

MALENICA JURE

**Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37
21 000 Split**

PROCJEMBENI ELABORAT

NARUČITELJ PROCJENE: TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: ANA GOLUB GRUIĆ

Predmet: 11 St. – 72/2014 - 209

Stečajni upravitelj: VEDRAN ŠEPAROVIĆ

**Stečajni dužnik: STEČAJNA MASA IZA PRIVREDNIK P.U.T.Z
U STEČAJU**



Očevid od 09.04.2024.godine

Ulica: Ostravska 14

Mjesto: SPLIT

Split, 14.01.2025.godine

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

NEKRETNINA :

- A) Stan broj 13. lociran na 04 katu stambene zgrade
sagrađene na čest.zem. 335/75 z.u. 15104
K.O. Split u Splitu u Ulici Ostravska 14

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 stana sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića, dana 09.04.2024.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Ostravska 14, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti stana sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

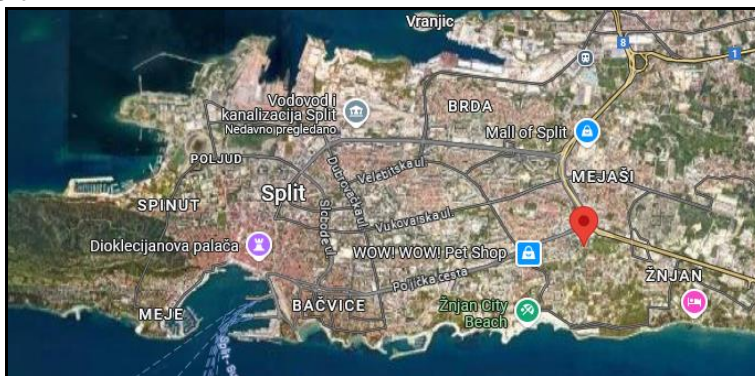
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja stan upisan kao suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) označen brojem 13 i lociran na 04 katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 335/75 z.u. 15104 K.O. Split u Splitu u Ulici Ostravska 14, u predjelu Mertojak.

