



IZRADIO:	Josip Šitum, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo	
VJEŠTAČENJE:	br. 43/2020	
NARUČITELJ:	Trgovački sud u Splitu	
PREDMET:	sudski spis:	P-735/2018
	sudac:	Paško Bačić
	tužitelj:	Robert`s International Co. d.o.o. u stečaju
	tuženik:	Ivan Orlić
	radi:	naknada štete
MJESTO I DATUM:	U Splitu, srpanj 2020. g.	

S A D R Ž A J :

- 1. Uvod**
- 2. Podaci iz dostupne dokumentacije**
- 3. Procjena tržišne vrijednosti visine mjesečne najamnine**
- 4. Prilozi:**
 - **Ovlaštenje vještaka**

1. UVOD:

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, po sucu Paški Bačiću od 21. svibnja 2020.g. dobio sam nalog da izvedem dokaz vještačenjem na okolnost utvrđivanja tržišne cijene – visine mjesečne najamnine koja se mogla ostvariti za predmetni stan površine 106,7 m² i garaže površine 12 m², koji se nalaze na području Grada Splita, Spinčićeva ulica, sve u utuženom razdoblju od 01. listopada 2004.g. do 01. listopada 2009.g.

Popis primijenjenih propisa i literature:

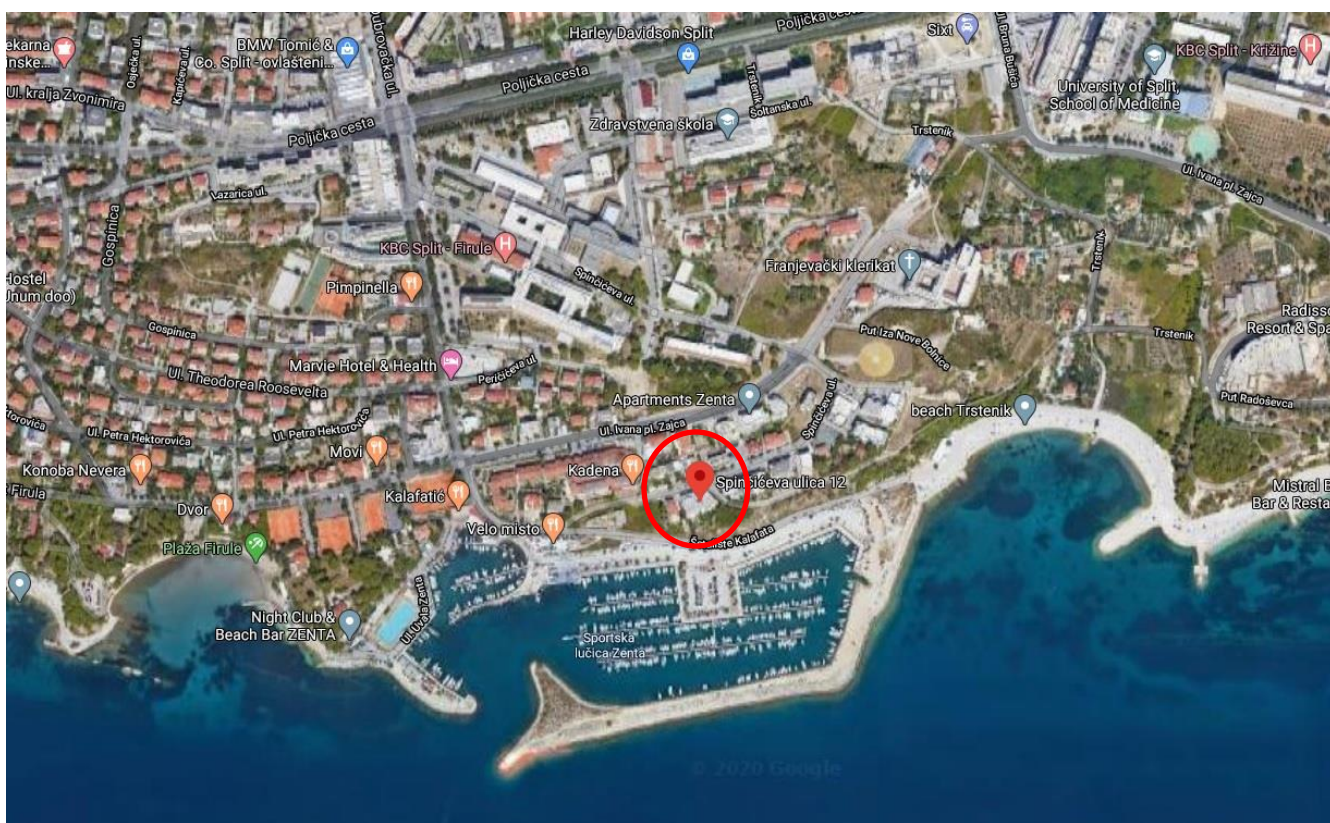
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnjem tekstu Zakon)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnjem tekstu Pravilnik)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/2014)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 98/18),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 87/17)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- GUP Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14 – pročišćeni tekst))
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

