

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

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **ST – 49/2012**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **DALMACIJAVINO d.d. u stečaju**



Očevid od 13.06.2023.godine

Mjesto: **PAKLENI OTOCI – SV. KLEMENT**

Ulica: **Vlaka 21**

Split, 11.07.2023.godine

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

NEKRETNINA :

A) Kuća sagrađena na čest.zgr. 510 z.u. 1562 K.O. Hvar

B) ZEMLJIŠTE

a) Čest.zem. 4260 z.u. 1562 K.O. Hvar

b) Čest.zem. 4262 z.u. 1562 K.O. Hvar

c) Čest.zem. 4276 z.u. 1562 K.O. Hvar

SADRŽAJ :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti kuće sa pripadajućim zemljištem

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti zemljišta

B.3. Zaključak

B.4. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 13.06.2023.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta na Paklenim otocima u predjelu Sv. Klement, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti kuće i 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 kuće sagrađene na čest.zgr. 510 z.u. 1562 K.O. Hvar, locirano u Ulici Vlaka 21, te zemljišta oznake čest.zem. 4260, čest.zem. 4262 i čest.zem. 4276, sve z.u. 1562 K.O. Hvar, sve locirano na Paklenim otocima u predjelu Sv. Klement, i to 150m od morske obale i 6,2km jugozapadno od Grada Hvara.

MAKROLOKACIJA

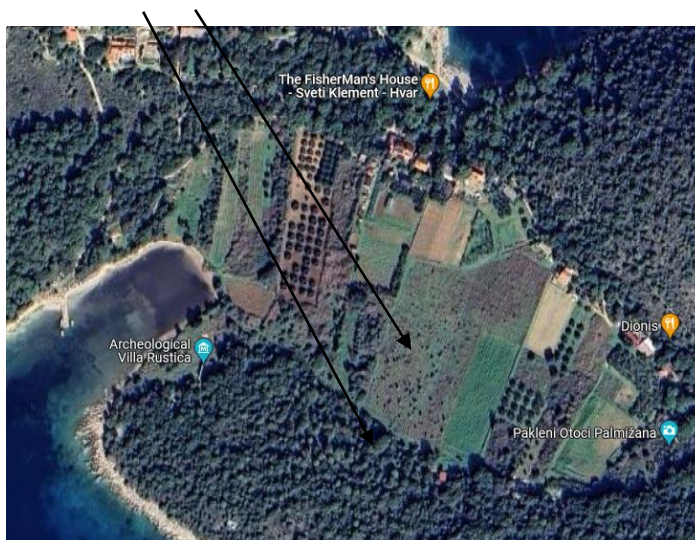


MIKROLOKACIJA


KUĆA SAGRAĐENA NA ČEST.ZGR. 510 K.O. HVAR



ČEST.ZEM. 4260, 4262 I 4276 K.O. HVAR



A.1. Rješenje o imenovanju


REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-123/20.
Split, 15. lipnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbe članka 30., 31. i 126. st.4 Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), dana 15. lipnja 2020.

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad. iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, OIB: 19547543294 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

Darko Malenica, ing. grad. iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju te policu osiguranja od odgovornosti.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/20-03/62926; Urbr: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29.05.2020. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.


PREDSJEDNICA 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

Predmet procjene ovog elaborata je kuća sagrađena na čest.zgr. 510 z.u. 1562 K.O. Hvar, locirano u Ulici Vlaka 21, te zemljišta oznake čest.zem. 4260, čest.zem. 4262 i čest.zem. 4276, sve z.u. 1562 K.O. Hvar, locirano na Paklenim otocima u predjelu Sv. Klement, i to 150m od morske obale i 6,2km jugozapadno od Grada Hvara.

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet vještačenja kuća koja se sastoji od prizemlja i prvog kata, s time što se u prizemlje pristupa dvokrilnim drvenim punim vratima sa zapadne strane, dok se na prvi kat pristupa sa sjeverne strane jednokrilnim drvenim dijelom ostakljenim vratima, te je vidljivo da je kuća izvedena u bloku sa istočnim objektom.

Konstruktivni zidovi objekta su izvedeni od kamena debljine 60 do 70 cm, dok su pregradni zidovi izvedeni od opeke, a međukatna konstrukcija je izvedena kao drvena od drvenih greda, te je krovšte izvedeno kao drveno na dvije vode sa pokrovom od kupe.

