

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **St – 159/14**

Stečajna upraviteljica: **MERI ŠITIĆ**

Stečajni dužnik: **ATRIUM SPALATUM d.o.o. U STEČAJU**



Očevid od 17.06.2024.godine

Ulica: Poljička cesta 32

Mjesto: SPLIT

Split, 19.06.2024.godine

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

NEKRETNINA :

- A) Uredski prostor br. 9. – etažno vlasništvo (E-153) i lociran na etaži prvog kata u stambeno poslovnom objektu “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

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

U V O D:

Na traženje Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem St – 159/14 dana 17.06.2024.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Poljička cesta 32, a sve u svrhu:

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

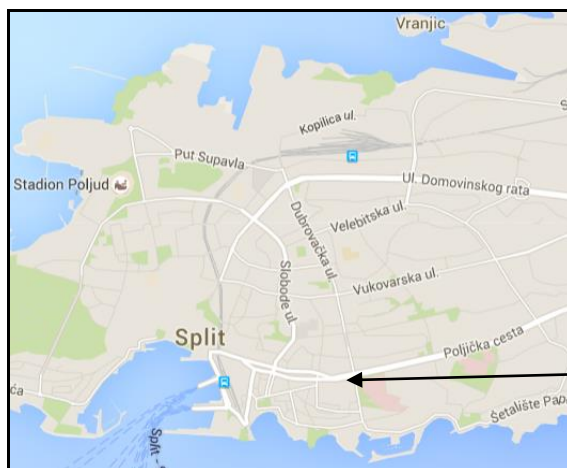
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja uredski prostor br. 9. – etažno vlasništvo (E-153) lociran na etaži prvog kata lociran u stambeno poslovnom objektu sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta 32, u predjelu Firule.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-499/2020-4
Split, 4. studenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Jure Malenice, iz Splita, Ulica slobode 37, 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, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Jure Malenice, ing. građ., iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, 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 protoka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

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

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
04.11.2020
10:51:03

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U SPLITU
2.5.4.974010040523131574030304005050
U=SPILT
OU=KLEIN
CN=BRUNO KLEIN



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
- Poslovni prostordardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Poslovni prostordards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni uredski prostor je lociran u sjevernom dijelu prvog kata i do istog se pristupa sa sjeverne strane sa Poljičke ulice, te unutarnje stubište vodi do prvog kata do zajedničkog hodnika iz kojeg se pristupa u predmetni uredski prostor dvojim vratima iz zajedničkog hodnika.

Uredski prostor je izveden u grubim građevinskim radovima sa zaglađenim betonskim podom i neožbukanim zidovima, s time što se na licu mjesta isti koristi kao arhiva.

U uredskom prostoru je dovedena elektroinstalacija u funkciji, dok isti nema omogućen spoj na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

U uredskom prostoru pri vrhu su probijena dva otvora koja gledaju na južni prostor u odnosu na predmetni, odnosno isti nema direktni pristup danjem svijetlu.

Svijetla visina od poda do plafona je 3,53 m.

Uredski prostor se na licu mjesta koristi kao arhiva.

Predmetna građevina je useljena 2004.godine.

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetne nekretnine

Na osnovu uvida u elaborat etažiranja i zemljišne knjige, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

- A) Uredski prostor br. 9. – etažno vlasništvo (E-153) i lociran na prvog kata u stambeno poslovnom objektu “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

UKUPNO A:

29,09m²

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da je u podulošcima broj 80, 82 i 139 pod A. Prvi odjeljak upisan stambeno poslovni objekt “Firule – Lazarica” sagrađen na pravu građenja na čest.zem. 820/1, površine 3.630,00m², zemljište ispod objekta upisano u z.u. 15816, dok je u vlastovnici pod:

- B. upisano 153. udio prava građenja: 29/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-153) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 “Firule – Lazarica”, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 9. na prvom katu, ukupne površine 29,09m²

s tim što je upisano pravo vlasništva u korist ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split za cijelo.