2. PODACI IZ DOSTUPNE DOKUMENTACIJE:

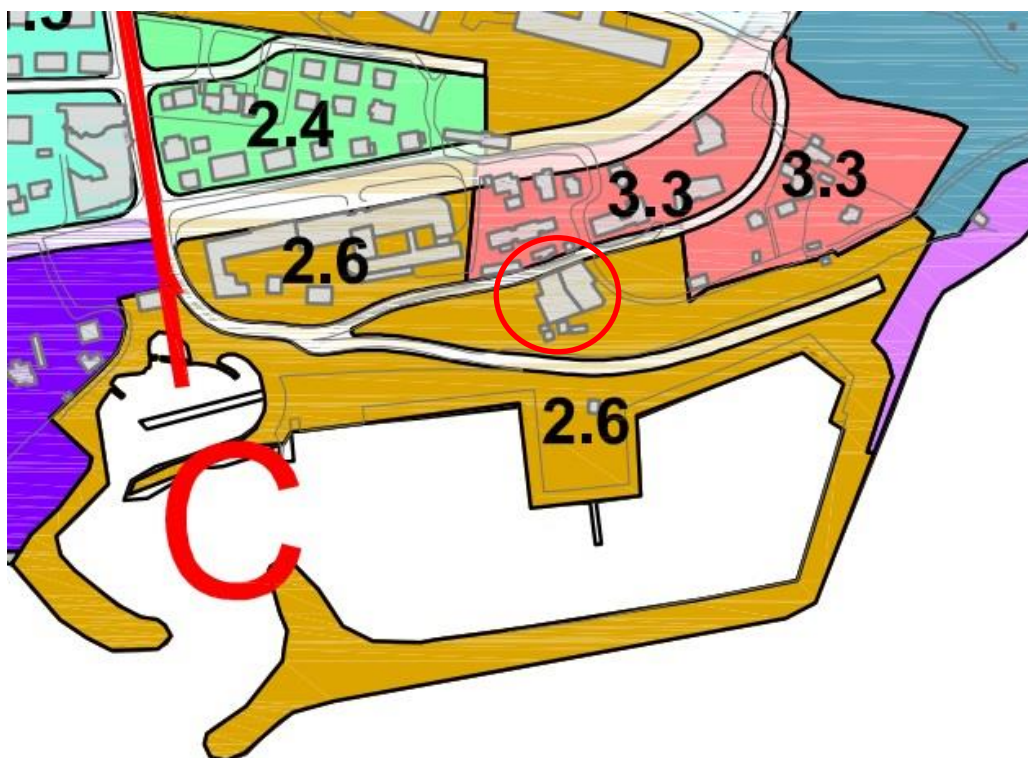
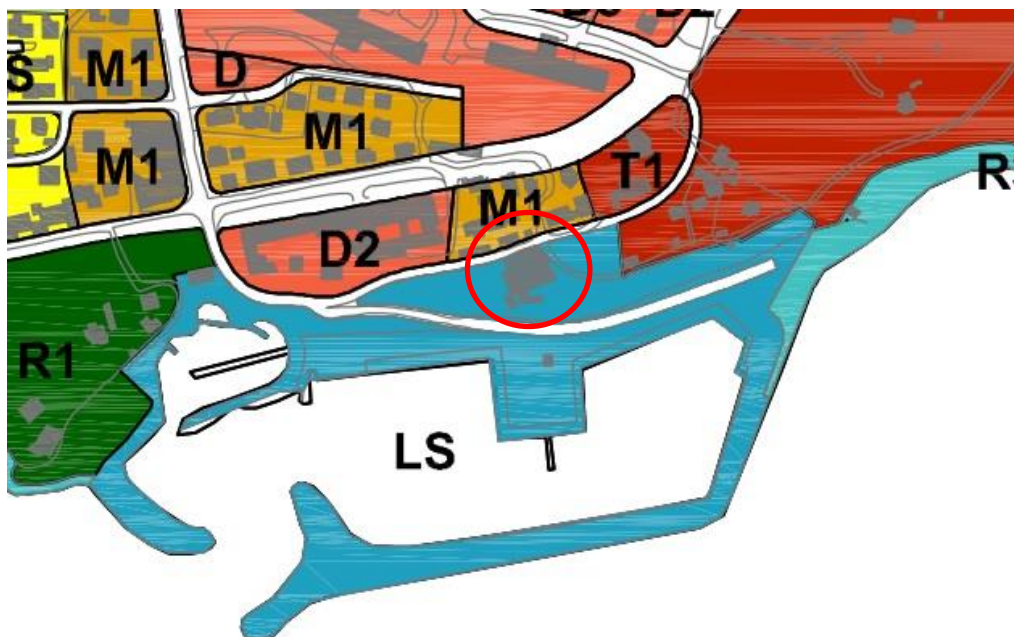
Uvidom u raspoloživu dokumentaciju, vidljivi su slijedeći podaci bitni za izradu ovog vještačenja:

