

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 24.10.2023.godine

Mjesto: **STARI GRAD (TRAJEKTNO PRISTANIŠTE) – OTOK HVAR**

Split, 08.12.2023.godine

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

NEKRETNINA :

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- a) 1/2 dijela čest.zem. 2466/3 z.u. 5454 K.O. Stari Grad
- b) 1/2 dijela čest.zem. 2467/4 z.u. 5454 K.O. Stari Grad
- c) 1/2 dijela čest.zem. 2467/5 z.u. 5454 K.O. Stari Grad

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 24.10.2023.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Starom Gradu (trajektno pristanište) na otoku Hvaru, 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

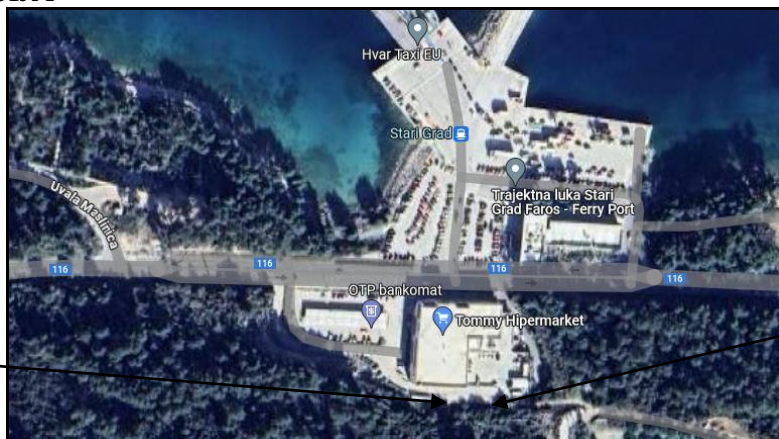
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vještak za geodeziju Darko Rudan vrši identifikaciju predmetnih nekretnina i to građevinskog zemljišta oznake 1/2 dijela čest.zem. 2466/3, 1/2 dijela čest.zem. 2467/4 i 1/2 dijela čest.zem. 2467/5, sve z.u. 5454 K.O. Stari Grad, locirano u Starom Gradu na otoku Hvaru, južno od poslovnog objekta "Tommy" u trajektnoj luci Stari Grad.

