

**MIJO TADINAC, dipl. inž. grad., sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; br.: 4 Su 891/2016**  
Hrvatska, 21312 Podstrana, Podčelina 17, brzoglas 021/333 533, 091/355 64 66  
Banka: PRIVREDNA BANKA ZAGREB, IBAN HR40 2340 0093 1117 2022 4  
**OIB: 53326373812**

**Nadnevak izrade: 10. siječnja 2017. godine**

OPĆINSKI SUD U SPLITU  
- primljeno -  
neposredno - poštom  
11. 01. 2017  
obično-preporučeno na poštu \_\_\_\_\_  
dana \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
u primj. \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ priloga \_\_\_\_\_  
bristojbe \_\_\_\_\_ kuna.

## PROCJEMBENI ELABORAT

**OPĆINSKI SUD U SPLITU**  
**SUDAC: IRENA KLISOVIĆ, dipl.iur.**  
**PREDMET: posl. br. OVR-5182/12**  
**OVRHOVODITELJ: CREDO BANKA d.d.**  
**OVRŠENIK: CALLUNA d.o.o.**

**Namjena procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi naplate novčane tražbin  
prodajom nekretnine**

**Nekretnina:** z. k. čest. zem. 7667 k.o. Kaštel Sućurac, u naravi dotrajala stara poslovna  
zgrada zvana stara Prerada II, ukupne površine 1494 m<sup>2</sup> (neto površina 1346  
m<sup>2</sup>), ima dva kata, nekretnini se pristupa asfaltiranom prometnicom, zgrada  
nije priključena na vodu i struju, a kanalizacija nije za uporabu, zgrada služi  
za popravak raznih plovila

**Nadnevak očevida: 15. travnja 2016. god.**  
**Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2017. ukoliko se ne promjene odnosi na tržištu.**  
**Tereti:** nisu uračunati u procjenu vrijednosti  
**Legalnost:** ima građevinsku i uporabnu dozvolu  
**Energetski certifikat:** nije dostavljen  
**Sadašnja uporaba:** poslovna zgrada za popravaka raznih plovila

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MIJO TADINAC, dipl. ing. građ.**





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-891/2016

Split, 21. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Mije Tadinca, iz Podstrane, Podčelina 17, 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), 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**

Mijo Tadinac, dipl.ing.građ., iz Podstrane, Podčelina 17, OIB: 53326373812, 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.

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

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

Za točnost otpravka ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



<b>1. ZADATAK</b>	<b>str. 4</b>
<b>2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	<b>str. 6</b>
<b>3. PROCJENA</b>	<b>str. 6</b>
<b>4. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 8</b>
<b>5. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 9</b>
<b>6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE</b>	
<b>7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 11</b>



**1. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA**

1.1. Zadatak procjenitelja je izrada procjene tržišne vrijednosti poslovne zgrade u Kaštel Sućurcu, Stara Prerada II, s nadnevkom od 10. siječnja 2017. godine.

1.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće je 15. travnja 2016. godine.

1.3. Opis predmetne nekretnine:

z. k. čest. zem. 7667 k.o. Kaštel Sućurac, u naravi dotrajala stara poslovna zgrada zvana stara Prerada II ukupne površine 1494 m<sup>2</sup> (neto površina 1346 m<sup>2</sup>), ima dva kata, nekretnini se pristupa asfaltiranom prometnicom, zgrada nije priključena na vodu i struju, a kanalizacija nije za uporabu, zgrada služi za popravak raznih plovila. Susjedni objekti s istočne i sa zapadne strane su također industrijske namjene.

**1.4. POPIS NEKRETNINA S GEOMETRIJSKIM PODACIMA****1.4.1. NETO KORISNA POVRŠINA I VRIJEDNOST MJESEČNOG NAJMA/ZAKUPA**

Red. br.	Naziv objekta	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Mjesečni najam (procjena €/m <sup>2</sup> )	Mjesečni najam (procjena €/m <sup>2</sup> )
1.	Prizemni dio zgrade	1.346,00	2,00	2.692,00
2.	Kat	1.346,00	1,00	1.346,00
UKUPNO ZGRADA		2.692,00		4.038,00

**1.5. TEHNIČKI OPIS**

ZEMLJIŠTE:

Graditeljsko zemljište ispod zgrada vodoravno je i približno pravokutnog oblika. Prostor oko zgrada je uređen.

PRIKLJUČCI:

Ne postoji priključci na struju, vodu, kanalizaciju i telefon s javnom mreže.

LOKACIJA:

Kaštel Sućurac, Stara Prerada II.

TIP GRAĐEVINE:

Trenutna namjena je pogon za proizvodnju manjih brodova i čamaca te popravaka plovila.

BROJ ETAŽA:

Prizemlje + 1. kat.

GODINA GRADNJE:

oko 1960. godine.

INFRASTRUKTURA:

Ima.

PROČELJE:

Pročelja su žbukana, dotrajala i oštećena.

KROV:

Ravni, ab ploča s hidroizolacijom.

POKROV:

Hidroizolacija.