- Predmetni apartman je smješten na prvom katu zgrade i ima površinu 106,70 m².
- Predmetna garaža je smještena u podrumu zgrade i ima površinu 12,00 m².
- Prema GUP-u Grada Splita zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan smještena je u zoni LS – športska luka; 2.6. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih cjelovitih kompleksa jedne namjene.
- U svome podnesku od 26. ožujka 2019.g. Porezna uprava dostavila je podatke o visini najamnine za stanove u ulici u kojoj se nalazi predmetna nekretnina i u susjednim ulicama, te navodi da „za najam garaže ova ispostava ne raspolaže traženim podacima.“
- U svome podnesku od 31. prosinca 2019.g. Porezna uprava navodi kako ova ispostava u službenoj evidenciji ne raspolaže podacima o cijeni najma za nekretninu – stan od 106,7 m² i garažu od 12 m² za razdoblje od 2004.g. do listopada 2009.g.

Položaj nekretnine



GUP Grada Splita



3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI VISINE MJESEČNE NAJAMNINE:

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA:

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15 čl. 23) propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Za procjenu tržišne vrijednosti visine mjesečne najamnine uzeta je **poredbena metoda**. Poredbena metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Procjenu tržišne cijene – visine mjesečne najamnine koja se mogla ostvariti za predmetni stan i garažni prostor izvršiti ću na način da odredim visinu mjesečne najamnine za prvi kvartal 2019.g., a zatim ću izvršiti međuvremensko izjednačavanje cijena za traženo razdoblje na osnovu hedonističkog indeksa cijena stambenih nekretnina (tablica 13.1.3.), koji izdaje Državni zavod za statistiku RH.

Prvi kvartal 2019.g. uzeo sam kao referentni, iz razloga što je Porezna uprava u svome podnesku, a na traženje suda dala podatke upravo za to razdoblje.

Iskaz površina:

(Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- NN 105/2015 – prilog 1)

prostor	neto pov. m2	koef. kor. vrj.	NKP m2
- stan	106,70	1,00	106,70
- garaža	12,00	0,60	7,20
UKUPNO:			113,90

Analiza poredbenih nekretnina i isključivanje netipičnih iznosa

Analizom veličine i postignute cijene mjesečnog najma mogu se isključiti nekretnine odnosno transakcije koje zbog svojih obilježja pokazuju manju podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Prikaz cijena najma prema podacima PU:

izvor	r.br.	lokacija	dat.	pov.	iznos	j.cj.	
				m2	kn	kn/m2	€/m2
PU	1.	Spinčičeva ul.	1Q/2019	100,00	9.120,00	91,20	12,14
PU	2.	Spinčičeva ul.	1Q/2019	88,00	6.375,00	72,44	9,64
PU	3.	Spinčičeva ul.	1Q/2019	70,00	7.125,00	101,79	13,55
PU	4.	Put Firula	1Q/2019	100,00	6.300,00	63,00	8,39
PU	5.	Hektorovićeve ul.	1Q/2019	59,00	3.500,00	59,32	7,90

U nastavku su detaljno analizirane transakcija r.br. 1, 2, 4.

Međuvremensko izjednačavanje cijena usporednih nekretnina

- vrši se na osnovu hedonističkog indeksa cijena stambenih nekretnina (tablica 13.1.3.), koji izdaje Državni zavod za statistiku RH. Ovo izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, a vrši se pomoću indeksnih nizova.

