

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 – 271/2013

Stečajna upraviteljica: NATALIJA MLADINEO

Stečajna masa iza PIS NEKRETNINE d.o.o. U STEČAJU



Očevid od 05.09.2024.godine

Mjesto: SUTIVAN – OTOK BRAČ

Split, 11.09.2024.godine

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

NEKRETNINE :

A) Građevinsko zemljište

- a) 1/4 dijela čest.zem. 907/1 z.u. 2374 K.O. Sutivan
- b) 1/4 dijela čest.zem. 907/2 z.u. 2374 K.O. Sutivan
- c) 1/4 dijela čest.zem. 907/3 z.u. 2374 K.O. Sutivan
- d) 1/4 dijela čest.zem. 907/4 z.u. 2374 K.O. Sutivan

S A D R Ž A J :

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 05.09.2024.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Sutivanu na otoku Braču, 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

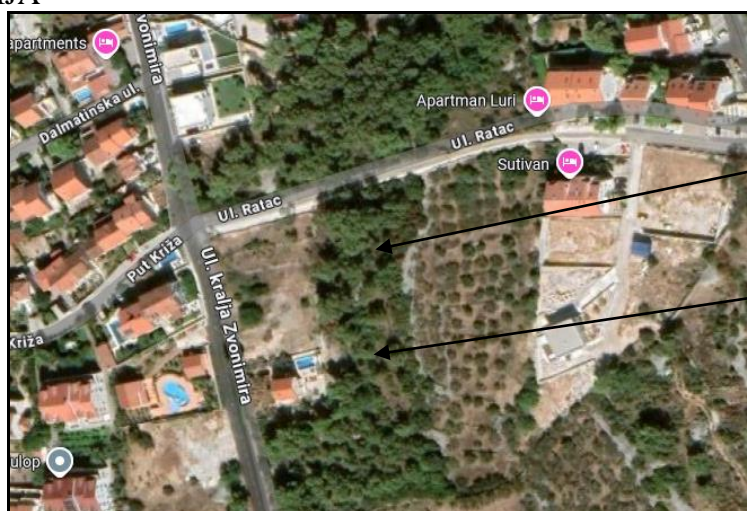
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida, za identifikaciju predmetnih nekretnina sam koristio kopiju katastarskog plana i to zemljišta oznake 1/4 dijela čest.zem. 907/1/2/3/4, z.u. 2374 K.O. Sutivan, locirano 160m južno od morske obale i 450m istočno od samog centra Sutivana, sve locirano u Sutivanu na otoku Braču u Ulici Ratac.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata je zemljište oznake 1/4 dijela čest.zem. 907/1/2/3/4, z.u. 2374 K.O. Sutivan, locirano 160m južno od morske obale i 450m istočno od samog centra Sutivana, sve locirano u Sutivanu na otoku Braču u Ulici Ratac.

Predmetna čest.zem. 907/1 K.O. Sutivan je locirana južno uz asfaltiranu prometnicu koja nosi anagrafsku oznaku Ulica Ratac, s tim što je ista sa sjeverne strane dijelom omeđena kamenim suhozidovima, dok je sa istočne vidljiv makadamski put, a zapadno je locirana predmetna čest.zem. 907/2 K.O. Sutivan.

Južno uz čest.zem. 907/1 K.O. Sutivan je locirana predmetna čest.zem. 907/3, te je isto tako istočno od te čestice lociran makadamski put, a zapadno se u čitavoj dužini proteže čest.zem. 907/2 K.O. Sutivan.

Južno uz čest.zem. 907/3 K.O. Sutivan je locirana predmetna čest.zem. 907/4 K.O. Sutivan.

Predmetne čestice oznake čest.zem. 907/1/2/3/4 K.O. Sutivan, u naravi predstavljaju zemljište obraslo niskim i visokim raslinjem te borovom šumom, s tim što iste čine jedinstvenu cjelinu.

Za točne granice predmetnih nekretnina, potrebno bi bilo angažirati vještaka geodetske struke.

Pregledom GUP-a Sutivana dostupnog na internet stranicama vidljivo je da se predmetne nekretnine nalaze unutar zone Građevinski dio naselja, negrađeni dio – neuređeni.

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. 907/1, u naravi Ratac, zemljišta privedena svrsi (opće) površine 1.475,00m², čest.zem. 907/2, u naravi Ratac, zemljišta privedena svrsi (opće) površine 164,00m², čest.zem. 907/3, u naravi Ratac, zemljišta privedena svrsi (opće) površine 737,00m², čest.zem. 907/4, u naravi Ratac, zemljišta privedena svrsi (opće) površine 737,00m², sveukupne površine 3.113,00m², sve z.u. 2374 K.O. Sutivan, s tim što je upisano vlasništvo u korist PIS NEKRETNINE d.o.o. u STEČAJU i GRUSCHOVNIK ANDREAS MILAN, svaki za po 1/4 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina i ADEYEMI ALEXANDRA RALUCA za 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 prvim kvartalom 2024. 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")

Zemljište locirano 150m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 873/3 K.O. Sutivan, površine 1.109,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 11.05.2022.godine na iznos od 165.149,56Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 40m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 882/8 K.O. Sutivan, površine 713,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 27.09.2022.godine na iznos od 110.000,00Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 130m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 874/2 K.O. Sutivan, površine 700,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.10.2021.godine na iznos od 119.000,00Eur.

