



TADIJA KRIŠTO dipl.inž.građ
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Kaštel Gomilica, Petra Zrinskog 18, tel. 091/2544723



Elaborat:	Procjene tržišne vrijednosti dijela nekretnine upisane u zk.ul. 381 podul. 4 (dio kat.čest.zem. 1618/25), k.o. Gizdovac
Svrha:	Kupoprodaja
Broj predmeta:	A11-3-10
Nekretnina:	Dio poslovne zgrade (poslovni prostor P2) i pripadajući dio zemljište u Gizdavcu, Prisike II 15
Naručitelj:	ADRIATICON d.o.o. Prisike II 15 Gizdovac OIB: 22109646393
Nadnevak:	23.11.2020.
Tržna vrijednost nekretnine iznosi:	kn 2.001.132 ili € 264.700

1. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE su katastarske čestice uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjembenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjembenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, ekatastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Pretpostavka ovog procjembenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjembenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

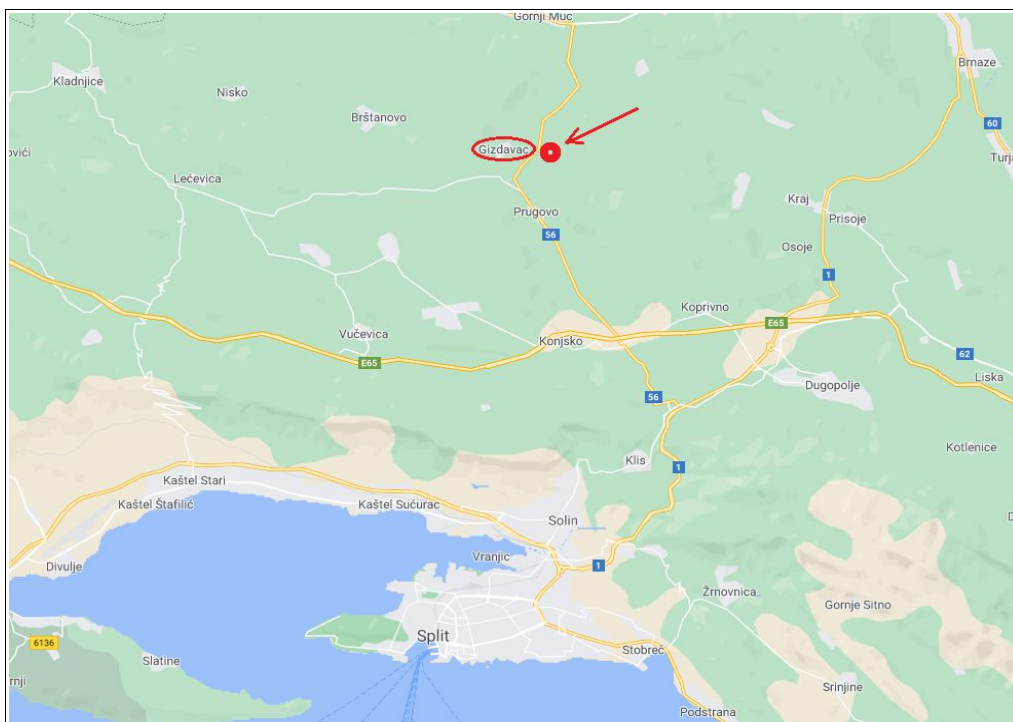
Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Prema nalogu Naručitelja izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora u Gizdavcu, sve u svrhu kupoprodaje.

2. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi poslovni prostor kao dio poslovne građevine i pripadajuće zemljište lociran je u Gizdavcu, na adresi Prisike II 15, unutar radne zone Prisike II.



3. IDENTIFIKACIJA

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 381, k.o. Gizdovac je u popisnom listu A, upisana č.zem. 1618/25, proizvodna hala površine 1.435 m² i dvorište površine 6.520 m². Ukupna površina predmetne čestice iznosi 7.955 m².

U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba na temelju koje mogu konstatirati da je predmetna nekretnina legalna.

U vlasničkom listu B pravo vlasništva uknjiženo je na ime Adriaticon d.o.o. za nautički turizam, za cijelo.

U teretnom listu C upisano je više tereta Erste banke d.d. (zk.ul. 381, k.o. Gizdovac – vidi prilog).

U prerinu katastarskog plana preuzetom sa portala "Ekatastar" ucrтана je predmetna čestica s objektom - č.zem. 1618/25.

Predmet procjene je poslovni prostor smješten u prizemnom (sjevernom) dijelu proizvodno poslovnog kompleksa, čije etažiranje je u postupku provedbe u zemljišnim knjigama. U etažnom elaboratu nosi oznaku P2.

4. POVRŠINA OBJEKTA (POSLOVNOG PROSTORA)

R.br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef .	NKP
POSLOVNI PROSTOR P2 U PRIZEMLJU S PRIPATCIMA				
1	Poslovni prostor u prizemlju	302,79	0,50	151,40
	Pripadak – dvorište	3.765,60	0,10	376,56
UKUPNA POVRŠINA(m2)		4.068,39		527,96

5. BRUTO VOLUMEN

NKP (m ²)	Kb	Visina etaže – prosječna (m)	BV (m ³)
527,96	1,20	4,50	2.850,96

6. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Gizdovac, radna zona Prisike II br. 15
TIP GRAĐEVINE:	Proizvodno poslovna zgrada
GODINA GRADNJE:	Prema navodu Naručitelja 2008.g., dokle je uporabna dozvola ishodovana 2013. godine
INFRASTRUKTURA:	Uređena
PROČELJE:	Uređeno
KROV:	Kosa ab ploča
POKROV:	Crijep
LIMARIJA:	Izvedena
TEMELJI:	Armiranobetonski trakasti i temelji samci
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska montažna
STROPNA KONSTRUKCIJA:	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI:	-
OBRADA ZIDOVA:	Oličeni
OBRADA STROPOVA:	Oličeni
PODNA OBLOGA:	Industrijski pod
PROZORI:	Aluminijski
VRATA:	Aluminijska
INSTALACIJE VODE:	Izvedena s priključkom na lokalnu mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na septičku jamu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Izvedena s priključkom na lokalnu mrežu
GRIJANJE:	Nije izvedeno
KLIMATIZACIJA:	Nije izvedena
SPECIFIČNOSTI:	Predmetna nekretnina, u naravi poslovni prostor lociran je u Gizdavcu, unutar radne zone Prisike II, 300-njak metara istočno od prometnice koja od Splita vodi prema Drnišu. Riječ je o sjevernom dijelu proizvodno poslovnog kompleksa, te pripadajućem dijelu dvorišta. Predmetni dio izveden je u visini prizemlja. Trenutačno se koristi kao proizvodni pogon. S obzirom na namjenu mogu konstatirati da je relativno kvalitetno izveden i dobro održavan.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 98/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), - Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19), - Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18) - Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18), - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/2014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015, 42/19),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, - Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora)