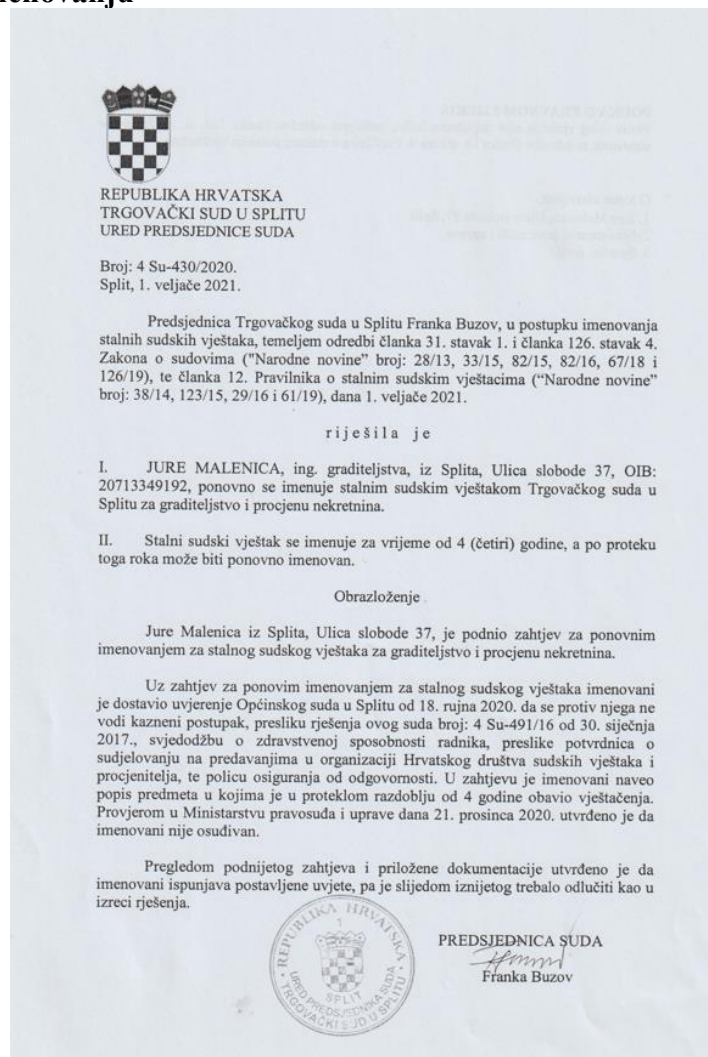
MAKROLOKACIJA



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

Predmetni stan je lociran na 04 katu stambene zgrade u Splitu u Ulici Ostravska 14, i isti je orijentiran prema sjeveru i jugu i do istog se pristupa nutarnjim stepeništem.

Predmetni objekt je izveden od konstruktivnih zidova od betona, dok su pregradni zidovi izvedeni od opeke sa izvedenim a.b. međukatnim konstrukcijama i starosti je preko 40 godina.

Stan se sastoji od hodnika, kuhinja, blagavaonice i dnevnog boravka, kupatila, lođe, balkona, predsoblja, sprema, hodnika i dvije spavaće sobe.

U spavaćim sobama i predsoblju na podovima je postavljen brušeni i lakirani parket, dok su zidovi i plafoni bojani na jupol,.

U kuhinji na podu su postavljene podne keramičke pločice vel. 10 x 20cm i na dijelu zidova vel. 35x15 cm, dok su ostali dijelovi zidova i plafon bojani na jupol.

U blagavaonici sa dnevnim boravkom na podu su postavljene podne keramičke pločice vel.30x30 cm, dok su zidovi i plafoni bojani na jupol kao i u hodniku.

U kupatilu na podu su postavljene podne keramičke pločice kao i na zidovima u visini od 2,00 m., dok je ostatak zidova i plafon bojan na jupol, s time što je u kupatilu ugrađena wc školjka sa vodikotličem, umivaonik, tuš kada sa kabinom i bojler.

U kupatilu su na postojeće zidne keramičke pločice ljepljene nove pločice, dok je stanje ostalih elemenata u kupatilu ostalo isto, odnosno nisu vršeni drugi popravci.

Na prostoru lođe, hodnika, i balkona postavljene su podne keramičke pločice s time što je lođa zatvorena sa stijenkom od pvc profila, kao i balkonski prostor.

Isto tako na južnom zidu dnevnog boravka ugrađena je stijenka novije izrade od pvc profila ostakljena sa balkonskim vratima.

Sobna vrata u stanu su izvedena kao jednokrilna puna drvena, obostrano furnirana sa fiksnim ostakljenim nadsvijetlom, dok su prozori izvedeni kao ostakljeni od pvc profila sa griljama.

U stanu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima

Isto tako je nesporno da je predmetni stan preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

Svijetla visina od poda do plafona stana je 2,60 m.

Starost stambenog objekta je oko 40 godina

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto površina predmetnog stana:

A) Stan broj 13. lociran na 04. katu

1. Blagavaonica i dnevni boravak	-----	13,80m ²
2. Lođa 3,74 x 0,75 =	-----	2,80m ²
3. Hodnik	-----	3,00m ²
4. Kupatilo	-----	3,58m ²
5. Spavaća soba	-----	12,12m ²
6. Spavaća soba	-----	13,33m ²
7. Kuhinja	-----	7,94m ²
8. Predsoblje	-----	2,79m ²
9. Sprema	-----	2,48m ²
10. Balkon 3,60 x 0,50 =	----	1,80m ²
11. Sprema	----	1,41m ²