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.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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

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.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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
2004.	Q1	78,78	...	...	87,02	69,32	81,35
	Q2	81,40	...	...	89,67	72,82	81,04
	Q3	84,28	...	...	93,16	74,24	86,55
	Q4	89,49	...	...	97,94	79,92	91,88
2005.	Q1	89,52	...	...	97,98	80,97	88,88
	Q2	93,28	...	...	102,29	83,94	93,36
	Q3	94,84	...	...	105,55	83,44	96,84
	Q4	99,65	...	...	107,43	90,02	103,21
2006.	Q1	103,64	...	...	114,87	92,46	102,83
	Q2	105,08	...	...	111,43	97,11	107,86
	Q3	107,59	...	...	114,15	99,45	110,27
	Q4	114,85	...	...	124,90	105,05	113,26
2007.	Q1	118,32	...	...	129,49	107,92	115,45
	Q2	123,02	...	...	134,66	113,87	116,35
	Q3	125,08	...	...	135,13	116,83	120,11
	Q4	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92
2008.	Q1	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53
	Q2	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43
	Q3	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15
	Q4	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65
2009.	Q1	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14
	Q2	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55
	Q3	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90
	Q4	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88

Određivanje visine jedinične cijene najma za 1 kvartal 2019.g.:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Katastarska općina	Split	Split	Split
Površina (m2)	100,00	88	100,00
Cijena najma (kn/m2)	91,20	72,44	63,00
Datum sklapanja ugovora	1Q/2019	4Q/2019	1Q/2019
Indeks na dan sklapanja ugovora (A)	118,67	118,67	118,67
Indeks na dan vrednovanja (B)	118,67	118,67	118,67
Korekcijski faktor = (B) / (A)	1,00000	1,00000	1,00000
Međuvrem. izjednačena cijena	91,20	72,44	63,00

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja cijena najma većih od **+/- 30 %** od prosječne cijene najma poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja cijena najma jesu li veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne cijene najma poredbenih nekretnina (pravilo **2 σ**), kako slijedi:

STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Kontrola neuobičajenih okolnosti			
Međuvrem. izjednačena cijena	91,20	72,44	63,00
Prosječno prilagođena cijena	75,55	75,55	75,55
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-15,65	3,11	12,55
Relativno odstupanje od prosjeka	-20,72%	4,11%	16,61%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	-15,65333333	3,106666667	12,54666667
Kvadrat odstupanja	245,03	9,65	157,42
Standardno odstupanje	8,69		
Dvostruko standardno odstupanje		17,38	
Pravilo 2- σ	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Procjena vrijednosti mjesečnog najma stana i garaže za 1. kvartal 2019.g.					
red. br.	opis	j.mj	NKP	j. cj.	iznos
1.	stan S3 na 2. katu	m2	106,70	75,55	8.061,19
2.	garaža u podrumu	m2	7,20	75,55	543,96
	UKUPNO:			kn	8.605,15
(1,00 € = 7,511750 kn)				€	1.145,56

Mišljenja sam da je tržišna cijena najma NKP za predmetne nekretnine za 1. kvartal 2019.g. razumno predstavljena zaokruženim iznosom od:

8.600,00 kn/mj. odnosno 1.145,00 €/mj.

**Određivanje visine jedinične cijene najma za razdoblje od 1. listopada 2004.g.
do 1. listopada 2009.g.:**

Godina	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.
Cijena najma 1Q/2019 (kn/mj)	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00
Indeks 1Q/2019 (A)	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67
Indeks za god. vrednovanja (B)	79,92	84,59	98,52	113,69	118,35	114,37
Korekcijski faktor = (B) / (A)	0,67346	0,71282	0,83020	0,95803	0,99730	0,96377
Međuvrem. izjednačena cijena	5.791,79	6.130,23	7.139,73	8.239,10	8.576,81	8.288,38

**Izračun ukupne vrijednosti najma za razdoblje
od 1. listopada 2004.g. do 1. listopada 2009.g.**

godina	br. mj.	j.cj. (kn/mj)	iznos (kn)
2004.	3	5.791,79	17.375,37
2005.	12	6.130,23	73.562,76
2006.	12	7.139,73	85.676,76
2007.	12	8.239,10	98.869,20
2008.	12	8.576,81	102.921,72
2009.	9	8.288,38	74.595,42
UKUPNO:			453.001,23

Split, 27. srpnja 2020.g.

Izradio:
Josip Šitum dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak i procjenitelj
za graditeljstvo

4. PRILOZI:

▪ Ovlaštenje vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-201/2018
Split, 21. ožujka 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu, Maria Majić, odlučujući povodom zahtjeva Josipa Šituma, iz Ciste Provo, Ul. sv.Marka 7, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Josip Šitum, dipl.ing., iz Ciste Provo, Ul.sv.Marka 7, OIB: 374639915545, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

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 stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. 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 slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

**SUTKINJA OVLAŠTENJA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**
Maria Majić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpis - ovlaštena službenica
Katija Giljanović