

Ing Davorin Štengl

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10000 Zagreb, Vlaška 113, tel - fax: 01-4 635 735, 098 209 380

PREDMET: Dopuna procjene vrijednosti građevinskog zemljišta za kč.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m², po prijedlogu stečajnog upravitelja g. Valentin Jakovac, Đorđićeva 3B, Zagreb od 04.10.2022.

LOKACIJA: kč.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m², koja je uknjižena 1/1 u korist Nautika Centra Nava d.o.o., u neposrednoj blizini z.k.č.br. 4210/1, Kaštel Sućurac za koju je procjena vrijednosti izrađena 15. srpnja 2022.

OZNAKA: Građevinsko zemljište - parcela oznake kč.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m², koja je uknjižena 1/1 u korist Nautika Centra Nava d.o.o.

NARUČITELJ: Odvjetnički ured mr. sc. Ksenija Vržina, Praška 6/I, 10000 Zagreb

datum vrednovanja – 15. srpanj 2022., srđnji tečaj HNB 1 € = 7,509620 kn



SUDSKI VJEŠTAK

Ing Davorin Štengl





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1315/2020
Zagreb, 11. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Davorina Štengla, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

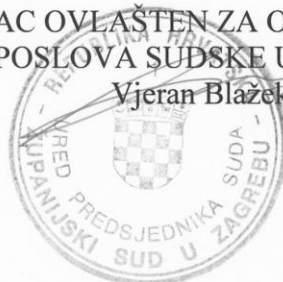
Davorin Štengl (OIB 153111033259, ing.građ. iz Zagreba, Lobmayerove stube 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Davorin Štengl, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



- O tome obavijest:
1. Davorin Štengl
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

Odvjetnički ured mr. sc. Ksenija Vržina, Praška 6/I, 10000 Zagreb, zatražio je procjenu vrijednosti zemljišta u Kaštel Sućurcu, koju čini parcela oznake z.k.č.br. 4210/1 z.k.ul. br. 8455, površine 10746 m², k.o. 313505 Kaštel Sućurac, u suvlasništvu - suvlasnički dio: 91/100 Nautika Centar nava d.o.o. Split, Split, Uvala baluni 8 i suvlasnički dio: 9/100 MBR d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kovinska 5.

Nalaz i procjena vrijednosti izrađeni su prema cijenama u srpnju 2022. god. korištenjem indeksa Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske ("Tablica 13.1.3. Indeksi cijena stambenih nekretnina") i poredbenih nekretnina iz podataka eNekretnine, a srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja 15. srpanj 2022. za 1 € = 7,509620 kn.

Utvrđena je vrijednost građevinskog zemljišta oznake z.k.č.br. 4210/1 z.k.ul. br. 8455, površine 10746 m², k.o. 313505, Kaštel Sućurac ukupno iznosi 4.329.601,56 kn ili 402,90 kn/m² odnosno 576.540,70 € ili 53,65 €/m².

Stečajni upravitelj g. Valentin Jakovac, Đorđićeva 3B, Zagreb, u svom odgovoru od 04.10.2022. na podnesak Nautika Nava Centra d.o.o. od 15.09.2022. navodi da je suglasan sa izvršenom procjenom po stalnom sudskom vještaku ing. Davorinu Štenglu, te je suglasan i sa predloženom cijenom za 9/100 dijela nekretnine k.č.br. 4210/1, z.k.ul. 8455, k.o. Kaštel Sućurac.

Nadalje stečajni upravitelj navodi da je podnositelj podneska propustio dostaviti ponudu i za dio nekretnine k.č.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m², koja je uknjižena 1/1 u korist Nautika Centra Nava d.o.o., a nastala je od starih katastarskih čestica 7150 i 7151, koje su prema Sporazumu o prodaji nekretnina zaključenog između Nautika Centar Nava d.o.o. i M.B.R. d.o.o. u stečaju dana 21.03.2014.g., solemniziranom po javnom bilježniku Vladimiru Marčinku iz Zagreba, posl. br. OV-2343/14 dana 21.03.2014.g. (članak 1. stavak 2., članak 2. stavak 2. i članak 3. stavak 2) isplaćene od strane M.B.R. d.o.o. u iznosu 65,69 %.