UKUPNO:	65,05m²
----------------	---------------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema zemljišnoknjižnom stanju predmetna zgrada nosi oznaku čest.zem. 335/75 z.u. 15104 K.O. Split, u naravi zgrada, Ostravska 14 površine 260,00m², i da je pod rednim brojem 15. upisan suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), stan na IV (četvrtom) katu, označen brojem 13, površine 65,05m², Ostravska 14, upisano vlasništvo u korist stečajna masa iza Privrednik, p.u.t.z. u stečaju.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti stana sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana 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 poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

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 trećim 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")

Stan netto površine 64,78m² lociran na 4 katu u stambenoj zgradi anagrafske oznake Ostravska 3, sagrađena na k.čest.zem. 7697/39 K.O. Split, 100m sjeverno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 25.04.2022.godine na iznos od 175.000,00Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 74,00m² lociran na 4 katu u stambenoj zgradi anagrafske oznake Ostravska 14, sagrađena na k.čest.zem. 7697/75 K.O. Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 02.05.2022.godine na iznos od 195.000,00Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 74,00m² lociran na 2 katu u stambenoj zgradi anagrafske oznake Ostravska 9, sagrađene na k.čest.zem. 7697/18 K.O. Split, 50m sjeverozapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljen dana 20.10.2022.godine na iznos od 220.000,00Eur.

Users are kindly requested to state the source.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	četvrti kat
Orijentacija stana:	dvostrano
Geografski položaj:	Sjever-jug
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj stambenog komfora:	ne

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan m ² Eur/m ²		
Ukupno NKP: 65,05		
Ostvariva cijena prodaje po m ² 3.496,02		
Ostvariva cijena prodaje stana:		227.416,10
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana:	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	e	0,14
Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)		1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk-0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orijentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks-0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp = a x kk + b x ko + c x kgps + d x kuo + e x ksks		1,02
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		231.964,42

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

- Vrijednost stana Eur/m² = 3.565,94Eur/m²

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog stana, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 14.01.2025.godine izražena u Eur iznosi:

A) Stan broj 13. lociran na 04 katu stambene zgrade
sagrađene na čest.zem 335/75 z.u. 15104 K.O. Split

65,05 x 3.565,94 =

231.964,42

UKUPNO A:

231.964,42Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog stana broj 13. upisanog kao etažno vlasništvo (E – 15) i lociranog na četvrtom katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 335/75 z.u. 15104 K.O. Split u Splitu u Ulici Ostravska 14 u predjelu mertojak, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 14.01.2025.godine iznosi:

Tv = 231.964,42Eur

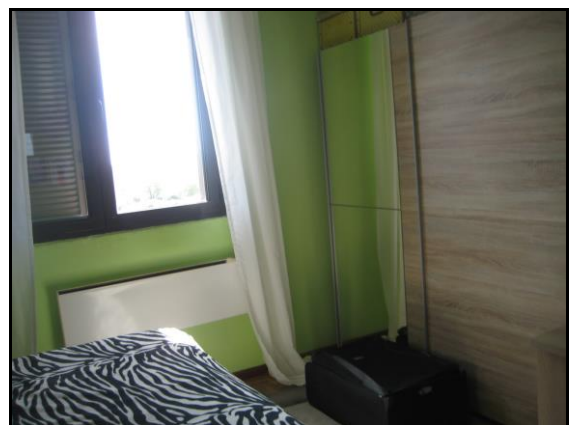
U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige i fotografije lica mjesta.

Split, 14.01.2025.godine

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

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 procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene 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 procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 15.01.2025. 12:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15104

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44092/2022
Aktivne plombe: Z-51390/2024 (E-15)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 15 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 335/75	ZGRADA, OSTRAVSKA 14			260	
		UKUPNO:			260	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) stan na IV (četvrtom) katu, označen brojem 13, površine 65,05 m2, Ostravska 14. STEČAJNA MASA IZA PRIVREDNIK, P.U.T.Z. U STEČAJU, OIB: 76040065762, DUBROVAČKA 31, 21000 SPLIT	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnina upisana u listu A I, uknjižuje se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
1.2	kao nositelj prava korištenja: OPĆINA SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.