

**MALENICA JURE**  
**sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**  
**Ulica slobode 37**  
**21 000 Split**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Sudac : VELIMIR VUKOVIĆ**

**Predmet: ST. – 722/2011**

**Stečajna upraviteljica: ANČI BAŠIĆ**

**Stečajni dužnik: VOLJAK d.d. u stečaju**



Očevid od 15.04.2022.godine

Mjesto: Solin - predio Majdan

Split, 03.05.2022.godine

## NEKRETNINA:

### A) Objekti:

- a. Skladišni objekat sagrađen na čest.zem. 1877/2 i 1877/3 z.u. 1083 k.o. Klis.
- b. Pomoćni objekat sagrađen na čest.zem. 1878 k.o. Klis

### B) Zemljište

- a. Čest.zem.1874/4 z.u.1083 k.o. Klis
- b. Čest.zem.1877/2 z.u.1083 k.o. Klis
- c. Čest.zem.1877/3 z.u.1083 k.o. Klis
- d. Čest.zem.1878 z.u.1083 k.o. Klis
- e. 1198/2304 Čest.zem.1874/1 z.u.1490 k.o. Klis

## S A D R Ž A J :

### 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 skladišnog i pomoćnog objekta, te poljoprivrednog i građevinskog zemljišta
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

## UVOD

Na traženje Stečajne upraviteljice Anči Bašić dana 15.04.2022 godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Solinu predio MajdanGornjem muću, a sve u svrhu

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti objekata i građevinskog i poljoprivrednogzemljišta.

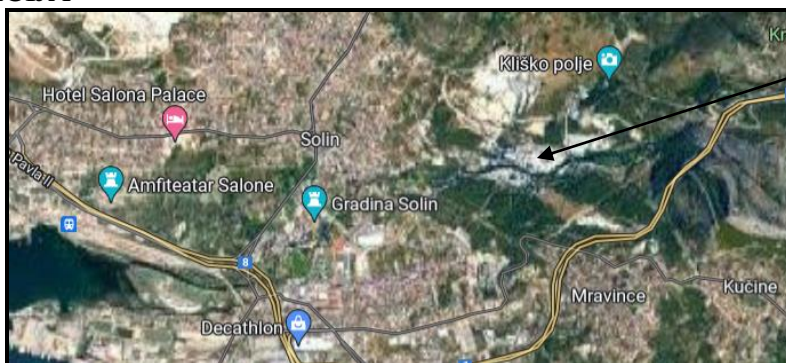
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

### A) NALAZ

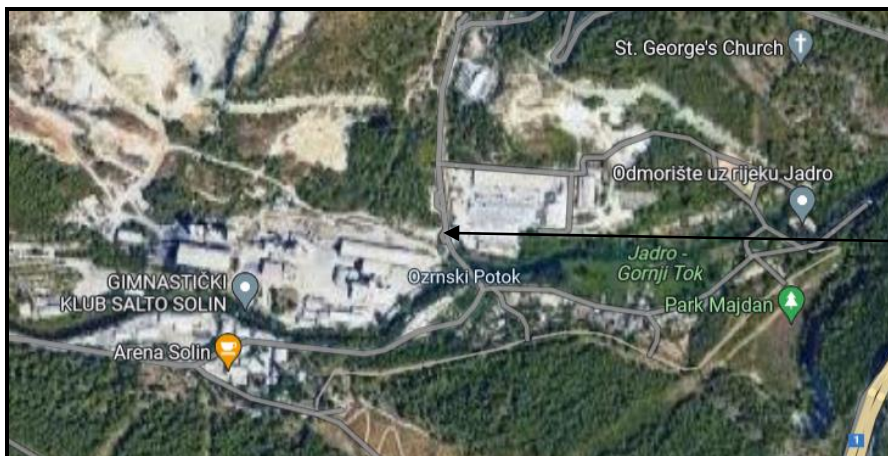
#### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja skladišni objekat sagrađen na čest.zem. 1877/2 i 1877/3 k.o. Klis, pomoćni objekat sagrađen na čest.zem. 1877/8 k.o. Klis i zemljište oznake čest.zem.1874/4, 1877/2, 1877/3, 1878 i 1198/2304 čest.zem. 1874/1 k.o. Klis sve locirano u Solinu u predjelu Majdan.

