

362

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: 4. travnja 2017.

## PROCJEMBENI ELABORAT

OPĆINSKI SUD U SPLITU

SUDAC: JERMINA DUJMOVIĆ ŽIVKOVIĆ, dipl.iur.

PREDMET: posl. br. OVR-1712/2016

OVRHOVODITELJ: HETA ASSET RESOLUTION AG

OVRŠENIK: ADRIATIC d.d.

Namjena procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnine

Nekretnina: Hotelski kompleks Marjan, koji se sastoji od sedam dilatacija, anagrafske oznake Obala kneza Branimira, Split, izgrađen na z. k. čest. zem. 10232/4 zk. ul. 14224 k.o. Split, ukupne korisne vrijednosti površine 43.533,81 m<sup>2</sup>, oko hotela nije dovršena okućnica, hotel je izgrađen 1963. godine, 1966. dograđen sa zapadne strane, 1979. obnovljen, 1989. manjim dijelom rekonstruiran, a posljednja rekonstrukcija i dogradnja je započela 2007. godine

Nadnevak očevida: 21. prosinca 2016. god.

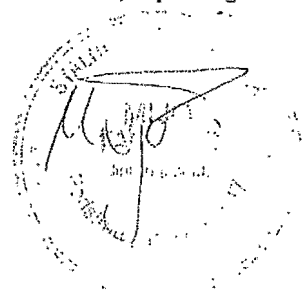
Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2018. ukoliko se ne promjene odnosi na tržištu.

Tereti: u vlasničkom listu

Legalnost: legalna

Energetski certifikat: nepoznat

SUDSKI VJEŠTAK  
MIJO TADINAC, dipl.inž.grad.





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.

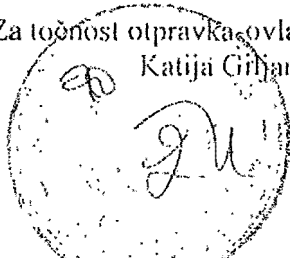
U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

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 opravka ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



1. ZADATAK	str. 3
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 6
3. PROCJENA	str. 7
4. ZAKLJUČAK	str. 8
5. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 9.
6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE	
7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA	str. 10.
PRIVITAK: VLASNIČKA DOKUMENTACIJA	

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

I.1. Zadatak procjenitelja je izrada procjene tržišne vrijednosti poslovnog/hotelskog prostora u Splitu, Obala kneza Branimira, s nadnevkom od 15. ožujka 2017. godine.

I.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće je 21. prosinca 2016. godine.

I.3. Opis predmetne nekretnine:

Zgrada hotela sastoji se od sedam dilatacija, od kojih D1, D2, D3, D4, i D5 se sastoje od podruma korisne površine 6.851,13 m<sup>2</sup>, prizemlja korisne površine 6.864,58 m<sup>2</sup>, 1. kata korisne površine 5.394,14 m<sup>2</sup>, 2. kata korisne površine 5.041,80 m<sup>2</sup>, 3. kata korisne površine 2.790,58 m<sup>2</sup>, 4. kata korisne površine 590,60 m<sup>2</sup>, 5. kata korisne površine 445,60 m<sup>2</sup> i tornja od 1. do 11. kata ukupne korisne površine 5.682,30 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 33.660,73 m<sup>2</sup> te novo dograđenog dijela, dilatacija D6 i D7 koji se sastoje od podruma 2 korisne površine 1.996,83 m<sup>2</sup>, podruma 1 korisne površine 1.944,96 m<sup>2</sup>, prizemlja korisne površine 1.082,46 m<sup>2</sup>, 1. kata korisne površine 1.412,46 m<sup>2</sup>, 2. kata korisne površine 1.113,34 m<sup>2</sup>, 3. kata korisne površine 898,96 m<sup>2</sup>, 4. kata korisne površine 767,54 m<sup>2</sup> i 5. kata korisne površine 656,53 m<sup>2</sup> ukupne korisne površine 9.873,08 m<sup>2</sup>, anagrafske oznake Obala kneza Branimira, Split, z. k. čest. zem. 10232/4 (kat. čest. zem. 9527/2) zk. ul. 14224 k.o. Split, zemljište je prema stanju u zemljišniku 9.077,00 m<sup>2</sup>, a u katastru je 11.624,00 m<sup>2</sup> (zbog ne provedenog usklađenja katastra i zemljišnika), zgrada je sveukupne korisne površine 43.533,81 m<sup>2</sup>, oko zgrade nije uređena okućnica, hotel je izgrađen 1963. godine, 1966. dograđen sa zapadne strane, 1979. obnovljen, 1989. manjim dijelom rekonstruiran, a posljednja rekonstrukcija i dogradnja je započela 2007. godine. U najnovijoj rekonstrukciji najvećim dijelom je obnovljen toranj sa sobama i apartmanima gdje još nedostaju sobna vrata, dio podnih obloga, dio sanitarija, električne utičnice, rasvjetna tijela, prekidači i sl, nisu dovršeni sustavi klimatizacije i grijanja, na pročelju je ugrađena aluminijsko-staklena ploha na čeličnoj konstrukciji, na preostalim zgradama u sklopu hotela ugrađena je aluminijsko staklena stolarija sa low-e izo staklima punjenim argonom, stare obloge i dio instalacija je uklonjen. Novo dograđeni dio zgrada sa zapadne strane (dilatacije D6 i D7) izgrađen je samo u grubim graditeljskom radovima od armiranobetonskih zidova i pune armiranobetonske ploče, na zgradi je postavljena aluminijsko staklena izvanjska stolarija.

Okoliš nije uređen, s južne strane nalazi se pristupna asfaltirana cesta. Okolno područje je u cijelosti izgrađeno. Stariji dijelovi zgrade nedavno su oštećeni, osobito dijelovi krovnih konstrukcija i pokrova. Nalazi se na iznimno privlačnom mjestu uz more i gradsku luku te privezište za jahte i brodice. Predmetna rekonstrukcija je projektirana za luksuzni hotel po najvišim međunarodnim standardima lanaca hotela HILTON. Prema projektu hotel HILTON MARJAN SPLIT zadržat će svoj osnovni oblik, međutim biti će oplemenjen novim i modernim sadržajima. Gostima će u svrhu samog smještaja na raspolaganju biti: sobe, apartmani, rezidencijalni dio i predsjednički apartman, koji se nalazi na vrhu tornja. Javne površine sastoje se od lobby-a i recepcije, dnevnog boravka, trga, restoranta, pub-a, piano bara, uredskih prostora, ekskluzivnih trgovina, ureda za pružanje usluga, kongresne dvorane s manjim dvoranama za sastanke, wellness centar s kompletnim sadržajem (masaže, saune, spa, terapije, fitness, GYM, bazeni - otvoreni i zatvoreni, whirlpooli...), poslovnica banke, a sve s pripadajućim servisnim i gospodarskim sadržajima (kuhinje, skladišta, uredi...).

Bruto površina građevine iznosi ukupno oko 50.000 m<sup>2</sup>. Katnost objekta raznolika je razvedena po površini s tim da se podrumski etaža prostire većim dijelom površine parcele, dok se druga podrumski etaža izvodi samo u krajnjim zapadnim dilatacijama. Prizemlje i prva tri kata se protežu kroz cijeli objekt tj. sve dilatacije. Četvrti i peti kat protežu se samo kroz zapadne dilatacije objekta, dok najprepoznatljiviji dio objekta, toranj ima iznad svoje tehničke etaže jedanaest katova. Vertikalna komunikacija uspostavljena je dizalima (20), brojnim stubištima, (uključujući staro zaštićeno spiralno stubište) te vanjskim panoramskim dizalom, na istočnom