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 uredskog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti uredskog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem 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 četvrtim 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

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")

Poslovni prostor netto površine 59,49m² lociran u prizemlju u istoj zgradi.
Kupoprodaja je sklopljena dana 31.12.2020.godine na iznos od 100.000,00Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 71,57m² lociran na prvom katu u istoj zgradi.
Kupoprodaja je sklopljena dana 13.10.2021.godine na iznos od 127.521,29Eur.


- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 71,60m² lociran na prvom katu u istoj zgradi.
Kupoprodaja je sklopljena dana 22.04.2021.godine na iznos od 116.000,00Eur

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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	820/1	820/1	820/1
Datum transakcije	31.12.2020.	13.10.2021.	22.04.2021.
Površina m ²	59,49	71,57	71,60
Prodajna vrijednost Eur	100.000,00	127.521,29	116.000,00
Cijena Eur/m ²	1.680,95	1.781,77	1.620,11
Indeks/dan transakcije	127,61	142,51	134,34
Indeks/dan vrednovanja	179,04	179,04	179,04
Korekcijski faktor	1,403	1,256	1,333
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	2.358,41	2.238,49	2.159,18

Izračun vrijednosti poslovnog prostora

$$(2.358,41 + 2.238,49 + 2.159,18)/3 = 2.252,03\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	2.252,03			
Odstupanja od prosjeka:		106,38	-13,54	-92,85
Kvadrat odstupanja:		11.316,70	183,33	8.621,12
Suma:	20.121,15			
standardno odstupanje:	163,80	3,64%		
Pravilo dva-sigma (±)	271,68			

Odstupanja od prosjeka:		4,72%	-0,60%	-4,30%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržna vrijednost predmetnog uredskog prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 19.06.2024.godine izražena u Eur iznosi:

A) Uredski prostor br. 9. – etažno vlasništvo (E-153) i lociran
na etaži prvog kata u stambeno poslovnom objektu “Firule – Lazarica”
sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

29,09 x 2.252,03 = 65.511,55

UKUPNO A:

65.511,55Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog uredskog prostora br.9. – etažno vlasništvo (E-153) lociran na etaži prvog kata, locirano u stambeno poslovnom objektu sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta 32, u predjelu Firule, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 19.06.2024.godine iznosi:

Tv = 65.511,55Eur

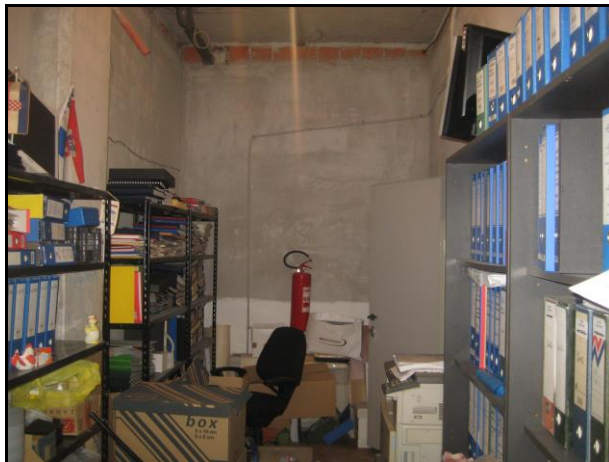
U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige i fotografije lica mjesta.

Split, 19.06.2024.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 Poslovni prostordardom
- 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 u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 18.06.2024. 09:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21781/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 153 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m2, zemljište ispod objekta upisano u Z.U. 15816				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 23. veljače 2004. Z-2012/04 Zabilježuje se da kod upisa stambeno-poslovnog objekta na čest. zem. 820/1 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
153. Udio prava građenja: 29/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-153) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 9, na I. katu, ukupne površine 29,09 m2. ATRIUM SPALATUM D.O.O. SPLIT		
5.2	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-586/15 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu od 20.siječnja 2015. br. Ovr-4348/14 zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, protiv ovršenika Atrium Spalatum d.o.o., Split, Poljička cesta 20B na nekretnini ovršenika upis. u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	PODULOŽAK BR. 5053 ZABILJEŽBA OVRHE
153.5	Zaprimljeno 15.01.2019.g. pod brojem Z-1549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-159/2014 08.06.2015, nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o., Split, Poljička cesta 20 b, (OIB:75237018400).	