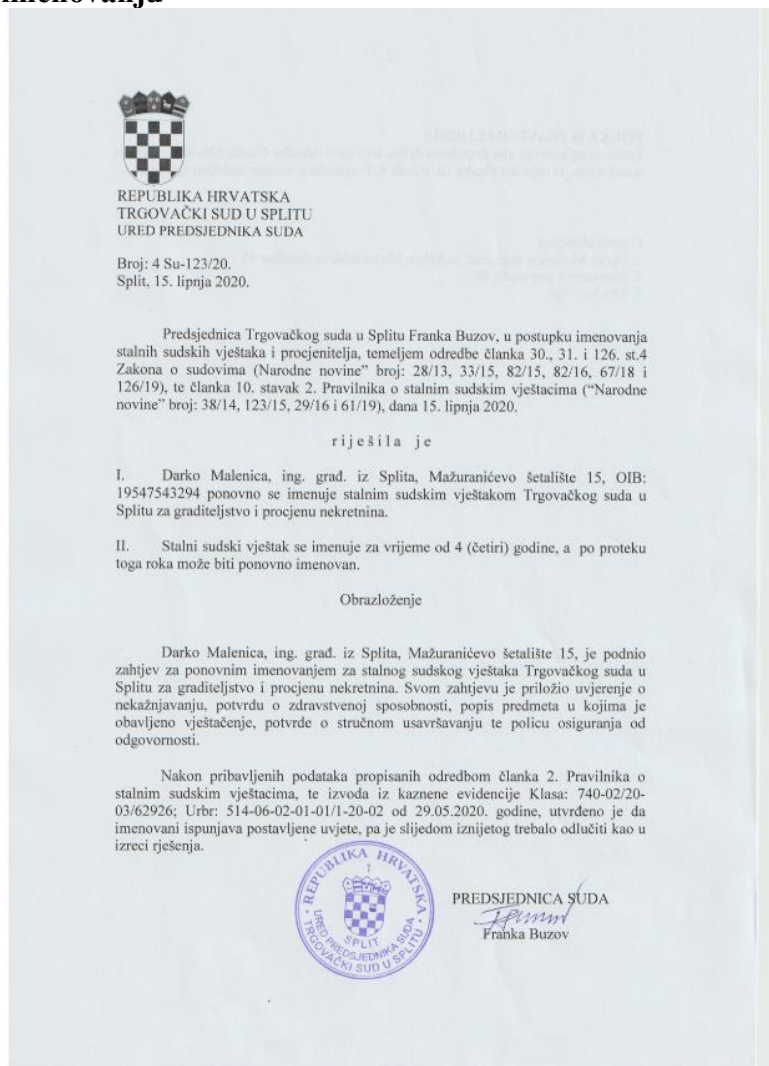
MAKROLOKACIJA



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 1/2 dijela čest.zem. 2466/3, 1/2 dijela čest.zem. 2467/4 i 1/2 dijela čest.zem. 2467/5, sve z.u. 5454 K.O. Stari Grad, locirano u Starom Grad na otoku Hvaru, južno od poslovnog objekta "Tommy" u trajektnoj luci Stari Grad.

Vještak za geodeziju Darko Rudan na licu mjesta ističe da se predmetna zemljišta oznake čest.zem. 2466/3 i čest.zem. 2467/4 K.O. Stari Grad nalaze cca 2,00m južno od asfaltirane prometnice, a koja prometnica je izvedena južno od poslovnog objekta „Tommy“, s tim što na licu mjesta nisu vidljive granice za ta dva predmetna zemljišta.

Zemljišta oznake čest.zem. 2466/3 i čest.zem. 2467/4 K.O. Stari Grad u naravi predstavljaju zemljišta obrasla raslinjem i ponekom maslinom, dok u svom sjevernom dijelu dijelom predstavljaju makadamsku površinu.

Zemljište oznake čest.zem. 2467/5 K.O. Stari Grad je locirano južno od lokalnog makadamskog puta, s tim što vještak za geodeziju ističe da većim dijelom sjevernu granicu zemljišta predstavlja vanjski dio kamenog suhozida, a preostale granice nisu vidljive.

Predmetno zemljište čest.zem. 2467/5 K.O. Stari Grad također je obraslo raslinjem sa ponekom maslinom, s tim što u svom krajnjem istočnom dijelu obuhvaća i manji dio asfaltirane prometnice.

Od strane stečajne upraviteljice mi je dostavljena komunikacija e - mailom sa nadležnim službama Grada Starigrada iz koje je vidljivo da se predmetne čestice „ne nalaze u bazi nerazvrstanih cesta, te u privitku je dostavljen izvadak iz prostornog plana i granice predloženog koridora obilaznice D116“, međutim pregledom izvadaka iz prostornog plana je vidljivo da se predmetne čestice nalaze unutar granica predloženog koridora obilaznice D116.

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 2466/3, u naravi trajektno pristanište površine 50,00m², čest.zem. 2467/4, u naravi trajektno pristanište površine 53,00m² i čest.zem. 2467/5, u naravi trajektno pristanište površine 265,00m², sve z.u. 5454 K.O. Stari Grad, s tim što je upisano vlasništvo u korist Grad Stari Grad i Kerum d.o.o. Split, svaki za po 1/2 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina.

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 poredbena 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 drugim 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.

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 1km istočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2972/4 i 2972/12 K.O. Stari Grad, površine 348,00m², s tim što je površina poredbene čestice oznake k.čest.zem. 2972/12 iznosi 173,00m², te ista pregledom katastarskog stanja na internet stranicama predstavlja put.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.02.2022.godine na iznos od 44.036,75Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1km istočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2975/3 i 2976/4 K.O. Stari Grad, površine 381,87m², s tim što je površina poredbene čestice oznake k.čest.zem. 2976/4 iznosi 207,00m², te ista pregledom katastarskog stanja na internet stranicama predstavlja put.


Kupoprodajni ugovor je sklopljen 30.09.2020.godine na iznos od 42.000,00 Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,03km sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2943/85 K.O. Stari Grad, površine 9,00m², s tim što je ukupna površina poredbene čestice 32,00m², te ista predstavlja zemljište uz prometnicu i južno od objekta.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 10.08.2020.godine na iznos od 1.350,00Eur.

Sve tri poredbene nekretnine se prema GUP-u Starog Grada dostupnom na Internet stranicama, nalaze unutar zone Građevinsko – izgrađeno.