#### MAKROLOKACIJA



#### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-499/2020-4  
Split, 4. studenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Jure Malenice, iz Splita, Ulica slobode 37, 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 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Jure Malenice, ing. građ., iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, 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 protoka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

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.

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  
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerk.

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

Dokument je elektronički potpisan:  
BRUNO KLEIN  
Vrijeme potpisivanja:  
04.11.2020  
10:51:03

DN:  
C=HR  
O=OPĆINSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.9740100405231315734383030405231  
U=SPILT  
OU=KLEIN  
CN=BRUNO KLEIN



## 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

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet vještačenja zemljište oznake čest.zem. 1877/2 z.u. 1083 K.O. Klis na kojem je sagrađen skladišni objekt koji je dijelom sagrađen i na čest.zem. 1877/3 z.u. 1083 K.O. Klis, čest.zem. 1878 z.u. 1083 K.O. Klis na kojoj je sagrađen pomoćni objekt, te čest.zem. 1874/4 z.u. 1083 K.O. Klis i čest.zem. 1874/1 z.u. 1490 K.O. Klis locirano u Solinu unutar granica proizvodnog pogona "Voljak" u predjelu Majdan.

Skladišni objekt sagrađen na čest.zem. 1877/2 z.u. 1083 K.O. Klis i čest.zem. 1877/3 z.u. 1083 K.O. Klis lociran je sjeverno od glavnog ulaza u proizvodni pogon te je isti u naravi prizeman objekt, dok je ostatak parcele većim dijelom stara betonska podloga i neobrađena oranica.

Skladišni objekt je izveden u grubim građevinskim radovima sa nosivom konstrukcijom od ab stupova, ab vertikalnih i kosih serklaža te betonskih bloketa debljine 20cm te izvedenim krovom na dvije vode od kojih je jedna polovica krova izvedena na drvenoj podkonstrukciji dok je druga polovica izvedena na montažnoj ab konstrukciji tipa "Voljak".

U skladišni objekt se pristupa sa istočne strane te je na podu istog izvedena gruba betonska podloga.

Unutarnji dio zidova objekta je neobrađen, dok su nosivi zidovi s vanjske strane djelomično obrađeni cementnim špricom.

Svijetla visina skladišnog objekta na istočnom i zapadnom kraju od poda do plafona je 3,60cm, dok je visina u sljemenu 4,40m.

Pomoćni objekt sagrađen na čest.zem. 1878 z.u. 1083 K.O. Klis lociran je u sjeverozapadnom dijelu proizvodnog kompleksa i to sjeverno iznad asfaltiranog put te je isti u naravi prizemni objekt koji se sastoji od jedne prostorije, dok je ostatak parcele dijelom stara betonska podloga a dijelom oranica zarasla niskim i visokim raslinjem.

Pomoćni objekt u koji se pristupa metalnim vratima sa zapadne strane izveden je od nosivih zidova od betona debljine 20cm sa izvedenom kosom ab pločom iznad.

Unutarnji zidovi i plafon su bojani na jupol, dok su zidovi s vanjske strane obrađeni cementnom žbukom, a na podu prostorije je postavljen linoleum.

Fiksni prozori na južnom i istočnom zidu izvedeni su kao drveni ostakljeni.

U objektu je provedena elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Pomoćni objekt je spojen na elektro mrežu.

Svijetla visina u sjevernom kraju pomoćnog objekta od poda do plafona je 2,50m, dok je u južnom kraju visina 2,70m.

Građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1874/4 z.u. 1083 K.O. Klis locirano sjeverno od čest.zem. 1878 z.u. 1083 K.O. Klis u naravi je neobrađena oranica zarasla niskim i visokim raslinjem.

