

**MALENICA DARKO**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Mažuranićevo šetalište 15

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 03.07.2024.godine

Ulica: Spinčičeva – Poljička cesta

Mjesto: SPLIT

Split, 03.07.2024.godine

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

## NEKRETNINA :

- A) Prodajni prostor br. 38. – etažno vlasništvo (E-113) i lociran na etaži prizemlja 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 prodajnog 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 03.07.2024.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti prodajnog 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 prodajni prostor br. 38. – etažno vlasništvo (E-113) lociran na etaži prizemlja 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, 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-532/2022-3  
Split, 1. prosinca 2022.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu (OIB: 11748694684) Tihana Pivac, odlučujući povodom zahtjeva Darka Malenice (OIB: 19547543294) iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, 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, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

### RJEŠENJE

Darko Malenica, ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

1. Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

2. 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.

3. U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENNA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Tihana Pivac

Dokument je elektronički potpisan:  
Tihana Pivac  
Vrijeme potpisivanja:  
02-12-2022  
10:32:54



DI:  
OIB:  
C=HR|U=JLS|D=U|SPLIT|  
2.5.4.127460C115615446E22013137450050403034  
D=Graditeljstvo  
D=Tihana  
O=Tihana  
O=Tihana Pivac

## 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 prodajni prostor je lociran u prizemlju predmetnog objekta i do istog se pristupa iz prostora zajedničkog hodnika.

Prodajni prostor broj 38 je lociran u južnom dijelu prizemlja, te se u isti na licu mjesta nije moglo pristupiti, s tim što je vizuelnim pregledom kroz staklenu stijenku vidljivo da je na podu istog izveden estrih, dok su zidovi ožbukani, a plafon je neobrađeni betonski.

Na južnom zidu prostora je izvedena PVC ostakljena stijenka.

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) Prodajni prostor br. 38. – etažno vlasništvo (E-113) i lociran u prizemlju u stambeno poslovnom objektu “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

---

**UKUPNO A:**

**34,24m<sup>2</sup>**

---

### A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da je u podulošku broj 113 pod A. Prvi odjeljak upisan stambeno poslovni objekt “Firule – Lazarica” sagrađen na pravu građenja na čest.zem. 820/1, površine 3.630,00m<sup>2</sup>, zemljište ispod objekta upisano u z.u. 15816, dok je u vlastovnici pod:

- B. upisano 113. udio prava građenja: 34/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-113) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 “Firule – Lazarica”, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 38. u prizemlju, ukupne površine 34,24m<sup>2</sup>

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

### **B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti prodajnog 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.

### **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 59,49m<sup>2</sup> 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 71,57m<sup>2</sup> 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 71,60m<sup>2</sup> 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 OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**

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) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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 <sup>2</sup>	59,49	71,57	71,60
Prodajna vrijednost Eur	100.000,00	127.521,29	116.000,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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				
Prosjeak:	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 prodajnog prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 03.07.2024.godine izražena u Eur iznosi:

A) Prodajni prostor br. 38. – etažno vlasništvo (E-113) i lociran  
na etaži prizemlja u stambeno poslovnom objektu “Firule – Lazarica”  
sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

34,24 x 2.252,03 = 77.109,51

---

**UKUPNO A:**

**77.109,51Eur**

---

## **B.2. Zaključak**

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog prodajnog prostora br. 38. – etažno vlasništvo (E-113) lociran u prizemlju stambeno poslovnog objekta sagrađenog na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split u Splitu u Ulici Spinčičeva – Poljička cesta, u predjelu Firule, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 03.07.2024.godine iznosi:

**Tv = 77.109,51Eur**

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

Split, 03.07.2024.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 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.