Stoga stečajni upravitelj predlaže podnositelju Nautika Centru Nava d.o.o. da dopuni ili dostavi novi prijedlog za zaključenje Ugovora neposrednom pogodbom u koji će biti uključena i ponuda za 65,69 % nekretnine k.č.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m².

ZADATAK

Ovom dopunom procjene procijeniti će se vrijednost dijela nekretnine k.č.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m², koja je uknjižena 1/1 u korist Nautika Centra Nava d.o.o. i to 65,69 % nekretnine k.č.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m².

OPĆI PODACI - LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Građevinsko zemljište oznake k.č.br. 4203, z.k.ul. 6227, k.o. Kaštel Sućurac površine 497 m², locirano je u Kaštel Sućurcu, 5 km zračne linije od centra Splita, uz cestu Ivana Pavla II (sjeverno od parcele) i željezničke pruge (južno od parcele). Uz predmetnu parcelu izvedena je kompletna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključiti buduću građevinu, a nalazi se neposredno uz parcelu oznake z.k.č.br. 4210/1 z.k.ul. br. 8455, površine 10746 m², k.o. 313505 Kaštel Sućurac, koju sam procijenio u srpnju 2022. Parcele je nepravilnog eliptičnog oblika.

Pregledom urbanističko - planske dokumentacije – Izmjene i dopune GUPa Kaštela (Sl. gl. Grada Kaštela 14/19) utvrdio sam da se parcela nalazi u građevinskom području označenom kao M7 – pretežno poslovna (uslužna, trgovačka, zanatska) – isto kao i parcela z.k.č.br. 4210/1 z.k.ul. br. 8455, površine 10746 m², k.o. 313505 Kaštel Sućurac.

Temeljem urbanističko - planskom dokumentacijom – Izmjene i dopune GUPa Kaštela (Sl. gl. Grada Kaštela 14/19) parcela k.č.br. 4203, z.k.ul. 6227 se nalazi u građevinskom području označenom kao **M7 – pretežno poslovna (uslužna, trgovačka, zanatska)** – isto kao i parcela z.k.č.br. 4210/1 z.k.ul. br. 8455.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH VELIČINA ZEMLJIŠTA

Parcela oznake kč.br. 4203, z.k.ul. 6227, površine 497 m², k.o. 313505 Kaštel Sućurac, uknjižena je 1/1 u korist Nautika Centra Nava d.o.o., a prema navodima stečajnog upravitelja nastala je od starih katastarskih čestica 7150 i 7151, koje su prema Sporazumu o prodaji nekretnina zaključenog između Nautika Centar Nava d.o.o. i M.B.R. d.o.o. u stečaju dana 21.03.2014.g., solemniziranom po javnom bilježniku Vladimiru Marčinku iz Zagreba, posl. br. OV-2343/14 dana 21.03.2014.g. (članak 1. stavak 2., članak 2. stavak 2. i članak 3. stavak 2) isplaćene od strane M.B.R. d.o.o. u iznosu 65,69 %.

MIŠLJENJE

Sva obilježja (lokacija, nepravilan oblik, prometna povezanost, komunalna opremljenost, mogućnost gradnje obzirom na prostorno-plansku dokumentaciju) za parcelu kč.br. 4203, z.k.ul. 6227, površine 497 m², k.o. 313505 Kaštel Sućurac, koja je predmet ove dopune u potpunosti odgovaraju obilježjima parcele z.k.č.br. 4210/1 z.k.ul. br. 8455, površine 10746 m², k.o. 313505 Kaštel Sućurac, koju sam procijenio u srpnju 2022, pa su i utvrđene/procijenjene jedinične vrijednosti zemljišta jednake, odnosno 402,90 kn/m² ili 53,65 €/m² (srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja 15. srpanj 2022. za 1 € = 7,509620 kn).