pročelju tornja. Za potrebe rada objekta biti će angažirana i snaga u trafostanici od 2.5 mW. Smještajne jedinice protežu se kroz sve dilatacije objekta. Istočno krilo objekta zadržao je svoju kongresnu funkciju s nizom trgovačkih prostora. U središnjem dijelu ispod tornja nalazi se ulazni dio hotela (repcija, lobby...), dio ugostiteljskog sadržaja, otvoreni bazen (ispod tornja), dok je sa sjeverne strane gospodarski ulaz, trafostanica i agregatnica. Zapadni dio uz toranj je osim za restoranski dio s kuhinjom i na sjevernoj strani trgovinama, većinom angažiran za wellness program uključujući i natkriveni bazen sa staklenim krovom. Krajnji zapadni dio (dilatacije D6 i D7) je angažiran osim za trgovački dio sa sjeverne strane i velikim trgom u sredini za pretežno smještajne jedinice uključujući i rezidencijalni dio te dio za uredske prostore.

Ukratko, glavni sadržaji hotela su: 314 smještajnih jedinica i to: 268 hotelskih soba 29 hotelskih apartmana, 16 rezidencijalnih stanova hotela, 1 predsjednički apartman, 300 parkirnih mjesta smještenih u dvije podrumске etaže, disco-club/casino cca 800 m<sup>2</sup>, kongresne dvorane ukupno oko 1.500,00 m<sup>2</sup> (od tog jedna velika dvorana od 970 m<sup>2</sup>), poslovni uredi oko 60,0 m<sup>2</sup> na krajnjem zapadnom dijelu objekta, zatvoreni bazen 750m<sup>2</sup>, dva otvorena bazena, prostori za sunčanje oko bazena i terase oko 1.750,00 m<sup>2</sup>, Wellness/spa oko 1.800,00 m<sup>2</sup>, restorani, cafe-barovi oko 2.200,00 m<sup>2</sup>, Lobby oko 300 m<sup>2</sup>, atrij oko 250 m<sup>2</sup>, trgovačko uslužni sadržaji (trgovine) oko 2.000,00 m<sup>2</sup>, trg oko 1.500,00 m<sup>2</sup> i drugi sadržaji.

a) Tehnički opis:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| - katnost:                    | Po2 + Po1 + Pr + pet katova + jedanaest katova   |
| - godina izgradnje:           | 1963. – 2007. godina   |
| - temelji:                    | AB trakasti  |
| - nosiva konstrukcija:        | Armirano betonska  |
| - međukatna konstrukcija:     | Puna AB ploča  |
| - pregradni zidovi            | gips kartonske ploče, ytong blokovi i šuplja opeka   |
| - krov i pokrov:              | ravna AB ploča, hidroizolacija, dijelom staklene kupole  |
| - pročelje:                   | Na tornju je dovršeno i manjim dijelom na ostalim zgradama, a najvećim dijelom nedovršeno  |
| - svijetla visina prostorija: | Od 2,65 do 15,00 m   |
| - obrada podova:              | nema   |
| - obrada unutrašnjih zidova:  | nema   |
| - fasadni otvori              | Aluminijski s Low-e IZO staklom  |
| - unutarinja stolarija        | nema   |
| - grijanje                    | Središnji sustav, najvećim dijelom dovršen u tornju u ostalim dijelovima nema  |
| - ventilacija                 | Najvećim dijelom dovršen u tornju u ostalim dijelovima nema  |
| - sanitarna oprema            | Samo manjim dijelom, ležeće kade i ugradbeni vodokotlići u tornju, a u preostalim dijelovima nema  |
| - održavanje:                 | standardno održavano   |
| - posebne napomene            | Hotel visoke luksuzne kategorije na iznimno privlačnom položaj u blizini središta grada Splita, gradske luke, Marjana, marine i uz samo more |

b) Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave

- gradski vodovod
- gradsku kanalizaciju
- niskonaponsku mrežu

- telefonsku mrežu

#### I.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU

Identifikacija utvrđena od strane ovlaštenog geometra.

##### I.4.1. OPIS LOKACIJE

Predmet ove procjene čini kompleks zgrada, smještenih na , z. k. čest. zem. 10232/4

(kat. čest. zem. 9527/2) zk. ul. 14224 k.o. Split.