Zemljište oznake čest.zem. 1874/1 z.u. 1490 K.O. Klis locirano sjeverno od glavnog proizvodnog objekta kompleksa "Voljak" u naravi je neobrađena oranica zarasla niskim i visokim raslinjem

#### A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnih nekretnina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina skladišnog i pomoćnog objekta.

##### A) SKLADIŠNI OBJEKT

9,20 x 5,30 x 2 =	97,52m <sup>2</sup>
-------------------	---------------------

---

**UKUPNO:**

**97,52m<sup>2</sup>**

---

##### B) POMOĆNI OBJEKT

2,30 x 4,05 =	9,32m <sup>2</sup>
---------------	--------------------

---

**UKUPNO:**

**9,32m<sup>2</sup>**

---

#### A.3. Podaci o zemljišno knjižnom stanju

Prema zemljišno knjižnom stanju predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 1874/4 z.u. 1083 K.O. Klis u naravi pašnjak površine, čest.zem. 1877/2 z.u. 1083 K.O. Klis u naravi vinograd, čest.zem. 1877/3 z.u. 1083 K.O. Klis u naravi pašnjak, čest.zem. 1878 z.u. 1083 K.O. Klis u naravi vinograd s time što je u vlastovnici pod B.1. uknjiženo u korist Voljak d.d. u stewčaju Solin, te čest.zem. 1874/1 z.u. 1490 K.O. Klis u naravi vrt s time što je uknjiženo pravo vlasništva u korist Jaman Lucije ud. pok. Mije, i to za 1106/2304 idealnog suvlasničkog dijela i 1198/2304 u korist Voljak d.d. u stečaju.

Prema posjedovnom listu broj 713 prema stanju na dan 15.04.2022.godine vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 1874/1 K.O. Klis u naravi neplodno površine 288,00m<sup>2</sup>, čest.zem. 1874/4 K.O. Klis u naravi pašnjak površine 216,00m<sup>2</sup>, čest.zem. 1877/2 K.O. Klis u naravi oranica površine 1.618,00m<sup>2</sup>, čest.zem. 1877/3 K.O. Klis u naravi oranica površine 414,00m<sup>2</sup>, čest.zem. 1878 K.O. Klis u naravi oranica površine 1.921,00m<sup>2</sup>, s time što je upisano pravo posjeda u korist "Cemex Hrvatska" dioničko društvo, cesta Dr. Franje Tuđmana bb, Kaštel Sućurac.

Prema dostavljenim podacima nakon identifikacije od starane vještaka za geodeziju Rudan Darka stoji da se čest.zem. 18744, 1877/2, 18977/3 I 1878 k.o. Klis, prema važećem GUP-u Općine Klis nalazi u ljubičastoj zoni “proizvodno poslovna namjena”, a čest.zem. 1874/1 k.o. Klis nalazi u zelenoj zoni tj. “šuma gospodarske namjene”.

## **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 objekata sa pripadajućim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

### **B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti objekata sa građevinskim zemljištem i poljoprivrednim 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 predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

## A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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 2021.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.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

### **Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Poredbene podatke za izradu ovog vještva usvojio sam korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

#### *- Poredba 1. ("e Nekretnine")*

Građevinsko zemljište u Solinu, locirano 1,00 km zapadno od predmetnog, oznake kao dio k.čest.zem. 2677/2 K.O. Klis, površine 705,75 m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.02..2020.godine na iznos od 279.570,90 Kn.

#### *- Poredba 2. ("e Nekretnine")*

Građevinsko zemljište u Solinu, locirano 300m sjeverno od predmetnog, oznake kao dio k.čest.zem. 1879/5 K.O. Klis, površine 1.109,75m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 17.07.2018.godine na iznos od 387.500,00 Kn.