7.1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

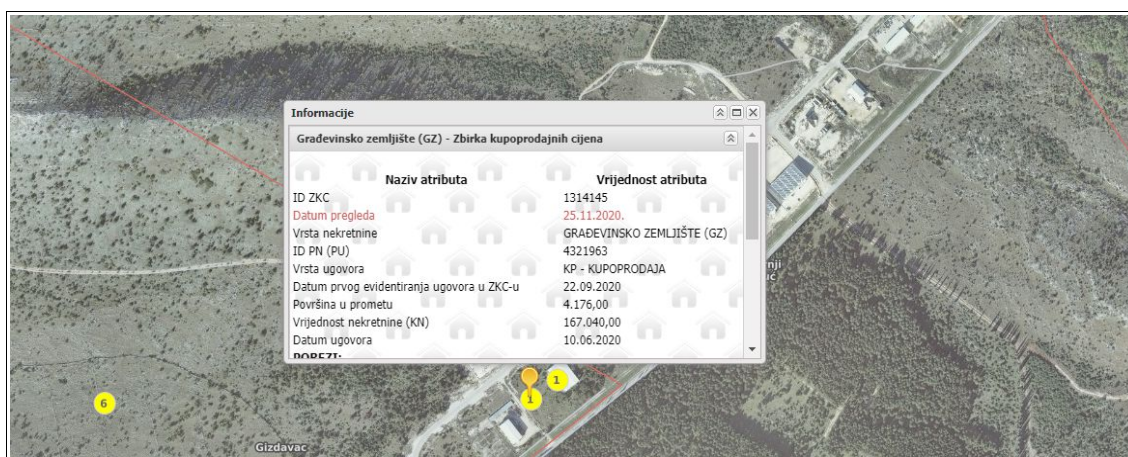
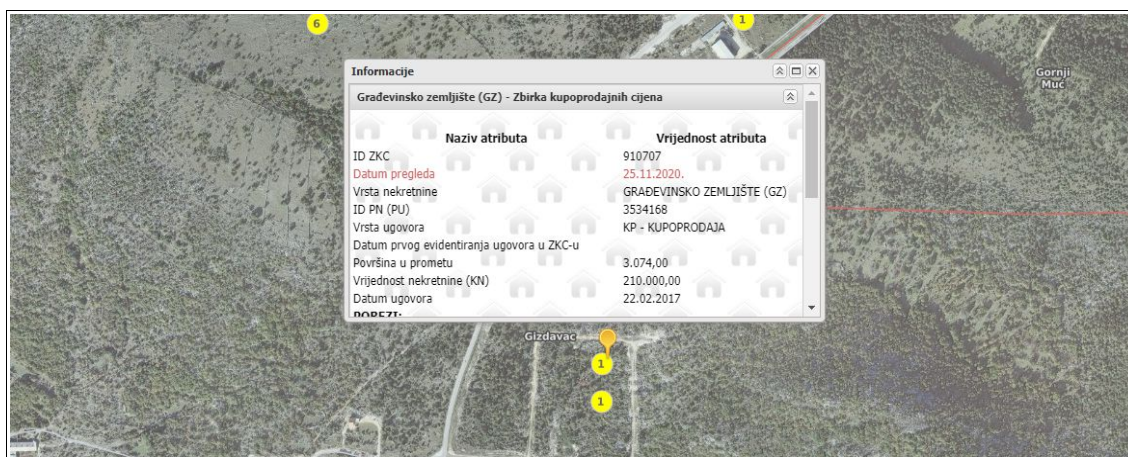
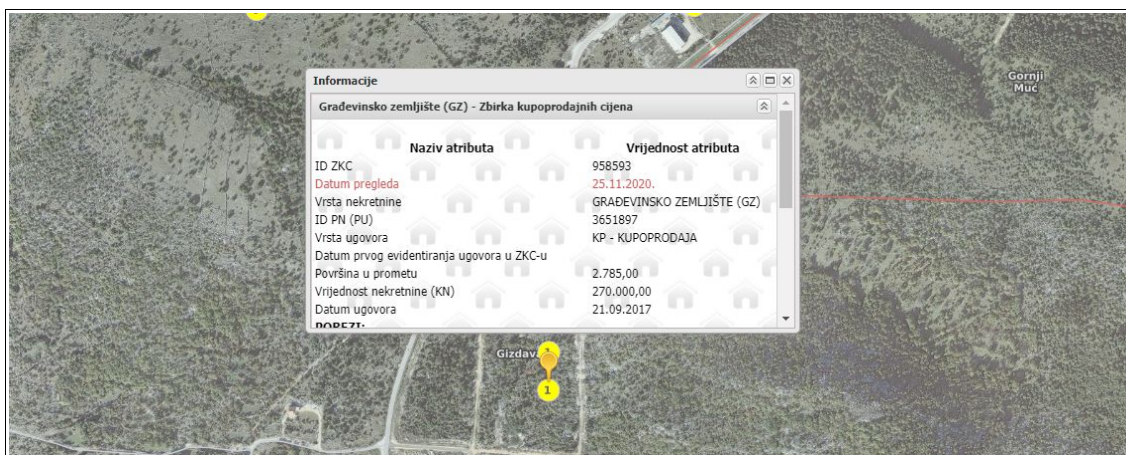
temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnina je **POSLOVNI PROSTOR**, pa je kao glavna metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** budući da poredbeni pokazatelji najma poslovnih poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

8.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TROŠKOVNA METODA – pomoćna – za potrebe utvrđenja građevinske vrijednosti zbog osiguranja objekta)

8.1.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) uvidom u bazu podataka "eNekretnine" evidentirana vrijednost ostvarenih kupoprodaja građevinskog zemljišta na predmetnom području kreće se u rasponu od 45 kn – 120 kn, ovisno potencijalu gradnje i mikrolokaciji (vidi naredne izvode iz "eNekretnina").