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
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Sutivan	Sutivan	Sutivan
Z.K. čestica	k.č. 873/3	k.č. 882/8	k.č. 874/2
Datum transakcije	11.05.2022.	27.09.2022.	15.10.2021.
Površina m ²	1.109,00	713,00	700,00
Prodajna vrijednost Eur	165.149,56	110.000,00	119.000,00
Cijena Eur/m ²	148,92	154,28	170,00
Indeks/dan transakcije	151,52	155,80	142,51
Indeks/dan vrednovanja	181,47	181,47	181,47
Korekcijski faktor	1,197	1,164	1,273
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	178,26	179,58	216,41

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(178,26 + 179,58 + 216,41)/3 = 191,42 \text{ Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	191,42			
Odstupanja od prosjeka:		-13,16	-11,84	24,99
Kvadrat odstupanja:		173,19	140,19	624,50
Suma:	937,88			
Standardno odstupanje:	17,68	9,23%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	35,36			

Odstupanja od prosjeka:		-6,88%	6,19%	-13,05%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

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

- a) 1/4 dijela čest.zem. 907/1 z.u. 2374 K.O. Sutivan
 $1.475,00\text{m}^2/4 = 368,75\text{m}^2$

$$368,75 \times 191,42 = 70.586,13$$

UKUPNO a:	70.586,13Eur
------------------	---------------------

- b) 1/4 dijela čest.zem. 907/2 z.u. 2374 K.O. Sutivan
 $164,00\text{m}^2/4 = 41,00\text{m}^2$

$$41,00 \times 191,42 = 7.848,22$$

UKUPNO b:	7.848,22Eur
------------------	--------------------

- c) 1/4 dijela čest.zem. 907/3 z.u. 2374 K.O. Sutivan
 $737,00\text{m}^2/4 = 184,25\text{m}^2$

$$184,25 \times 191,42 = 35.269,14$$

UKUPNO c:	35.269,14Eur
------------------	---------------------

d) 1/4 dijela čest.zem. 907/4 z.u. 2374 K.O. Sutivan
 $737,00\text{m}^2/4 = 184,25\text{m}^2$

184,25 x x 191,42 =

35.269,14

UKUPNO d:

35.269,14Eur

SVEUKUPNO a + b + c + d:

148.972,62Eur

REKAPITULACIJA

a) 1/4 dijela čest.zem. 907/1 z.u. 2374 K.O. Sutivan
- površine $1.475,00\text{m}^2/4 = 368,75\text{m}^2$

70.586,13Eur

b) 1/4 dijela čest.zem. 907/2 z.u. 2374 K.O. Sutivan
- površine $164,00\text{m}^2/4 = 41,00\text{m}^2$

7.848,22Eur

c) 1/4 dijela čest.zem. 907/3 z.u. 2374 K.O. Sutivan
- površine $737,00\text{m}^2/4 = 184,25\text{m}^2$

35.269,14Eur

d) 1/4 dijela čest.zem. 907/4 z.u. 2374 K.O. Sutivan
- površine $737,00\text{m}^2/4 = 184,25\text{m}^2$

35.269,14Eur

SVEUKUPNO a + b + c + d:

148.972,62Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to zemljišta oznake 1/4 dijela čest.zem. 907/1/2/3/4 z.u. 2374 K.O. Sutivan lociranog 160m južno od morske obale i 450m istočno od samog centra Sutivana, sve locirano u Sutivanu na otoku Braču, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 11.09.2024.godine iznosi:

Tv = 148.972,62Eur

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

Split, 11.09.2024.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.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 11.09.2024. 12:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uložka: 2374

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27999/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	907/1	RATAC ZEMLJIŠTA PRIVEDENA SVRSI (OPĆE)			1475 1475	
2.	907/2	RATAC ZEMLJIŠTA PRIVEDENA SVRSI (OPĆE)			164 164	
3.	907/3	RATAC ZEMLJIŠTA PRIVEDENA SVRSI (OPĆE)			737 737	
4.	907/4	RATAC ZEMLJIŠTA PRIVEDENA SVRSI (OPĆE)			737 737	
		UKUPNO:			3113	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/4		
PIS NEKRETNINE DOO, U STEČAJU, OIB: 41384906622, SPLIT, KAŠTELANSKA BB		
2.1	Zaprimljeno 27.03.2012. broj Z-855/12 Na temelju Rješenja ovog suda od dana 21. svibnja 2013.god., određuje se upis zabilježbe odbačenog prijedloga PIS NEKRETNINE d.o.o. Split, radi uknjižbe vlasništva 1/4 dijela nekretnine lista A).	
5.1	Zaprimljeno 23.06.2015. broj Z-1571/15 Na temelju Rješenja ovog suda od dana 17. studenog 2015.god., određena je zabilježba odbijanja prigovora izjavljenog protiv Rješenja ovog suda posl. br. Z-855/12 od dana 21. svibnja 2013.god., predlagatelja PIS NEKRTNINE d.o.o. Split.	
4. Suvlasnički dio: 2/4		
ADEYEMI ALEXANDRA RALUCA, OIB: 83510032603, PERLACHER-FORSTWEG 30, 82008 UNTERHACHING, NJEMAČKA		
5. Suvlasnički dio: 1/4		
GRUSCHOVNIK ANDREAS MILAN, OIB: 47931682106, ULICA PUT GOSPE OD KRTINA 20A, SUTIVAN 21400 SUPETAR		