#### *- Poredba 3. ("e Nekretnine")*

Građevinsko zemljište u Solinu, locirano 600m sjeverno od predmetnog, oznake kao dio k.čest.zem. 1866/1/2 i 1877/1/2 K.O. Klis , površine 693,00 m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 25.09.2018.godine na iznos od 222.664,53Kn.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina a		Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*				
			Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,87	100,59
	2. tr.	120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,86	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Klis	Klis	Klis
Z.K. čestica	Dio.k.č.z. 2677/2	Dio.k.č.z. 1879/5	Dio.k.č.z. 1886/1/2 i 1887/1/2
Datum transakcije	26.02..2020.	17.07.2018.	25.09.2018.
Površina m <sup>2</sup>	705,75	1.109,75	693,00
Prodajna vrijednost Eur	32.276,12	51.666,67	29.688,60
Prodajna vrijednost Kn	279.570,90	387.500,00	222.664,53
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	52,82	46,56	42,84
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	396,13	349,18	321,30
Indeks/dan transakcije	125,39	112,20	112,20
Indeks/dan vrednovanja	142,51	142,51	142,51
Korekcijski faktor	1,136	1,270	1,270
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	60,00	59,13	54,41

### Izračun vrijednosti zemljišta

$$(60,00 + 59,13 + 54,41)/3 = 57,85\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	57,85			
Odstupanja od prosjeka:		2,15	1,28	-3,44
Kvadrat odstupanja:		4,62	1,64	11,83
Suma:	18,09			
Standardno odstupanje:	2,45	4,23%		
Pravilo dva-sigma (±)	4,90			

Odstupanja od prosjeka:		3,71%	2,21%	-6,32%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 03.05.2022.godine 1EUR iznosi 7,55Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da prometna (tržna) vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

	Kn	Eur
a) ČEST.ZEM. 1874/4 K.O.KLIS		
216,00 x 436,77 =	94.342,32	
216,00 x 57,85 =		12.495,60
b) ČEST.ZEM. 1877/2 K.O.KLIS		
1.618,00 x 436,77 =	706.693,86	
1.618,00 x 57,85 =		93.601,30
c) ČEST.ZEM.1877/3 K.O.KLIS		
414,00 x 436,77 =	180.822,78	
414,00 x 57,85 =		23.949,90
d) ČEST.ZEM. 1878 K.O.KLIS		
1.921,00 x 436,77 =	839.035,17	
1.921,00 x 57,85 =		111.129,85

#### A) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST SKLADIŠNOG OBJEKTA SAGRAĐENOG NA ČEST.ZEM.1877/2 I 1877/3 K.O.KLIS– SGV

##### A.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	97,52m <sup>2</sup>
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:	1.500,00Kn/m <sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekta: 97,52m <sup>2</sup> x 1.500,00 =	146.280,00Kn
--	--------------

##### Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 03.05..2022.god.
- Godina izgradnje 1990.god.
- Starost zgrade 32 god.
- Preostali vijek korištenja 28 god.
- OVK - 60 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 4,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 32/60 = 0,5333$  (53,33%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 26 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade =  $60 - 26 = 34$  god.
- Linearni otpis =  $34/60 = 0,5666 = 56,66\%$

Preostala vrijednost  
 $146.280,00 \times 0,4334 =$  63.397,75Kn

---

**Sadašnja građevinska vrijednost (SGV): 63.397,75Kn**

---

**A izraženo u Eur-ima iznosi: 63.397,75Kn : 7,55 = 8.397,09EUR**

**B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POMOĆNOG OBJEKTA  
SAGRAĐENOG NA ČEST.ZEM.1878 K.O.KLIS– SGV**

**B.1. Nova građevinska vrijednost**

- Netto korisna površina 9,32m<sup>2</sup>  
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova  
po 1,00m<sup>2</sup> netto korisne površine iznosi: 2.500,00Kn/m<sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekta:  
 $9,32\text{m}^2 \times 2.500,00 =$  23.300,00Kn