Prema priloženom etažnom elaboratu na temelju kojega je u tijeku postupak etažiranja, predmetnom prostoru pripada 151/1319 idealnog dijela zajedničkog zemljišta koje je preostalo kada se izdvoje dijelovi čestice koji su pripatci poslovnom prostoru P1 i P2, a to ukupno iznosi:

$$151 / 1319 \times 1418,75 = 162,42 \text{ m}^2$$

S obzirom na gore iznesene podatke, mikrolokaciju i ostale prostornoplanske parametre procjenjujem da jedinična cijena zemljišta predmetne parcele iznosi 70 kn/m².

Vrsta troška	Površina zemljišta (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Ukupno (kn)
ZEMLJIŠTE	162,42	70	11.369

8.1.2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Vrsta troškova	BV (m ³)	Cijena (kn/m ³)	Ukupno (kn)
KOMUNALNI DOPRINOS	2.850,96	30,00	85.528,71
VODNI DOPRINOS	2.850,96	1,80	5.131,72
UKUPNO			90.660,43

8.1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltene standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji. U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost komunalnih priključaka.

$$N_g = NKP \times C_j$$

$$C_j = 3.500 \text{ kn/m}^2$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI	
Starost objekta u godinama (n)	12
Vijek trajanja objekta u godinama (N)	100
$U = 0,80 \times n/N \times (n + N)/2N =$	0,54

Vrsta radova	Nova građevinska vrijednost		Umanjenje		Sadašnja građevinska vrijednost
Konstrukcija	55	1.925	5	103	1.822
Obrtnički radovi	20	700	5	35	665
Završni radovi	15	525	5	26	499
Instalacije	10	350	5	18	333
	100	3.500		182	3.318

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine:

FI	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fp	faktor za poslovne objekte
Fkv	faktor kvalitete
Fu	faktor usklađenosti
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje

FI (0,50 do 2,00)	ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
Fkp (0,80 do 1,20)	ovisi o korisnoj površini nekretnine
Fp (0,50 do 3,00)	za objekte poslovne namjene i uređenosti, te poslovnog potencijala, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla
Fkv (0,10 do 1,50)	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi
Fu (0,00 do 1,00)	usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine
Fi (0,10 do 1,00)	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH
Fpp (0,20 do 2,00)	ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Sj (kn/m ²)	NKP (m ²)	FI	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
3.318	527,96	1,10	1,05	1,30	1,05	1,00	1,00	0,80	2.209.260

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA (kn)	VRIJEDNOST PRIPADAJUĆEG DIJELA ZEMLJIŠTA (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA (kn)	UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST -TROŠKOVNA METODA Stt (kn)
90.660	11.369	2.209.260	2.311.289

Napomena: Građevinska vrijednost predmetnog poslovnog prostora zbog potreba osiguranja iznosi 1.751.771 kn.

8.2. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI (POREDBENA METODA - pomoćna metoda)

Poredbena metoda koristi se za procjenu nekretnina koje su često u opticaju. U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koriste se za procjenu vrijednosti samostojećih, puluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjene građevinske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) uspoređuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Uspoređuje se predmetna nekretnina, s jednom ili više sličnih, čija obilježja već poznajemo. Nekretnine su heterogeni proizvodi pa se ne može provesti direktna međusobna usporedba. Razlike kao što su položaj, veličina, komunalna opremljenost i slično proizvode pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine jedan su od najvažnijih faktora vrijednosti. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) koristio sam podatke s portala "eNekretnine".

Na predmetnoj lokaciji nije zabilježena kupoprodaja nekretnine sličnih karakteristika, koji bi bili usporedivi i dali realne rezultate za predmetnu nekretninu. Stoga, kao što sam ranije naveo, ova metoda nije primjerena za izkazivanje tržne vrijednosti predmetne nekretnine.

8.3. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI (PRIHODOVNA METODA - glavna metoda)