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
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) ²⁾					
		Indices (Ø 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
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
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Z.K. čestica	dio k.č. 2972/4 i 2972/12	dio k.č. 2975/3 i 2976/4	dio k.č. 2943/85
Datum transakcije	15.02.2022.	30.09.2020.	10.08.2020.
Površina m ²	348,00	381,87	9,00
Prodajna vrijednost Eur	44.036,75	42.000,00	1.350,00
Cijena Eur/m ²	126,54	109,99	150,00
Indeks/dan transakcije	147,28	126,91	126,91
Indeks/dan vrednovanja	170,86	170,86	170,86
Korekcijski faktor	1,160	1,346	1,346
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	146,79	148,05	201,90

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(146,79 + 148,05 + 201,90)/3 = 165,58 \text{ Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	165,58			
Odstupanja od prosjeka:		-18,79	-17,60	36,32
Kvadrat odstupanja:		353,06	309,76	1.319,14
Suma:	1.981,96			
Standardno odstupanje:	25,70	15,53%		
Pravilo dva-sigma (±)	51,40			

Odstupanja od prosjeka:		11,34%	10,58%	21,94%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

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

a) 1/2 dijela čest.zem. 2466/3 z.u. 5454 K.O. Stari Grad

$$1/2 \times 50,00 = 25,00\text{m}^2$$

$$25,00 \times 165,58 = 4.139,50$$

UKUPNO a: **4.139,50Eur**

b) 1/2 dijela čest.zem. 2467/4 z.u. 5454 K.O. Stari Grad

$$1/2 \times 53,00 = 26,50\text{m}^2$$

$$26,50 \times 165,58 = 4.387,87$$

UKUPNO b: **4.387,87Eur**

c) 1/2 dijela čest.zem. 2467/5 z.u. 5454 K.O. Stari Grad

$$1/2 \times 265,00 = 132,50\text{m}^2$$

$$132,50 \times 165,58 = 21.939,35$$

UKUPNO c: **21.939,35Eur**

SVEUKUPNO a + b + c: **30.466,72Eur**

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to građevinsko zemljište oznake 1/2 dijela čest.zem. 2466/3, 1/2 dijela čest.zem. 2467/4 i 1/2 dijela čest.zem. 2467/5, sve z.u. 5454 K.O. Stari Grad, locirano u Starom Grad na otoku Hvaru, južno od poslovnog objekta "Tommy" u trajektnoj luci Stari Grad, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 08.12.2023.godine iznosi:

Tv = 30.466,72Eur

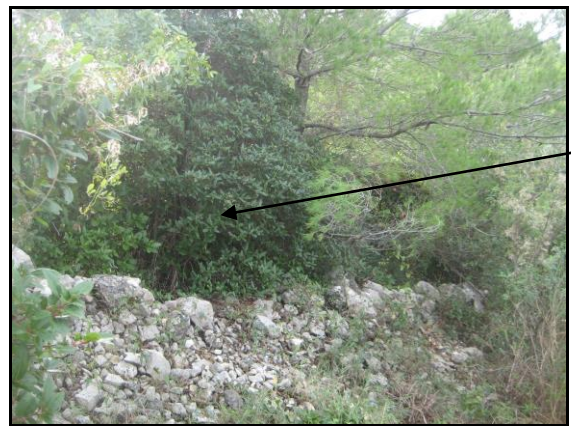
U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvadka iz zemljišne knjige, te kopiju izvadka iz prostornog plana.

Split, 08.12.2023.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 STARI GRAD
Stanje na dan: 26.10.2023. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5454

Broj zadnjeg dnevnika: Z-749/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2466/3	TRAJEKTNO PRISTANIŠTE			50	
2.	2467/4	TRAJEKTNO PRISTANIŠTE			53	
3.	2467/5	TRAJEKTNO PRISTANIŠTE			265	
		UKUPNO:			368	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 GRAD STARI GRAD, OIB: 95584171878, STARI GRAD, NOVO RIVA 3	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 KERUM D.O.O. SPLIT	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.10.2023.

Mjerilo: 1/1 Grad Stari Grad			
Broj kat. čestice	Površina po upisu u katastar (m ²)	Površina po službenom DDP-u (m ²)	Površina unutar obilježea po službenom DDP-u (m ²)
10512	262	285	80
10969	1327	1179	81
10513/1	2460	3732	3492
10513/13	41	41	42
10513/14	396	393	189
10904	691	653	72
2462/9	801	802	169
2464/2	696	583	583
2465/2	124	206	206
10514	183	215	22
10942/4	6607	6631	4162
2461/2	1501	1544	216
10904/1	986	977	19
10904/2	36	37	13

Vlasništvo: - 1/2 Grad Stari Grad
- 1/2 Kerm d.o.o. Split

Broj kat. čestice	Površina po upisu u katastar (m ²)	Površina po službenom DDP-u (m ²)	Površina unutar obilježea po službenom DDP-u (m ²)
2465/3	50	98	98
2467/4	53	119	119
2467/5	265	266	266

KAZALO

- katastarske granice
- granica predloženog koridora obilaznice D116
- 2462/10 broj kat.č.zem.