Na licu mjesta u momentu očevidu nije bio moguć pristup u prizemlje predmetnog objekta, te sam djelomičan vizuelni pregled izvršio kroz manji otvor na južnoj fasadi i uz ulazna vrata, s tim što je vidljivo da su zidovi kameni neobrađeni, a strop je od drvenih greda i daščanog podgleda, dok je visina od poda do plafona 2,50m.

Prvi kat se sastoji od ulaznog dijela sa kuhinjom, hodnika, te tri spavaće sobe.

Na podu ulaznog dijela sa kuhinjom postavljena je kamena saliža, s tim što na licu mjesta korisnica predmetnog objekta izjavljuje da se ispod tog prostora nalazi gustirna za vodu u prizemlju, a vidljivo je da je u jugozapadnom dijelu kuhinje ugrađen sudoper, dok su u sjeveroistočnom dijelu izvedene vodovodne cijevi i hidrofor, a u stropu je vidljiva „purtela“ – otvor koji vodi na tavanski prostor.

U spavaćim sobama na podovima je postavljen parket, a u hodniku je pod izveden kao brušeni terazzo, dok su zidovi i plafoni ožbukani i bojani na jupol.

U južnoj spavaćoj sobi su vidljivo tragovi vlage na južnom zidu, dok je u zapadnoj sobi na zapadnom zidu djelomično sa zida otpala žbuka, kao i iznad ulaznih vrata u ulaznom dijelu sa kuhinjom.

Unutarnja vrata u objektu su izvedena kao jednokrillna puna drvena obostrano furnirana, dok su prozori izvedeni kao drveni ostakljeni sa zaštitom od drvenih grilja.

U predmetnom objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sudopera i elektroinstalacija, s tim što u objektu nije izveden sanitarni čvor.

Svijetla visina od poda plafona na prvom katu je 2,45m.

Starost predmetnog objekta je oko 100godina.

Sjeverno uz objekt lociran je aneks u koji se pristupa iz hodnika predmetnog objekta, s tim što vještak za geodeziju na licu mjesta ističe da taj aneks ne leži na predmetnoj čestici, te nije predmet procjene ovog elaborata.

Predmet procjene ovog elaborata je i zemljište oznake čest.zem. 4260, čest.zem. 4262 i čest.zem. 4276, sve z.u. 1562 K.O. Hvar, s tim što su zemljišta locirana 250m jugoistočno od predmetne kuće i cca 100m od morske obale.

Zemljišta oznake čest.zem. 4260 K.O. Hvar i čest.zem. 4262 K.O. Hvar u naravi predstavljaju zapušteni vinograd sa izvedenim metalnim stupovima koji su povezani žicama, te su isto tako vidljivo nasadi vinove loze, s tim što je čest.zem. 4262 K.O. Hvar omeđena sa sve četiri strane nekretninom oznake čest.zem. 4260 K.O. Hvar.

Zemljište oznake čest.zem. 4276 K.O. Hvar je locirano južno uz predmetnu čest.zem. 4260 K.O. Hvar, te isto predstavlja neobrađeno zemljište obraslo raslinjem, šumom i starim maslinama.

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnog objekta

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina, te napominjem da bi mi za točnu izmjeru trebalo omogućit pristup u prizemlje objekta

A) STAMBENI OBJEKT

a) Prizemlje

1. Sprema	20,25m ²
-----------	---------------------

UKUPNO a:	20,25m ²
-----------	---------------------

b) Prvi kat

1. Ulazni dio sa kuhinjom	8,53m ²
2. Hodnik	4,02m ²
3. Soba	12,80m ²
4. Soba	8,98m ²
5. Soba	7,97m ²

UKUPNO b.:	42,30m ²
------------	---------------------

SVEUKUPNO A (a + b):	62,55m²
-----------------------------	---------------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zgr. 510, u naravi kuća 76,00m², čest.zem. 4260, u naravi vinograd površine 2.730,00m², čest.zem. 4262, u naravi vinograd površine 129,00m², čest.zem. 4276, u naravi pašnjak površine 1.114,00m², ukupne površine 4.049,00m², sve upisano u z.u. 1562 K.O. Hvar, s tim što je upisano vlasništvo u korist Dalmacijavino d.d. za proizvodnju i promet alkoholnih i bezalkoholnih pića „ u stečaju“, Split.