Iskaz procijenjenih vrijednosti zemljišta i vrijednosti dijela zemljišta u vlasništvu M.B.R. d.o.o. u stečaju iskazan je u donjim tabelarnim pregledima. Referentne vrijednosti iskazane su u kunama, a minimalne razlike u odnosu na procjenu od 15.07.2022. nastale su radi zaokruživanja (jedinična cijena u kn, na 2 decimale) i radi različitog tečaja na dan vrednovanja i tečaja konverzije kn u €.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST U KUNAMA					
oznaka zemljišta	površina u m ²	jedinična cijena u kn zaokružena vrijednost na 2 decimale	vrijednost u kunama	udio MBR D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, KOVINSKA 5	vrijednost dijela MBR D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, KOVINSKA 5
k.č.br. 4203	497	402,90 kn	200.241,30 kn	65,69%=	131.538,51 kn
k.č.br. 4210/1	10746	402,90 kn	4.329.563,40 kn	9/100 dijela =	389.660,71 kn
UKUPNO	11243	402,90 kn	4.529.804,70 kn		521.199,22 kn
				ZAOKRUŽENO:	521.200,00 kn

PROCIJENJENA VRIJEDNOST U € PO TEČAJU HNB 15.07.2022. 1€=7,509620					
oznaka zemljišta	površina u m ²	jedinična cijena u € po tečaju HNB 15.07.2022.	vrijednost u kunama	udio MBR D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, KOVINSKA 5	vrijednost dijela MBR D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, KOVINSKA 5
k.č.br. 4203	497	53,65 €	26.664,64 €	65,69%=	17.516,00 €
k.č.br. 4210/1	10746	53,65 €	576.535,62 €	9/100 dijela =	51.888,21 €
UKUPNO	11243	53,65 €	603.200,26 €		69.404,21 €
				ZAOKRUŽENO:	69.400,00 €

PROCIJENJENA VRIJEDNOST U € PO TEČAJU KONVERZIJE 1 €=7,53450 KN					
oznaka zemljišta	površina u m ²	jedinična cijena u € po tečaju konverzije KN u €	vrijednost u kunama	udio MBR D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, KOVINSKA 5	vrijednost dijela MBR D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, KOVINSKA 5
k.č.br. 4203	497	53,47 €	26.576,59 €	65,69%=	17.458,16 €
k.č.br. 4210/1	10746	53,47 €	574.631,81 €	9/100 dijela =	51.716,86 €
UKUPNO	11243	53,47 €	601.208,40 €		69.175,02 €
				ZAOKRUŽENO:	69.200,00 €