**Umanjenje vrijednosti zbog starosti:**

- Dan procjene 03.05.2022.god.
- Godina izgradnje 1980.god.
- Starost zgrade 42 god.
- Preostali vijek korištenja 18 god.
- OVK - 60 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 4,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 42/60 = 0,70$  (70,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 31 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade =  $60 - 31 = 29$  god.
- Linearni otpis =  $29/60 = 0,4833 = 48,33\%$

Preostala vrijednost  
 $23.300,00 \times 0,5167 =$  12.039,11Kn

---

**Sadašnja građevinska vrijednost (SGV): 12.039,11Kn**

---

**A izraženo u Eur-ima iznosi: 12.039,11Kn : 7,55 = 1.594,58EUR**

U prethodno iznijetoj procjeni tržišne vrijednosti objekata nisam dobio na uvid podatke da su izvedeni na legalan način, te sam procjenu istih dao kao sadašnju građevinsku vrijednost istih,

## **B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poljoprivrednog zemljišta 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 poredbena, prihodovna i troškovna 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.

### **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")*

Poljoprivredno zemljište locirano 1,5 km sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 2051/1/2 i 2052/1 K.O. Klis, površine 2.564,00 ,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.06.2018.godine na iznos od 276.559,37Kn.

#### *- Poredba 2. ("e Nekretnine")*

Poljoprivredno zemljište locirano 1,5km sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1640/2 K.O. Klis, površine 508,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.05.2020.godine na iznos od 70.000,00Kn.

#### *- Poredba 3. ("e Nekretnine")*

Poljoprivredno zemljište locirano 1,5km sjeveroistočno od predmetne nekretnine, oznake k.čest.zem. 2.291/1 K.O. Klis u površini od 1.119,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 17.04.2021.godine na iznos od 97.500,00 Kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Klis	Klis	Klis
Z.K. čestica	k.č. 2051/1/2 i 2052/1	k.č. 1640/2	k.č.z. 2291/1
Datum transakcije	15.06.2018.	26.05.2020.	17.04.2021.
Površina m <sup>2</sup>	2.564,00	508,00	1.119,00

Prodajna vrijednost Kn	276.559,57	70.000,00	92.500,00
Prodajna vrijednost Eur	36.874,61	9.333,33	13.000,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	14,38	18,37	11,62
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	107,86	137,65	87,13
Indeks/dan transakcije	109,33	126,30	134,34
Indeks/dan vrednovanja	142,51	142,51	142,51
Korekcijski faktor	1,303	1,128	1.060
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	18,74	20,72	12,31

### Izračun vrijednosti zemljišta

$$(18,74 + 20,72 + 12,31)/3 = 17,26\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	17,26			
Odstupanja od prosjeka:		1,48	3,46	-4,95
Kvadrat odstupanja:		2,19	11,97	24,50
Suma:	38,66			
Standardno odstupanje:	3,58	20,74%		
Pravilo dva-sigma (±)	7,16			

Odstupanja od prosjeka:		8,57%	20,04%	-40,21%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

Kn

Eur

o) 1198/2304 DIJELA ČEST.ZEM. 1874/1  
K.O. KLIS

$$1198/2304 \text{ od } 288,00 \text{ m}^2 = 150,00 \text{ m}^2$$

$$150,00 \times 130,31 =$$

$$19.546,95$$

$$150,00 \times 17,26 =$$

$$2.589,00$$

## B.2.Zaključak

Na osnovu prethodno iznijetog izračuna, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekata, te poljoprivrednog zemljišta a što čini ukupnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, a što ukupno na dan 03.05.2022 godine iznosi:

	Kn	Eur
A) SKLADIŠNI OBJEKAT SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 1877/2 I 1877/3 K.O. KLIS – neto površine 97,52m <sup>2</sup>	63.397,75	8.397,00
B) POMOĆNI OBJEKAT SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 1878 K.O. KLIS. – neto površine 9,32m <sup>2</sup>	12.039,11	1.594,58
C) ZEMLJIŠTE		
a. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a. ČEST. ZEM. 1874/4 K.O. KLIS -površine 216,00m <sup>2</sup>	94.342,32	12.495,60
b. ČEST.ZEM. 1877/2 K.O. KLIS -površine 1.618,00m <sup>2</sup>	706.693,86	93.601,30
c. ČEST.ZEM. 1877/3 K.O.KLIS -površine 414,00m <sup>2</sup>	180.822,78	23.949,90
d. ČEST.ZEM. 1878 K.O. KLIS - površine 1.921,00m <sup>2</sup>	839.035,17	111.129,85
b. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE		
o) 1198/2304 DIJELA ČEST.ZEM. 1874/1 K.O.KLIS - površine 150,00m <sup>2</sup>	19.546,95	2.589,00
UKUPNO: C	1.840.441,08	243.774,65
<b>SVEUKUPNO A + B + C =</b>	<b>1.915.877,94 Kn</b>	<b>253.766,32 Eur</b>

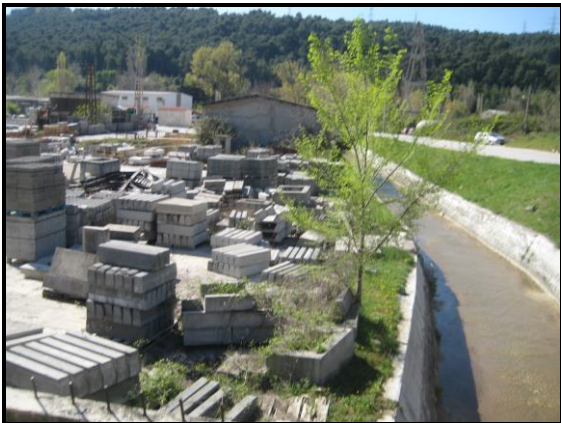
U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i vještvo vještaka Rudan Darka.

Split, 03.05.2022.godine

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

### **B.3. Izjava procjenitelja**

- Izvršen je vizalni 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 standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu 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 procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



Čestice 1877/2, 1877/3 i 1878 su ljubičasto tj. "Proizvodno-poslovna namjena". Čestica 1874/4 je na granici ljubičastog i tamno žutog tj. "Izgrađenog dijela". Po meni je 1874/4 u ljubičastom jer se nalazi južno od puta po katastru a put bi po logici mogla biti granica iako ne mogu biti 100% siguran kad se plan ne može uvećati više od ovoga.

Čestica 1874/1 je 50 metara istočnije i nalazi se u zelenom tj. "Šuma gospodarske namjene".

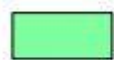
## RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

### GOSPODARSKA NAMJENA



PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA

I - proizvodna; K - poslovna



ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

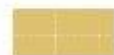
R - športski centri



POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

E3 - eksploatacija kamena

### POLJOPRIVREDNO TLO



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA

### ŠUME



ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE  
I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

### OSTALE POVRŠINE



GROBLJA



POVRŠINE NA KOJIMA SE MOGU GRADITI GRAĐEVINE  
IZ ČLANAKA 10. ODREDBI OVOGA PLANA

### CESTOVNI PROMET

Postojeće      Planirano



DRŽAVNA AUTOCESTA



BRZA CESTA



OSTALE DRŽAVNE CESTE



ŽUPANIJSKA CESTA



LOKALNA CESTA



OSTALE CESTE



UREĐENJE KRITIČNE DIONICE TRASE



RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE

# IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KLIS

## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

### TUMAČ ZNAKOVLJA:



**OBUHVAT PROSTORNOG PLANA**



**GRANIČA KATASTARSKIH OPĆINA**

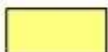
#### **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA



**IZGRAĐENI DIO**



**NEIZGRAĐENI DIO**



**NEIZGRAĐENI, KOMUNALNO UREĐENI DIO**

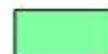
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA



**PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA**

I - proizvodna; K - poslovna



**ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA**

R- športski centri