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

POLOŽAJ USPOREDNIH NEKRETNINA VEZANO ZA IZNOS ZAKUPA U ODNOSU NA PREDMETNU

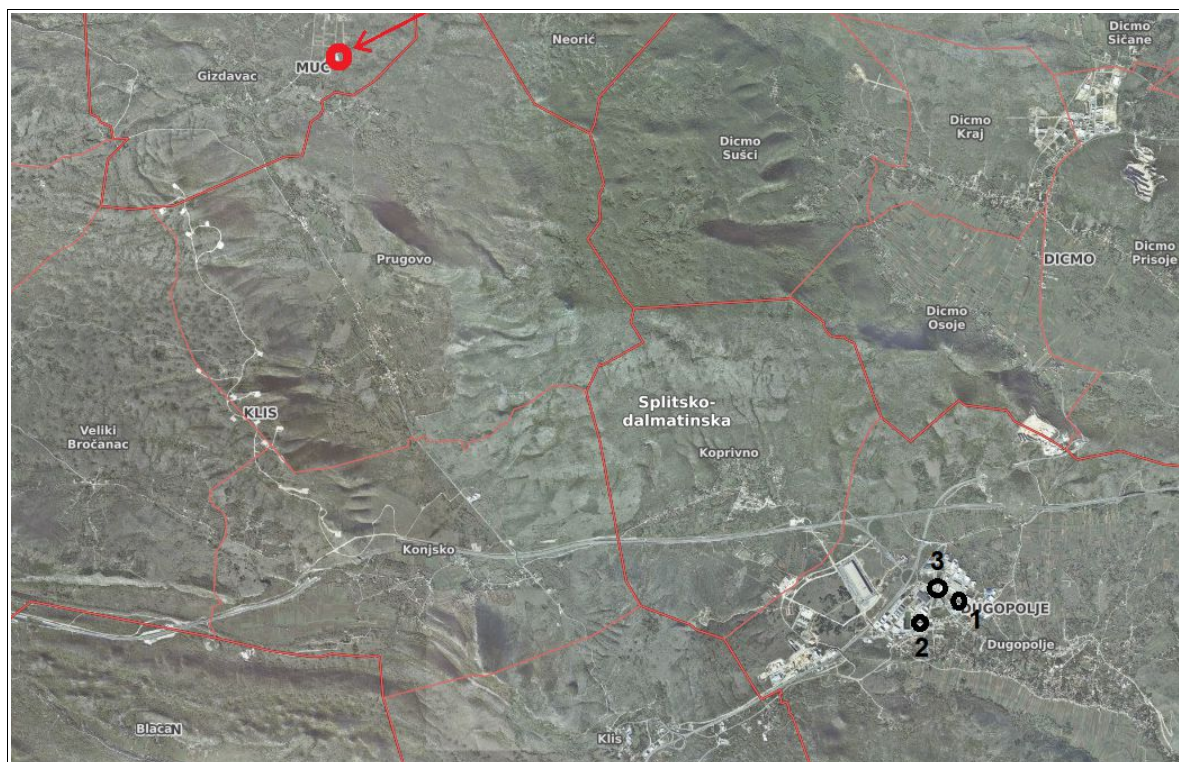
Za potrebe izrade predmetnog procjemenog elaborata sukladno čl. 57. Zakona Procjenitelj koristi podatke dohvaćene iz sustava eNekretnina.

Lokacije poslovnih prostora sa iskazanim zakupninama iz zbirke ugovora iz eNekretnina prikazane su na slici crnom bojom te su numerirane sukladno narednim prikazima, a predmetna nekretnina označena je crvenom bojom i strelicom.

Kod prihvata ugovora o zakupu s eNekretnina vodilo se računa da poredbene nekretnine imaju ista ili slična obilježja s procjenjivanim nekretninama (lokacije, poslovne potencijale, te ista/slična položajna obilježja).

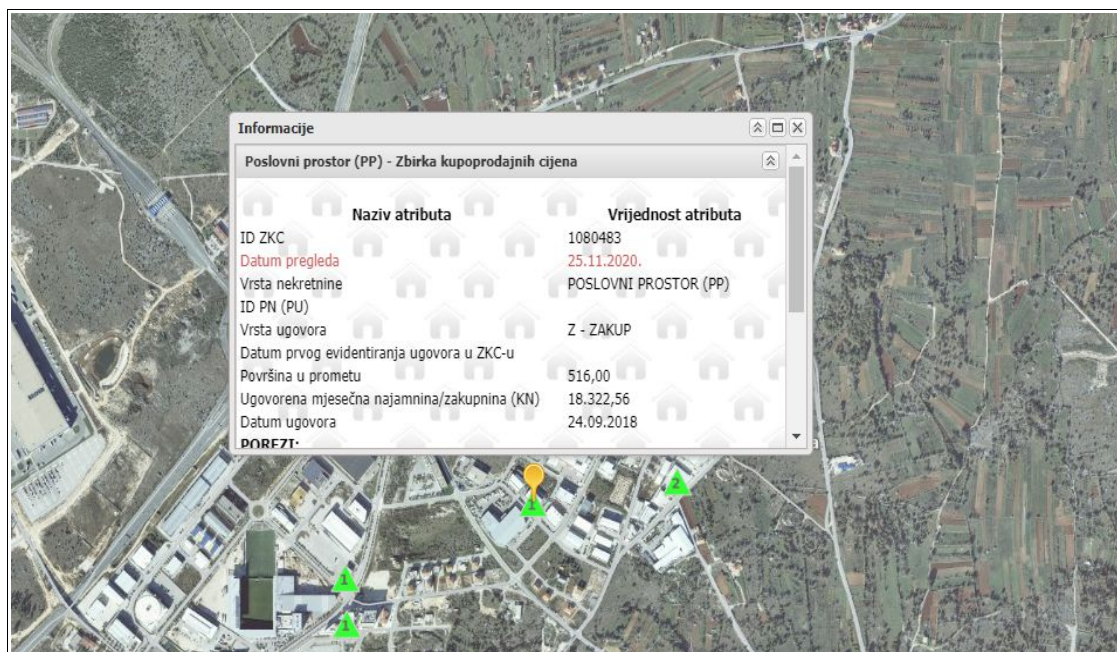
Procjenitelj napominje da na području šireg područja Splitskog zaleđa ima vrlo malo registriranih ugovora o zakupu poslovnih prostora, a koji datiraju unazad 4 godine, sukladno Zakonu.

Stoga ću u daljnje razmatranje uzimaju sljedeće nekretnine:



Usporedba 1.