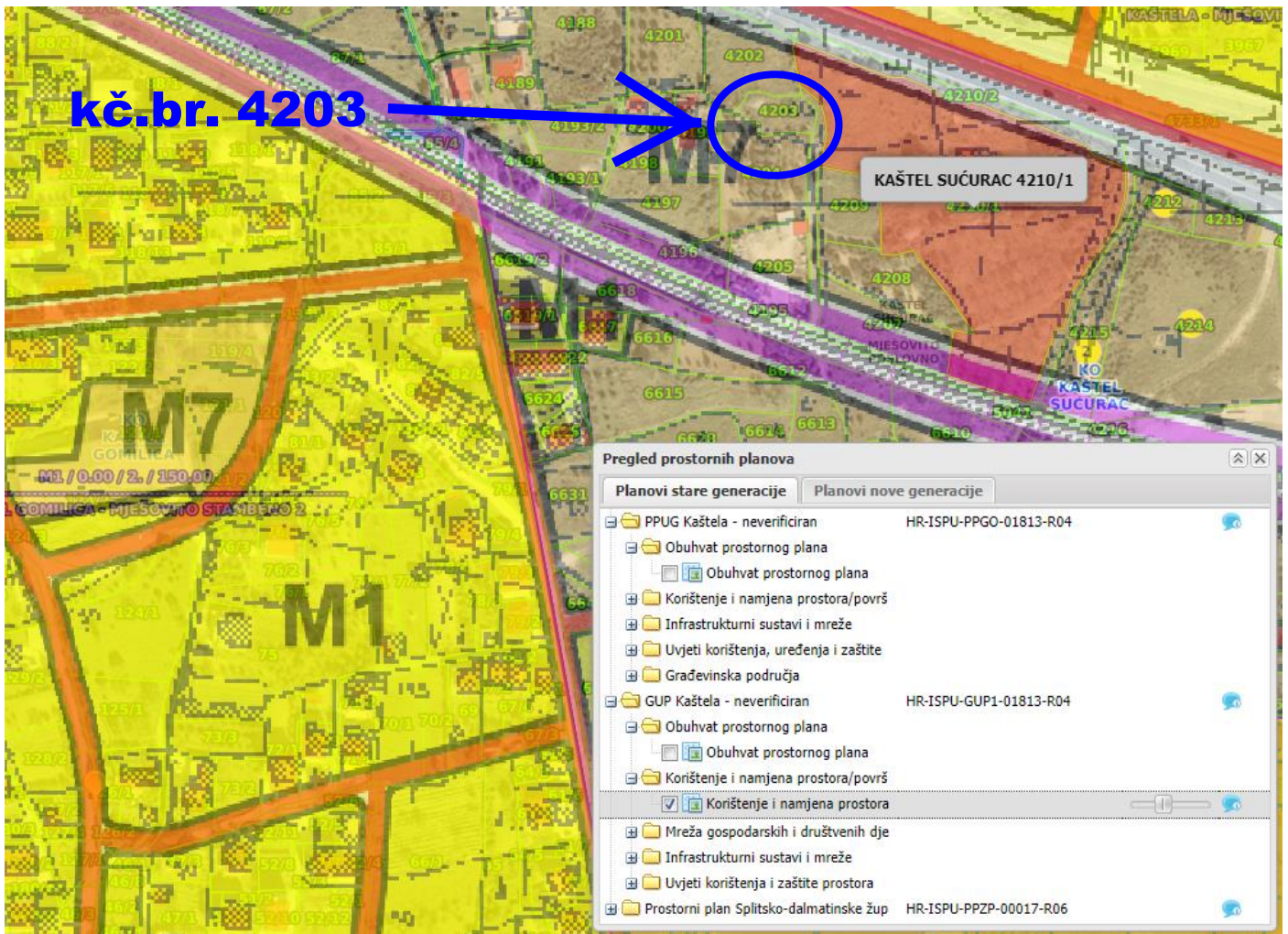
Sastavni dio ove dopune su prilozi – izvod iz prostorno-planske dokumentacije (iz procjene od 15.srpnja s oznakama parcela), izvod iz katastarskog plana, izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista.

Izjavljujem da u ovom predmetu izrade procjene vrijednosti nekretnine nisam u sukobu interesa, odnosno da nemam nikakve vlasničke, suvlasničke, pravne, poslovne ili slične interese na predmetnoj nekretnini.

Ovaj nalaz izrađen je u 4 primjerka, od kojih 1 za arhivu vještaka.

U Zagrebu, 09. listopada 2022.







REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUĆURAC, 313505
k.č. br.: 4210/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 15.07.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUĆURAC, 313505
k.č. br.: 4203

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 09.10.2022



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 09.10.2022. 08:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 6227

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24749/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4203	KRTINE PAŠNJAK			497 497	
		UKUPNO:			497	

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 NAUTIKA CENTAR NAVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,UVALA BALUNI 8			
1.1		Temeljem zapisnika broj Z-1654/2008/6227 uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.	

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:			
*1.1	Z-24749/2022	Zabilježuje se da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima ni potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.	

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
1.1		Primlj.12.10.2005.god. ZP-388/05 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine solemniziranog kod javnog bilježnika Jagoda Makelja Šuljić, Split ,br. OU-1017/05 ,uknjižuje se pravo zaloge na teret kat. čest. 4203 u iznosu od petstodevedesetdvijetisućestošezdesetčetrikuneišezdesetdevet lipa, uz uvjete iz ugovora za korist: HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O., ZAGREB, KORANSKA 16	592.164,69 KN	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.10.2022. 08:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313505)

Posjedovni list: 6227

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NAUTIKA CENTAR NAVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,UVALA BALUNI 8 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4203	KRTINE	497	22		
			PAŠNJAK	497			
Ukupna površina katastarskih čestica				497			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.