LIMARIJA:

Pocinčani lim.

TEMELJI:

Armiranobetonski trakasti temelji.

HIDROIZOLACIJA:

Izvedena.

NOSIVA KONSTRUKCIJA:

Vanjski nosivi zidovi od betona

MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:

Armirano betonska ploča.

PREGRADNI ZIDOV:

Šuplja opeka.

OBRADA ZIDOVA:

Keramičke pločice i žbuka s bojom.

OBRADA STROPOVA:

Žbukani i bojani.

PODNA OBLOGA:

Keramičke pločice i parket, u prizemlju zaglađeni beton.

PROZORI:

Armiranobetonski i čelični profili.

ZAŠTITA PROZORA:

Nema

VRATA:

Drvena i željezna.



INSTALACIJE VODE:	Nije spojena na gradski vodovod.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na kanalizaciju ali nije za uporabu.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Nije priključena na javnu mrežu.
GRIJANJE:	Nema.
KLIMATIZACIJA:	Nema.
VLAŽNOST:	Mjestimično.
POSEBNOST:	Dotrajala gospodarska zgrada u kojoj se proizvode manji brodovi čamci te vrši popravak plovila.

## 1.6. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU

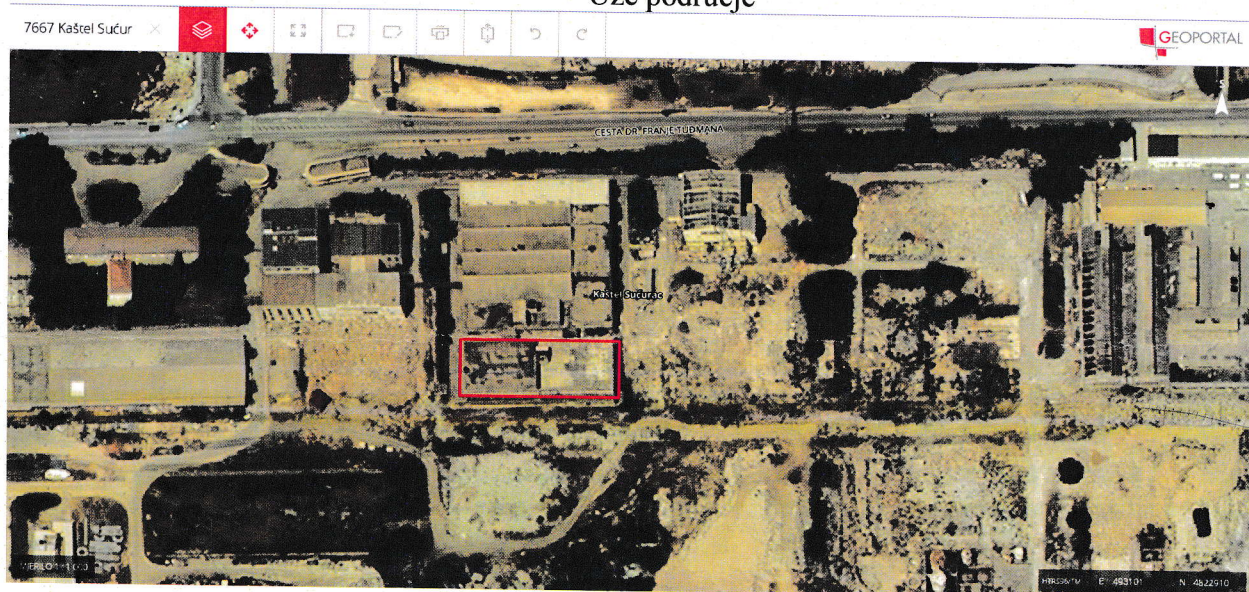
### 1.6.1. OPIS LOKACIJE

Predmet ove procjene čini poslovni prostor u Kaštel Sućurcu

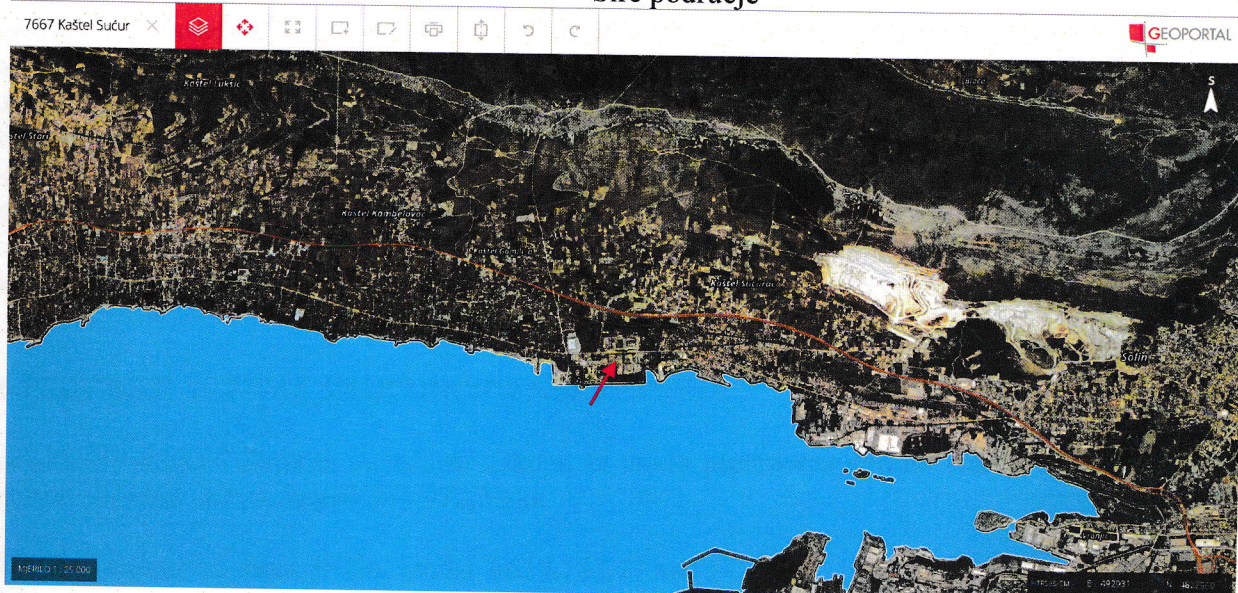
Mikro okolicu čine slični industrijski objekti. Kolni i pješački pristup izveden je sa asfaltirane gradske prometnice. Parkiranje je omogućeno ispred zgrade.

### LOKACIJA NEKRETRNINE

#### Uže područje



#### Šire područje





**1.6.2 Identifikacija nekretnine.**Izvadak iz zemljišne knjige u privitku**2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

1. Vrsta gospodarske djelatnosti
2. Udaljenost od luke, željeznice i sl.
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja.
10. Pristup i mogućnost pronalaska položaja nekretnine.
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija.

**3. PROCJENA**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima. Izračun se vrši prema usporednim podaci za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjim vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedni objekt. U bazi podatak eNekretnine nema usporedni podataka. Za predmetnu nekretninu sam uporabio podatke o zakupu slične nekretnine i poslovne djelatnosti koja se odvija u pogonu „Salonit d.d.“ iz Vranjica. Procjena vrijednosti zakupa/najma dati tablici 1.4.1.

**3.