Od strane vještaka za geodeziju mi je dostavljen podatak da su prema važećem GUP-u Grada Hvara na internet stranicama, predmetne nekretnine čest.zem. 4260 K.O. Hvar i čest.zem. 4262 K.O. Hvar locirane unutar zone PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, dok je predmetna nekretnina oznake čest.zem. 4276 K.O. Hvar u svom većem sjevernom dijelu locirana unutar zone PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, a u svom južnom dijelu unutar zone Š2 – zaštitne šume.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta – kuće prema Zakonu 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnih nekretnina 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 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

Poredbene podatke za izradu ovog vještva usvojio sam korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Stambeni objekt lociran 6,5km istočno od predmetnog i 220m od morske obale, sagrađen na k.čest.zem. 3824/1 K.O. Hvar, netto površine 53,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 25.02.2020.godine na iznos od 84.941,81Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stambeni objekt lociran 22km istočno od predmetnog i 400m od morske obale, sagrađen na k.čest.zem. 3408 K.O. Vrisnik, netto površine 167,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 10.10.2019.godine na iznos od 310.000,00Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stambeni objekt lociran 27km istočno od predmetnog i 400m od morske obale, sagrađen na k.čest.zem. 4115/1 K.O. Pitve, netto površine 85,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 06.02.2021.godine na iznos od 175.000,00Eur.

Potrebno je napomenuti da u informacijskom sustavu tržišta nekretnina "e Nekretnine" nema nijedne nekretnine na Paklenim otocima, te sam kao dostupne podatke iz tog razloga koristio poredbene nekretnine na otoku Hvaru.

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	Hvar	Vrisnik	Pitve
Z.K. čestica	k.č.z. 3824/1	k.č.z. 3408	k.č.z. 4115/1
Datum transakcije	25.02.2020.	10.10.2019.	06.02.2021.
Površina m ²	53,00	167,00	85,00
Prodajna vrijednost Eur	84.941,81	310.000,00	175.000,00
Cijena Eur/m ²	1.602,67	1.856,29	2.058,82
Indeks/dan transakcije	125,39	120,35	132,80
Indeks/dan vrednovanja	166,65	166,65	166,65
Korekcijski faktor	1,329	1,384	1,254
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	2.129,95	2.569,11	2.581,76

Izračun vrijednosti stambenog objekta

$$(2.129,95 + 2.569,11 + 2.581,76)/3 = 2.426,94\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	2.426,94			
Odstupanja od prosjeka:		-296,99	142,17	154,82
Kvadrat odstupanja:		88.203,06	20.212,31	23.969,23
Suma:	132.384,60			
Standardno odstupanje:	210,07	8,66%		
Pravilo dva-sigma (±)	420,14			

Odstupanja od prosjeka:		-12,24%	5,86%	6,38%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog objekta poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Eur iznosi:

- Vrijednost stambenog objekta Eur/m² = 2.426,96Eur/m²

Na osnovu prethodnog usvajam da tržna vrijednost predmetnog objekta, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 11.07.2023.godine izražena u Eur iznosi:

A) Kuća sagrađena na čest.zgr. 510 z.u. 1562 K.O. Hvar

$$62,55 \times 2.426,94 = 151.805,10$$

UKUPNO A:

151.805,10Eur

B. 2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti 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.

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 270m sjeverozapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 4178 K.O. Hvar, površine 317,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 22.03.2022.godine na iznos od 10.000,00Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 7,5m istočno od predmetnog zemljišta i 320m od morske obale, oznake dio k.čest.zem. 3752/2/3 K.O. Hvar, površine 2.856,66m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 06.05.2022.godine na iznos od 128.550,00Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 7,5m istočno od predmetnog zemljišta i 370m od morske obale oznake k.čest.zem. 3761 K.O. Hvar, površine 3.385,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 06.05.2022.godine na iznos od 153.325,00Eur.