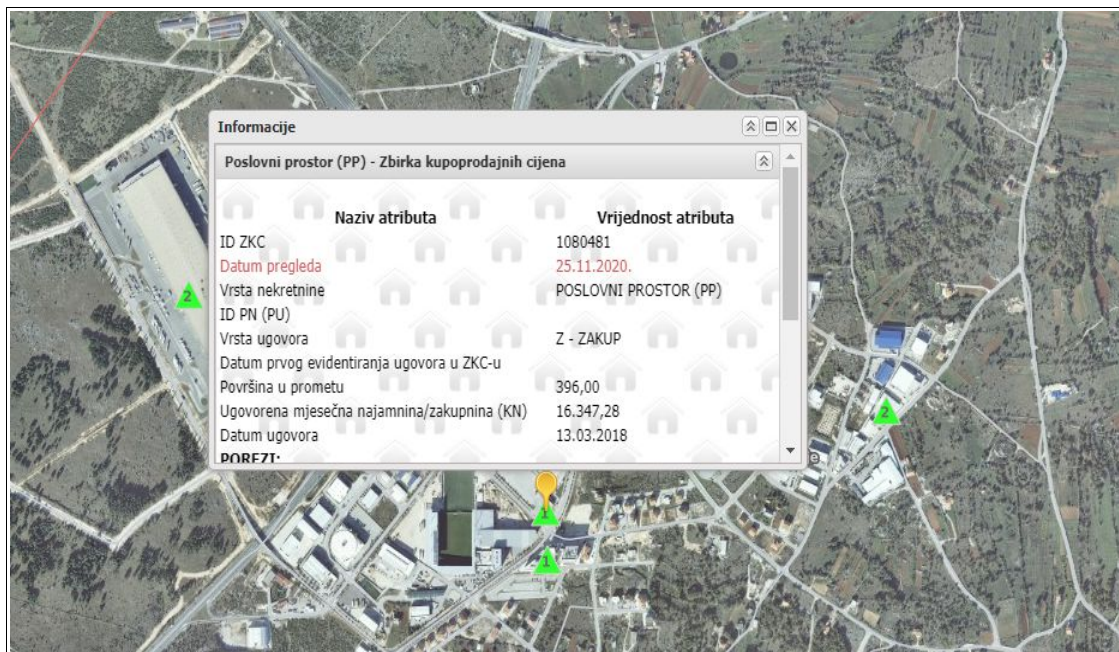
- k.č. 5861/250 k.o. Dugopolje, poslovni prostor površine 516,00 m², cijena mjesečnog zakupa 18.322,56 kn tj. 35,50 kn/m² (ugovor od dana 24.09.2018.).



izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Usporedba 2.

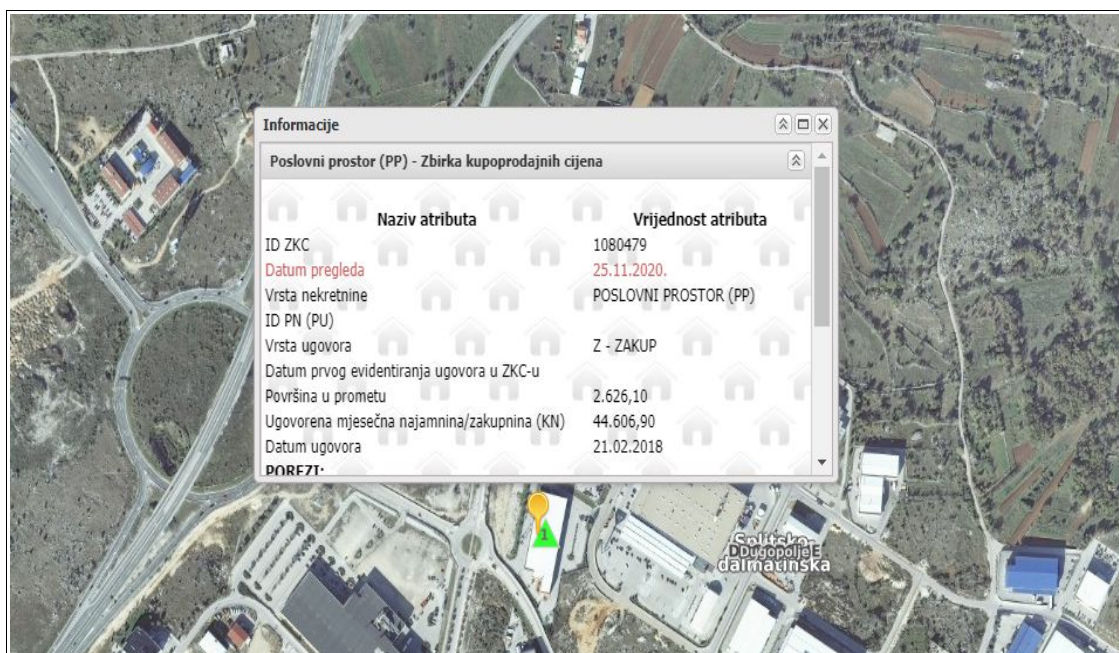
- k.č. 5861/158 k.o. Dugopolje, poslovni prostor površine 396 m², cijena mjesečnog zakupa 16.347,28 kn tj. 41,28 kn/m² (ugovor od dana 13.03.2018.).



izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Usporedba 3.

- k.č. 5861/182 k.o. Dugopolje, poslovni prostor površine 2626,10 m², cijena mjesečnog zakupa 44.606,9 kn tj. 16,98 kn/m² (ugovor od dana 21.02.2018.).



izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Predmetni poslovni prostor u naravi proizvodni pogon položen je u prizemlju. Pristup unutar istog moguć je iz natkrivenog dijela s južne strane. Pripadajuće dvorište omogućava kvalitetno korištenje i u smislu polivalentnosti, parkinga i manipulativnog prostora. Gore navedene usporedive cijene zakupa u okruženju iznose od 2,2 do 5 eura/ m2 (s pdv-om), ovisno položaju, opremljenosti i površini. Na temelju istih cijena da se predmetni poslovni prostor može realno iznajmiti za 3,85 eura/m2 (s pdv-om).

Navedeni iznosi biti će mi osnova za izračun godišnjih prihoda kao i ulazni parametar za izračun tržišne vrijednosti predmetnih poslovnih prostora na temelju prihodovne metode.

