1  | Zaprimljeno 22.09.2016.g. pod brojem Z-22484/2016<br><br>Zaprimljeno 14.03.2016. broj Z-907/16 Na temelju prijavnog lista od 26. 08. 2015. godine broj UP I 932-07/16-02/71 potvrđenog od Odjela za katastar nekretnina Trogir Klasa: 932-06/15-02/428, Ur. broj: 541-26-05/1-15-3 dana 12. 11. 2015. godine i pravomoćnog rješenja Odjela za katastar nekretnina Trogir KLASA: UP/I-932-07/16-02/71, URBROJ: 541-26-05/5-16-2 od 04. 03. 2016. godine ČINI SE VIDLJIVIM parcelacija č. zem. 1349/1 oranica površine 1206 m2 Z. U. 3750 u podčestice 1349/1 oranica Kobijak površine 727 m2 i č. zem. 1349/3 oranica Kobijak površine 475 m2 ukupne površine 1202 m2. |       | Prijenos iz Z. U. 3750 |