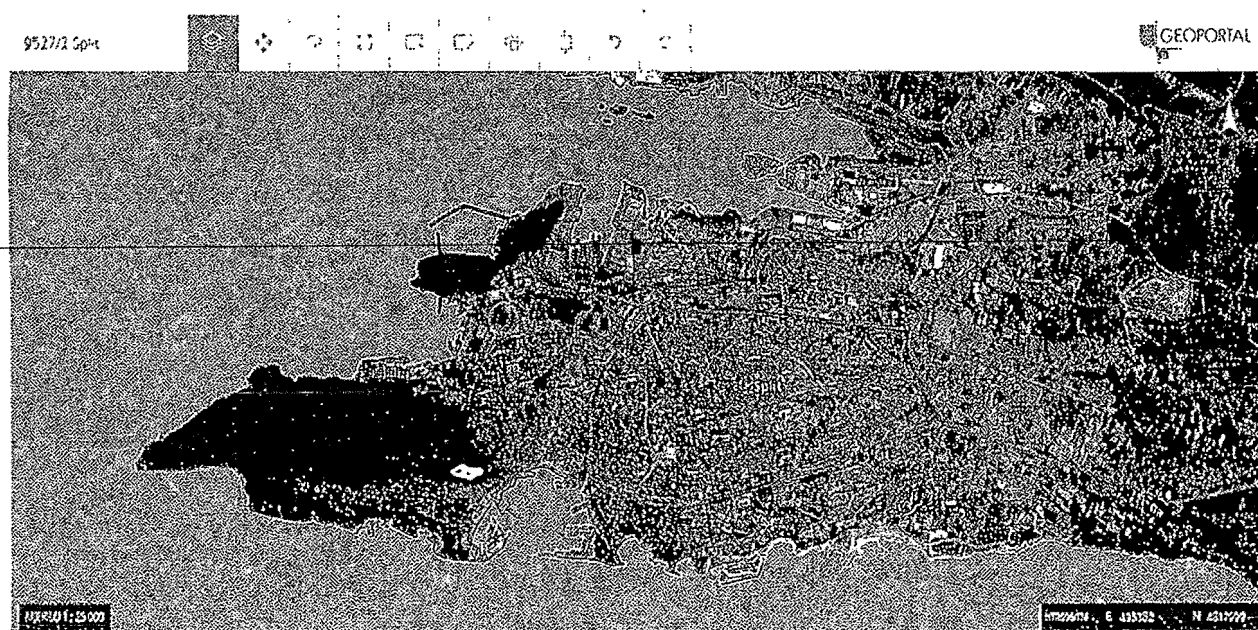
Mikro okolicu čine obiteljske kuće. Kolni i pješački pristup izveden je sa asfaltirane prometnice.

Parkiranje je u podrumskim garažama.