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2020			
GODINA IZGRADNJE		2008			
Starost objekta (G):		12 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		60 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		48 god			
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
		3	2	2	
Odabrani faktor korištenja:		3			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		20,00%			
Predviđivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		52,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		32 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
PROSJEČNA CIJENA NAJMA POSLOVNOG PROSTORA (DIJELA ZGRADE)		3,85 €/m2		Cijena odeđena prema realiziranim cijenama	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA		Poslovne zgrade 5.0-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA		6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju: Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %		0,00%			
- Kvaliteta građevine: Prosječna: 0.0 %		0,00%			
- Gospodarska situacija: Prosječna: 0.0 %		0,00%			
- Razvojni potencijal: Ne postoji: 0.0 %		0,00%			
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		6,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		23,00%			
ODRŽIVI VJUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		60 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		32 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		14,08		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,155		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD OD NAJMA		24.391,75 €			
SVEUKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		5.610,10 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		18.781,65 €			
PRIHODOVNA VRJEDNOST POSL. OBJEKTA (PGxM)		264.445,62 €			
VRJEDNOST ZEMLJIŠTA		1.503,00 €			
DISKONTIRANA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		232,90 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzi	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		264.678,52 €		(PV = PGxM+VZ/q^n)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRJEDNOST					
ODBICI					
Uljecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €		
Uljecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE (sa PDV-om)			264.678,52 €		
ZAKOKRUŽENO (sa PDV-om)			264.700,00 €		
JEDINIČNA CIJENA			501,36 €/m2		

9. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST (kn)	
PRIHODOVNA METODA (glavna metoda)	2.001.132
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	2.001.132
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	264.700

Tečaj 1 € = 7,56 kn

Jedinična cijena po 1 m ² objekta	NKP (m ²)	(kn/m ²)	(EUR/m ²)
POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU S PRIPATCIMA I PRIPADAJUĆI DIO ZEMLJIŠTA	527,96	3.790	501

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Vještački elaborat za potrebe Naručitelja sačinjen je u tri primjerka, od čega dva za potrebe Naručitelja, a jedan ostaje u pismohrani vještaka.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom ja kao osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su – 677/2018, od 16. prosinca 2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Procjenitelj: Tadija Krišto

U Splitu, 23.11.2020.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 22.11.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Broj ZK uložka: 381

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33674/2019

Aktivne plombe: Z-3199/2020, Z-3477/2020, Z-3482/2020, Z-10147/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1618/25	PROIZVODNA HALA, DVORIŠTE			7955	
		PROIZVODNA HALA			1435	
		DVORIŠTE			6520	
		UKUPNO:			7955	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.07.2013. broj Z-1926/13	
2.1	Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), zabilježuje se da je za proizvodnu halu sagrađenu na čest. zem. 1618/25 opisanu u listu "A.I.", priložena Potvrda glavnog projekta RH, Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Solin klasa: 361-03/08-01/80 "Solin, 08. travnja 2009. godine" i Uporabna dozvola RH, Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, klasa: UP/I 361-05/12-03/0016 "Solin, 18. lipnja 2013. godine".	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
	ADRIATICON, D.O.O. ZA NAUČIČKI TURIZAM, OIB: 22109646393, PRISKE II 15, GIZDAVAC 21203 DONJI MUČ, HRVATSKA	
4.2	Zaprimljeno 14.10.2019.g. pod brojem Z-33674/2019 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, na temelju Tužbe radi pobijanja dužnikovih radnji zaprimljene pred Trgovačkim sudom u Splitu broj P-461/19 27. rujna 2019. godine, između tužitelja CONEX TRADE d.o.o. za ribarstvo i trgovinu, OIB: 55909570310, iz Čaporice 144, Čaporice, protiv tuženika ad 1) ADRIATICON d.o.o. za nautički turizam, OIB: 22109646393, 21240 Trilj Priske II 15, Gizdovac 21203 Donji Muć, Hrvatska, ad 2) Trenton d.o.o., OIB: 93499654689, Gizdovac, Priske II 15.	na 4 (4.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Verificirani ZK uložak

