

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 20.06.2024.godine

Ulica: Spinčićeva – Poljička cesta

Mjesto: SPLIT

Split, 02.07.2024.godine

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

NEKRETNINA :

- A) Stan br. 44 – etažno vlasništvo (E-46) lociran na IV. (četvrtom) katu 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 stana 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 20.06.2024.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 stana sa pripadajućim građevinskim zemljištem

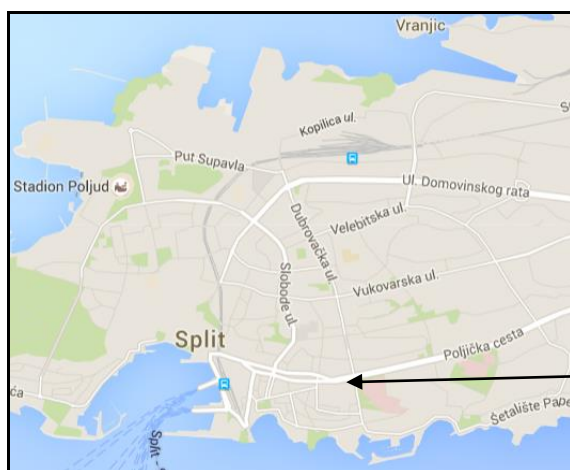
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja stan br. 44 – etažno vlasništvo (E-46) lociran na IV. (četvrtom) katu 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 OVLAŠTENJA 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|
2.5.4.187460115615446222013137450053430304
D=Graditeljstvo
D=Posao
D=Tihana
D=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

U predmetni stan se pristupilo na licu mjesta sa prostora zajedničkog hodnika, te se isti sastoji od ulaza, predprostora, kupatila, WC-a, dvije spavaće sobe, kuhinje, blagavaonice sa dnevnim boravkom, te zapadne lođe.

Konstruktivni zidovi objekta su izvedeni kao armiranobetonski, kao i međukatna konstrukcija.

U spavaćim sobama, ulazu, predprostoru i dnevnom boravku sa blagavaonicom na podovima je postavljen parket, dok su zidovi i plafoni bojani.

Na podovima u preostalim prostorijama su postavljene podne keramičke pločice vel. vel. 33 x 33cm, dok su zidovi u kupatilu, wc-u i radnom dijelu kuhinje dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama vel. 33 x 10cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

U kupatilu je ugrađena ležeća kada, wc školjka i bide sa ugradbenim vodokotlićem, umivaonik i bojler, dok su u wc-u ugrađeni umivaonik i wc školjka.

Vanjska stolarija je izvedena kao PVC ostakljena, dok je unutarnja stolarija izvedena kao jednokrilna puna drvena.

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

Stan je preko glavne instalacije zgrade spojen na vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

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

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) Stan br. 44 lociran n IV. (četvrtom) katu

1. Ulaz	3,63m ²
2. Predprostor	6,14m ²
3. Soba	14,51m ²
4. Kupaonica	5,56m ²
5. Wc	1,55m ²
6. Radna soba	9,09m ²
7. Blagavaonica i dnevni boravak	21,54m ²

8. Kuhinja		6,03m ²
UKUPNO a:		68,05m ²
Pripadci:		
9. Lođa	5,50 x 0,75 =	4,125m ²
10. Drvarnica br. 45	6,97 x 0,50 =	3,485m ²
SVEUKUPNO SA PRIPADCIMA:		75,66m ²

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da je u zk ulošku broj 15817, i to u podulošku broj 46 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 46. udio prava građenja: 81/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-46) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 "Firule – Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 44. na IV. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, sobe, kupaonice, WC-a, radne sobe, blagavaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 68,05m², te kao pripatka lođe, te drvarnice br. 45, u podrumu 4 , ukupne površine 12,47m², sveukupne površine 80,52m², 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 stana sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana 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")

Stan netto površine 67,96m² lociran u istoj zgradi kao i predmetni stan.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 04.03.2023.godine na iznos od 345.000,00Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 87,25m² lociran u istoj zgradi kao i predmetni stan.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 31.01.2023.godine na iznos od 300.000,00Eur.


- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 74,49m² lociran u istoj zgradi kao i predmetni stan.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 19.07.2021.godine na iznos od 196.000,00Eur.

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	04.03.2023.	31.01.2023.	19.07.2021.
Površina m ²	67,96	87,25	74,49
Prodajna vrijednost Eur	345.000,00	300.000,00	196.000,00
Cijena Eur/m ²	5.076,52	3.438,40	2.631,23
Indeks/dan transakcije	166,65	166,65	138,18
Indeks/dan vrednovanja	179,04	179,04	179,04
Korekcijski faktor	1,074	1,074	1,296
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	5.452,18	3.692,84	3.410,07

Izračun vrijednosti stana

$$(5.452,18 + 3.692,84 + 3.410,07)/3 = 4.185,03\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	4.185,03			
Odstupanja od prosjeka:		1.267,15	-492,19	-774,96
Kvadrat odstupanja:		1.605.669,12	242.251,00	600.563,00
Suma:	2.448.483,12			
Standardno odstupanje:	903,42	21,58%		
Pravilo dva-sigma (±)	1.806,83			

Odstupanja od prosjeka:		30,27%	-11,77%	-18,52%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	četvrti kat
Orijentacija stana:	dvostrano
Geografski položaj:	zapad – istok
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: 75,66		
Ostvariva cijena prodaje po m ² 4.185,03		
Ostvariva cijena prodaje stana:		316.639,37
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	1,08
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: K _p = a x k _k + b x k _o + c x k _{gps} + d x k _{uo} + e x k _{sks}		1,03
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		326.138,55

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 = 4.310,58Eur/m²

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog stana, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 02.07.2024.godine izražena u Eur iznosi:

A) Stan br. 44 – etažno vlasništvo (E-46) lociran na IV. (četvrtom) katu u stambeno poslovnom objektu “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

$$75,66 \times 4.310,58 = 326.138,55$$

UKUPNO A:

326.138,55Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog stana br. 44 – etažno vlasništvo (E-46) lociran na IV. (četvrtom) katu 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, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 02.07.2024.godine iznosi:

Tv = 326.138,55Eur

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

Split, 02.07.2024.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.