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (METODA TEMELJENA NA VRIJEDNOSTI ZAKUPA)**

**Obrazloženje za odabir metode temeljene na vrijednosti zakupa:** Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena, troškovna ili druga metoda za procjenu nekretnina koje zbog svojih značajki nemaju poredbenih podataka. Predmetna zgrada je jedinstvena nekretnina sa posebnim značajkama tako da nije moguće uporabiti poredbenu metodu, a troškovna je iznimno složena je ni za nju nema prihvatljivih i provjerljivih podataka o vrijednostima izgradnje novih objekata sličnih značajki.

Jedina i iznimno točna tržišna vrijednost predmetne nekretnine može se dobiti temeljem podataka o visini zakupa za slične nekretnine i djelatnosti koje se odvijaju u njima.

**3.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Procijenjena ukupna trenutna vrijednost zakupa za cijelu predmetnu zgradu iznosi 30.164,36 kn/mjesec odnosno za jednu godinu iznosi 361.972,38 kn.

Vrijednost zakupa za deset godina iznosi 3.619.723,77 kn.

Vrijednost zakupa za trideset godina iznosi 10.859.171,31 kn.

Tržišna vrijednost nekretnine trebala bi predstavljati i visina vrijednosti zakupa iste za razdoblje od najmanje 30 do 40 godina.

Naime temeljna je pretpostavka da ako nekretnina koja svojim zakupom može postići određenu vrijednost u razdoblju od 30 do 40 godina tada iz toga proizlazi da bi i njena tržišna vrijednost trebala iznositi barem toliko.

U konkretnom slučaju radi se o poprilično dotrajaloj zgradi starosti oko 55 godina i njezin je održivi vijek korištenja najviše 30 godina, pa sam zaključio da bi tržišna vrijednost iste iznosila kao vrijednost zakupa u razdoblju od 30 godina odnosno 10.859.171,31 kn.

Pretpostavio sam da će za pokrivanje eventualnih nenadoknadivih troškova (troškova održavanja konstrukcije koje su stare, te ponovnog priključivanja na struju, vodu i kanalizaciju) predstavljati iznos od 7,00 % bruto iznosa, što predstavlja 760.141,99 kn, odnosno tržišna bi vrijednost iznosila 10.099.029,31 kn, zaokruženo 10.100.000,00 kn

#### 4. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da sveukupna vrijednost predmetne nekretnine na dan 15. travnja 2016. godine iznosi

**10.100.000,00 kn**

Predmetna procjena predstavlja vrijednost svih zgrade i zemljišta ispod nje u stanju kakvo je zatečeno tijekom očevida.

Vještački elaborat otisnut je u tri primjerka.

U Splitu, 10. siječnja 2017. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MIJO TADINAC, dipl. inž. građ.**