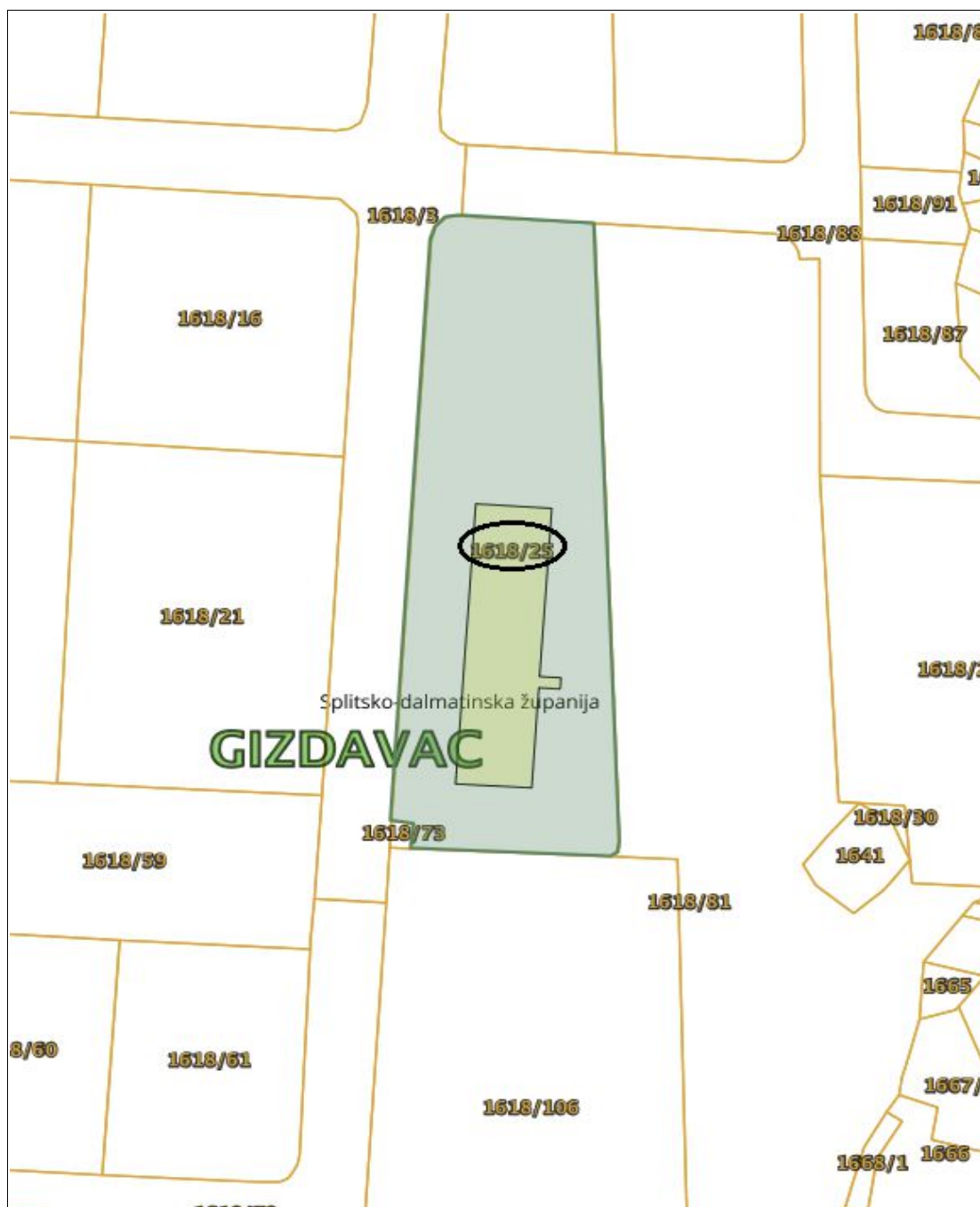
Broj ZK uložka: 381

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 23.11.2015. broj Z-2640/15 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU105702 "U Splitu, dana 13. studenog 2015. godine" solemniziranom pod brojem OV-3527/2015 pred javnim bilježnikom Boricom Kovačević u Splitu, 19. studenog 2015. godine", a na teret nekretnine upisane u listu "A.I.", uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od slova: četrstopeidesettisućaura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve sukladno članku 1., u korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	450.000,00 EUR	
7.			
7.1	Zaprimljeno 23.11.2015. broj Z-2641/15 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 13. studenog 2015. godine, solemniziranom pod brojem OV-3529/2015 pred javnim bilježnikom Boricom Kovačević u Splitu, 19. studenog 2015. godine", a na teret nekretnine upisane u listu "A.I.", uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 331.000,00 EUR, uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist: ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	331.000,00 EUR	
8.			
8.1	Zaprimljeno 23.11.2015. broj Z-2642/15 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od dana 13. studenoga 2015g., uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama TRENTON D.O.O., Stobreč, Put terminala b.b., OIB: 93499654689 koje se sastoje od č. zem. 1618/25 proizvodna hala od 1435m2, dvorište od 6520m2 zk.ul. 381 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 731.000,00 EUR-a (sedamstotidesetjednatisuća eura) uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate, za korist: ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	731.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.11.2020.

PRERIS KATASTARSKOG PLANA PREUZET S PORTALA "Ekatastar"





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.11.2020. 22:45

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GIZDAVAC (Mbr. 329533)

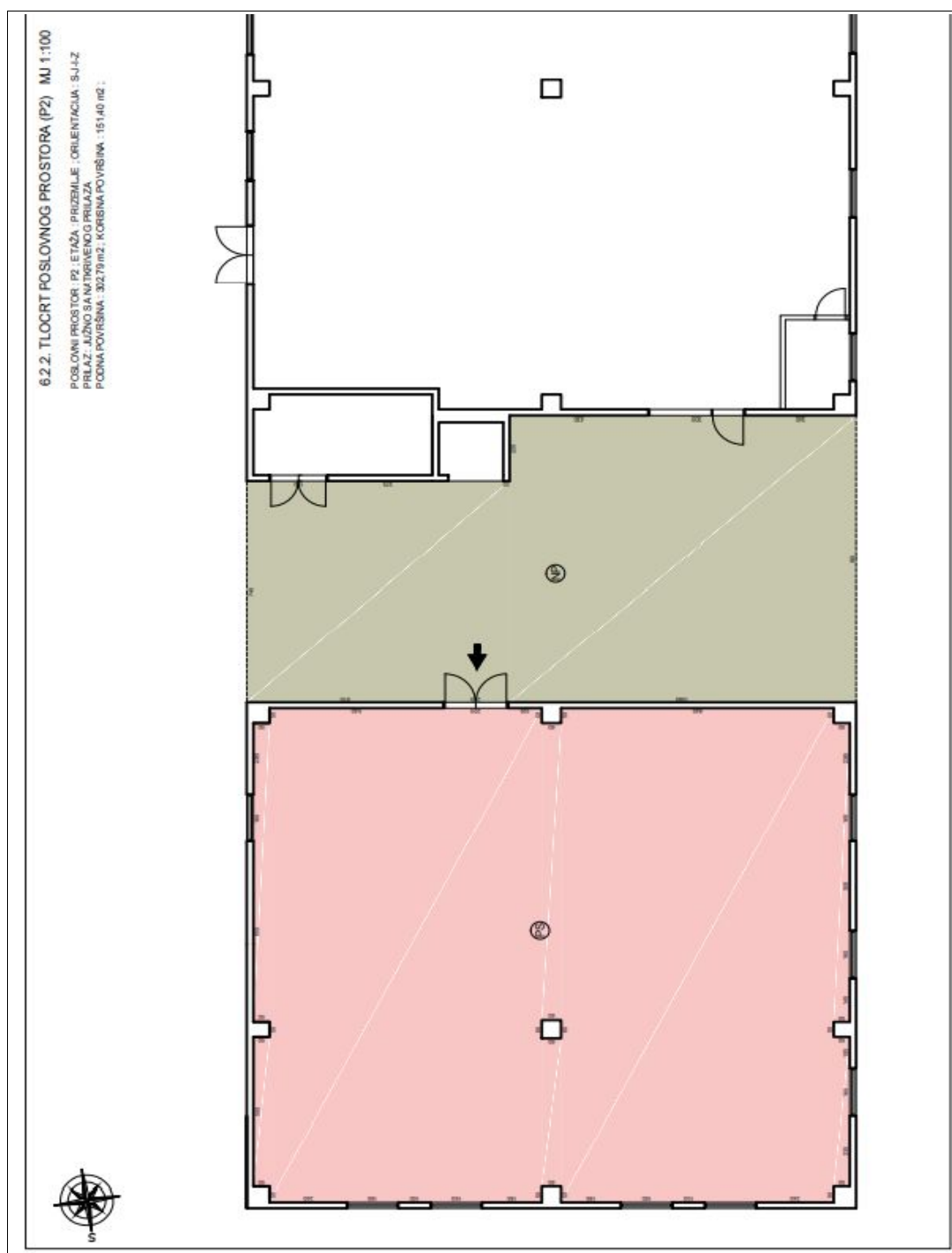
Posjedovni list: 257



Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRENTON D.O.O., PRISIKE II 15, NEORIĆ (VLASNIK)	93499654689