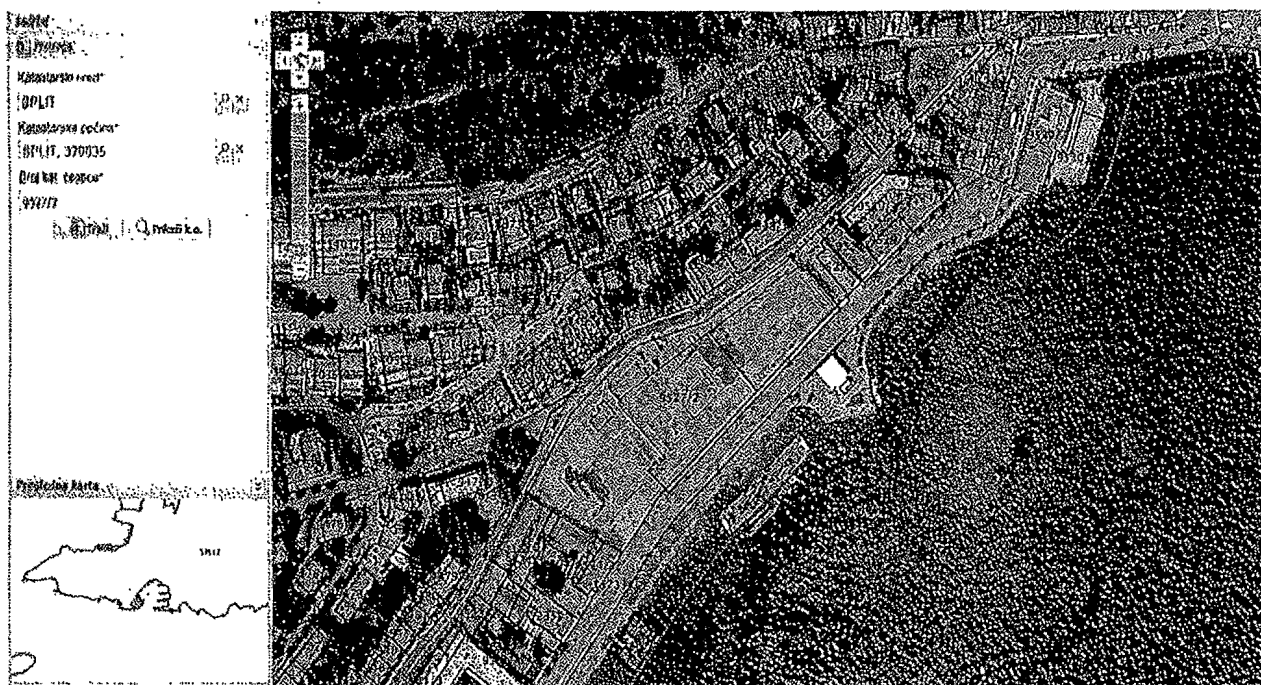
Uže područje



Šire područje



## Katastarski preris



## 1.4.2. Identifikacija nekretnine

Vlasnički list u privitku elaborata

## 2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikro lokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine za obavljanje poslovnih djelatnosti (blizina središta grada, pristup do objekta, udaljenost opskrbnih, zdravstvenih, obrazovnih i vitalnih gradskih ustanova i dr.
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na gradske komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s gradskim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima, gradskim autobusima,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica, odnosno formiranja zasebnih uporabnih cjelina,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti nekretnina na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četverogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,



### 3. PROCJENA

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, procjena predmetne nekretnine izvršena je prihodovnom metodom. Za izračun je korištena procijenjena zakupnina dobivena iz godišnjeg prihoda od hotelske djelatnosti prema podacima do kojih sam uspio usmeno saznati tijekom dosadašnjih procjena hotelskih objekata u uporabi. Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji. Vrijednost zemljišta procijenjena je kao udio u ukupnim troškovima izgradnje.

#### PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

##### PRIHOD OD NEKRETNINE

Namjena prostora	Površina m <sup>2</sup>	Procijenjeni mjesečni zakup kn/m <sup>2</sup>	Procjena dovršenosti %-	Ukupno kn/mjeseć
Hotel, toranj, sobe, apartma.	5.682,30	240,00	90,00	1.227.376,80
D1-D5, pom. prostorije	6.081,48	50,00	65,00	197.648,10
D1-D5, garaže	4.995,00	50,00	80,00	199.800,00
D1-D5, casino	807,32	110,00	65,00	57.723,38
D1-D5, poslovni prostori	1.584,77	110,00	65,00	113.311,055
D1-D5, kongresne dvorane	1.024,50	110,00	65,00	73.251,75
D1-D5, recepcija	868,81	110,00	65,00	62.119,92
D1-D5, barovi	428,66	110,00	65,00	30.649,19
D1-D5, kuhinja i restoran	3.898,32	110,00	65,00	278.729,88
D1-D5, wellness	1.838,27	110,00	65,00	131.436,31
D1-D5, bazeni	948,06	110,00	65,00	67.786,29
D1-D5, teretana	74,36	110,00	65,00	5.316,74
D1-D5, sobe i apartmani	5.428,88	240,00	65,00	846.905,28
D6-D7, garaže	3.941,79	50,00	80,00	157.671,60
D6-D7, sobe, apartmani	2.126,31	240,00	60,00	306.188,64
D6-D7, poslovni prostori	1.435,40	110,00	60,00	94.736,40
D6-D7, barovi	941,90	110,00	60,00	46.624,05
D6-D7, rezidencijalni prostori	1.427,68	270,00	60,00	231.284,16
Mjesečni zakup				4.128.559,55
Godišnji zakup				49.542.714,60