Prema prostornim planovima na Internet stranicama vidljivo je da je poredbena nekretnina 1. locirana unutar zone PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, dok su poredbene nekretnine 2. i 3. locirane unutar zone Š2 – zaštitne šume.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Hvar	Hvar	Hvar
Z.K. čestica	k.č. 4178	dio k.č. 3752/2/3	k.č. 3761
Datum transakcije	22.03.2022.	06.05.2022.	06.05.2022.
Površina m ²	317,00	2.856,66	3.385,00
Prodajna vrijednost Eur	10.000,00	128.550,00	153.325,00
Cijena Eur/m ²	31,55	45,00	45,30
Indeks/dan transakcije	147,28	151,52	151,52
Indeks/dan vrednovanja	166,65	166,65	166,65
Korekcijski faktor	1,131	1,099	1,099
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	35,68	49,46	49,78

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(35,68 + 49,46 + 49,78)/3 = 44,97 \text{ Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	44,97			
Odstupanja od prosjeka:		-9,29	4,49	4,81
Kvadrat odstupanja:		86,30	20,16	23,14
Suma:	129,60			
Standardno odstupanje:	6,57	14,61%		
Pravilo dva-sigma (±)	13,14			
Odstupanja od prosjeka:		-20,66%	9,98%	10,69%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

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

a) Čest.zem. 4260 z.u. 1562 K.O. Hvar

$$2.730,00 \times 44,97 = 122.768,10$$

UKUPNO a: **122.768,10Eur**

b) Čest.zem. 4262 z.u. 1562 K.O. Hvar

$$129,00 \times 44,97 = 5.801,13$$

UKUPNO b: **5.801,13Eur**

c) Čest.zem. 4276 z.u. 1562 K.O. Hvar

$$1.114,00 \times 44,97 = 50.096,58$$

UKUPNO c: **50.096,58Eur**

UKUPNO a + b + c: **178.665,81Eur**

REKAPITULACIJA

A) Kuća sagrađena na čest.zgr. 510 z.u. 1562 K.O. Hvar	151.805,10
B) ZEMLJIŠTE	
a) Čest.zem. 4260 z.u. 1562 K.O. Hvar 2.730,00	122.768,10
b) Čest.zem. 4262 z.u. 1562 K.O. Hvar 129,00	5.801,13
c) Čest.zem. 4276 z.u. 1562 K.O. Hvar 1.114,00	50.096,58
<hr/>	
UKUPNO a + b + c:	330.470,91Eur
<hr/>	

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to kuće sagrađene na čest.zgr. 510 z.u. 1562 K.O. Hvar, locirano u Ulici Vlaka 21, te zemljišta oznake čest.zem. 4260, čest.zem. 4262 i čest.zem. 4276, sve z.u. 1562 K.O. Hvar, locirano na Paklenim otocima u predjelu Sv. Klement, i to 150m od morske obale, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 11.07.2023.godine iznosi:

Tv = 330.470,91Eur

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

Split, 11.07.2023.godine

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

B.4. 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.



PRIZEMLJE



PRVI KAT



PRVI KAT



PRVI KAT



ČEST.ZEM. 4260 I 4262 K.O. HVAR



ČEST.ZEM. 4276 K.O. HVAR





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 10.07.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311693, HVAR

Broj ZK uložka: 1562

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4249/2021
Aktivne plombe: Z-19048/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 510 ZGR, 4260, 4262, 4276 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	510 ZGR	KUĆA			76	
2.	4260	VINOGRAD			2730	
3.	4262	VINOGRAD			129	
4.	4276	PAŠNJAK			1114	
		UKUPNO:			4049	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.01.2008. broj Z-41/08 Temeljem čl.24. st.3. u svezi s čl.199. Zakona o zaštiti prirode i Odluke Skupštine općine Hvar br. 01-448/01 od 21. listopada 1968. godine i Rješenja Republičkog zavoda za zaštitu prirode UP/I-7/1972 od 15. ožujka 1975. godine, Izvatka iz posjedovnog lista, Kopije katastarskog plana i Popisa katastarskih čestica za otoke iz čl.2. st.2. podst.2. Zakona o otocima Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Ispostava Hvar koje isprave se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-1247/06, zabilježu se da se nekretnine u A nalaze u zaštićenom području, pod nazivom Pakleni otoci, upisani u Upisniku zaštićenih prirodnih vrijednosti kojeg vodi Ministarstvo kulture RH pod registarskim brojem 655 u kategoriji ZNAČAJNI KRAJOBRAZ.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 DALMACIJAVINO D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET ALKOHOLNIH I BEZALKOHOLNIH PIĆA "U STEČAJU", OIB: 07837847925, DOMAGOJEVA OBALA 15, 21000 SPLIT	