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1618/25	PRISIKE II	7955	4		
			PROIZV. HALA	1435			
			DVORIŠTE	6520			
Ukupna površina katastarskih čestica				7955			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



-  POSLOVNI PROSTOR (P2)
 POSLOVNI PROSTOR (P1) PRIPADCI
 (PRAVO PROLAZA POSLOVNI PROSTOR P2)

POSLOVNI PROSTOR P2				
BROJ	PROSTORIJA NAMJENA	PODNA PLOŠTA	KOREKCIONNI FAKTOR	KORISNA PLOŠTA
52.	Proizvodni prostor	302,79 m ²	0,5	151,40 m ²
Σ	unutrašnje prostorije	302,79 m ²		151,40 m ²
Σ	vanjske prostorije	0,00 m ²		0,00 m ²
Σ	SVEUKUPNO	302,79 m ²		151,40 m ²



201300119456

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO – DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
Ispostava Solin
Klasa: UP/I 361-05/12-03/0016
Urbroj: 2181/1-11-06/03-13-0011
Solín, 18.06.2013. godine

Splitsko dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Solin, rješavajući povodom zahtjeva investitora **“TRENTON” d.o.o. iz Splita, Put terminala bb**, temeljem članka 262. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) **i z d a j e**

UPORABNU DOZVOLU

Investitoru **“TRENTON” d.o.o. iz Splita, Put terminala bb** dozvoljava se uporaba izgrađene proizvodne hale na čest. zem. 1618/25 K. O. GIZDAVAC.

Zapisnik o tehničkom pregledu Klasa: UP-I-361-05/12-03/0016, Urbroj: 2181/1-11-06/3-12-0004 od 27.11.2012. godine i zapisnik nakon dostavljene dokumentacije Klasa: UP-I-361-05/12-03/0016, Urbroj: 2181/1-11-06/03-13-0009 od 13.06.2013. godine prilažu se ovoj uporabnoj dozvoli i čine njen sastavni dio.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor **“TRENTON” d.o.o. iz Splita, Put terminala bb** podnio je dana 30.10.2012. godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za izgrađenu proizvodnu halu na čest. zem. 1618/25 K. O. GIZDAVAC.

Za navedenu građevinu Splitsko dalmatinske, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Solin, izdao je građevinsku dozvolu Klasa: 361-03/08-01/80, Urbroj: 2181/1-14-06-09-12 od 08.04.2009. godine.

Svojim zaključkom Klasa: UP-I-361-05/12-03/0016, Urbroj: 2181/1-11-06/3-12-0002 od 13.11.2012. godine ovaj Ured je osnovao Povjerenstvo za tehnički pregled građevine, koje je započelo s radom 27.11.2012. godine.

Povjerenstvo je sastavilo zapisnik o tehničkom pregledu predmetne građevine Klasa: UP-I-361-05/12-03/0016, Urbroj: 2181/1-11-06/03-12-0004 od 27.11.2012. godine i zapisnik nakon dostavljene dokumentacije Klasa: UP-I-361-05/09-03/15, Urbroj: 2181/1-11-06/03-13-0009 od 13.6.2013. godine.

- 2 -

Klasa: UP/I-361-05/12-03/0016

Tehničkim pregledom održanim 27.11.2012. godine te nakon dostavljene dokumentacije povjerenstvo je utvrdilo da je navedena predmetna građevina izgrađena, da su radovi izvedeni u skladu s lokacijskim uvjetima, gore navedenom potvrdom glavnog projekta.

Povjerenstvo je u zapisniku zauzelo mišljenje da se uporabna dozvola ne može izdati, te je određen rok za otklanjanje nedostataka.

Budući da su nedostaci otklonjeni što je vidljivo iz zapisnika nakon dostavljene dokumentacije Klasa: UP/I-361-05/12-03/0016, Urubroj: 2181/1-11-06/03-13-0009 od 13.6.2013. godine utvrđeno je da se uporabna dozvola može izdati.

S obzirom na izneseno a primjenom odredbi članka 259.260.261.262. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN" br. 76/07) riješeno je kao u izreci.

Pristojba na rješenje u iznosu od 20,00 kuna po tar.br.1. i 15.600,00 po tar.br. 63. Zakona o upravnim pristojbama (NN,br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05,129/06,117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13) propisno je naplaćena .

Troškovi postupka za donošenje ovog rješenja u iznosu od 100,00 kuna uplaćeni su na žiro-račun Splitsko dalmatinske županije broj: 2330003-1800017008.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja. Žalba se predaje neposredno, putem ovog Ureda pismeno ili poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna po tar.br.3. Zakona o upravnim pristojbama (NN,br.8/96,77/96, 95/97, 131/97, 68/98 , 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05,129/06 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13).

Savjetnica:

Marija Čerina, dipl.ing.građ.

Voditeljica Pododsjeka:

Marija Paro, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. "TRENTON" d.o.o. iz Splita, Put terminala bb

NA ZNANJE:

- 1.Građevinska inspekcija
- 2.Evidencija – ovdje
- 3.Arhiv - ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-677/2018

Split, 16. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Tadije Krišto, iz Kaštel Gomilice, Petra Zrinskog 18, 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 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Tadija Krišto, dipl.ing.građ., iz Kaštel Gomilice, Petra Zrinskog 18, OIB: 47003247473, 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 proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. 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.

PREDSEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

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

Za točnost otpis - ovlaštena službenica

Katija Giljanović