Godišnji bruto prihod	49.542.714,60 kn
Operativni troškovi 16 %	- 7.926.834,34 kn
Uknaćivanje vrijednosti zemljišta 3 %	- 4.515.924,00 kn
Godišnji neto prihod građevine	37.099.956,26 kn
Prosječna kapitalizacijska rata 3%	
OOVK 31 godina, multiplikator 20,00	
Vrijednost građevine	741.999.125,30 kn
Vrijednost zemljišta	150.530.800,00 kn
Ukupno	892.529.925,30 kn
Zaokruženo	892.500.000,00 kn



### 3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Do poredbenih podataka sam došao temeljem konkretnih kupoprodajnih ugovora i to kako sljede:

1. Kupoprodaja između Kolja de Grisogono i Paška Rajčića iz Podstrane koji otkupljuje dio građevinskog zemljišta (dvora površine 807 m<sup>2</sup>) po cijeni od 12.947,00 kn/m<sup>2</sup> (1.700,00 €/m<sup>2</sup>) i to dio čestice zemlje 9381/1 k.o. Split. Ugovor je sklopljen 1. rujna 2014. godine. Preslika Ugovora u privitku procjene.
2. Kupoprodaja između Rapsodija d.o.o. i Veneficus d.o.o. iz Splita koji otkupljuje dio građevinskog zemljišta (površine 2619 m<sup>2</sup>) po cijeni od 11.500,00 kn/m<sup>2</sup> (1.527,30 €/m<sup>2</sup>) i to dio čestice zemlje 9769/2 k.o. Split. Ugovor je sklopljen 15. studenoga 2012. godine. Preslika Ugovora u privitku procjene.
3. Kupoprodaja između Asja Perasić i dr. i Elanija d.o.o. iz Splita koji otkupljuje građevinsko zemljište (površine 980 m<sup>2</sup>) po cijeni od 8.396,64 kn/m<sup>2</sup> (1.158,16 €/m<sup>2</sup>) i to više čestica zemlje 6235/6/9/13/16/21/23/25 sve k.o. Split. Ugovor je sklopljen 28. travnja 2010. godine. Preslika Ugovora u privitku procjene.

Sve prethodne kupoprodaje građevinskog zemljišta odnose se na zemljišta većih površina na kojima su izgrađene višestambene zgrade. Predmetne čestice su na privlačnijem položaju od poredbenih dok su ostale značajke slične. Procjenjujem da predmetno zemljište vrijedi najmanje 12.650,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno sveukupna vrijednost zemljišta iznosi  $11.624,00 \times 12.950,00 = 150.530.800,00$  kn.

### 4. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da ukupna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 21. prosinca 2016. g. iznosi: 892.500.000,00 kn.

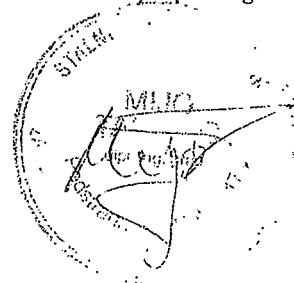
Predmetna cijena obuhvaća sve predmetne nekretnine zajedno sa zemljištem.

U procjenu vrijednosti nisu uračunati tereti koji postoje na istoj.

Vještački elaborat otisnut je u pet primjeraka.

U Splitu, 4. travnja 2017. godine.

SUDSKI VJEŠTAK  
MIJO TADINAC, dipl.inž.građ.



## 5. IZJAVA PROCJENITELJA:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica raščlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje raščlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj radim temeljem ugovora o djelu, u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2954.

## 6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU)

## 7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA

