

NADNEVAK: srpanj 2022. godine.

VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

SUDAC: IVANA MADUNIĆ, dipl. iur.

PREDMET: posl. br. P-337/2022

TUŽITELJ: TENDA SERVIS d.o.o.

TUŽENIK: MLADEN VARVODIĆ

VJEŠTAČENJE: utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine u trenutku sklapanja ugovora i to 15. 12. 2014. godine

NEKRETNINA: čest. zem. 2485/220, ZU 829 k.o. Gornji Muć, površine 3603 m²

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. ing. građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-370/2020.
Split, 1. veljače 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), dana 1. veljače 2021.

riješila je

I. MIJO TADINAC, dipl. ing. grad., iz Podstrane, Podčeline 17, OIB: 53326373812, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Mijo Tadinac iz Podstrane, Podčeline 17, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev za ponovim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka imenovani je dostavio rješenje ovog suda broj: 4 Su-423/16 od 30. siječnja 2017., policu osiguranja, uvjerenje Općinskog suda u Splitu od 2. studenog 2011. da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je vještačio u protekle 4 godine, potvrda Hrvatske komore inženjera građevinarstva o sudjelovanju na seminaru, potvrdu o zaposlenju. Provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave dana 25. studenog 2020. utvrđeno je da imenovani nije osuđivan.

Pregledom podnijetog zahtjeva i priložene dokumentacije utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov

1. ZADATAK VJEŠTAČENJA

1. Utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine u trenutku sklapanja ugovora i to 15. 12. 2014. godine.

2. NALAZ

Tijekom pomnog proučavanja sudskog spisa utvrdio sam sljedeće:

1. U sudskom spisu ne postoji nikakav podatak o armirano betonskim temeljima hale koji su predmet kupoprodaje. Nema podataka o kličinama i kategoriji tla koji su iskopani prije izvedbe ab temelja, nema podataka o razredu tlačne čvrstoće betona, količini betona, količini armature, oplati i dr.
2. Pošto ne postoje nikakvi podaci koji su prethodno navedeni nije moguće točno izračunati vrijednost predmetnih ab temelja hale već se može prihvatiti vrijednost iz ugovora
3. Vrijednost predmetnog zemljišta za traženo doba kupoprodaje dat ću u nastavku vještačenja

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**SAŽETAK PROCJENE**

Naručitelj procjene:		Trgovački sud u Splitu
OIB:		30842297926
Dan pregleda nekretnine:		
Dan kakvoće:		15. 12. 2014.
Dan vrednovanje:		15. 12. 2014.
Tečaj prema tečajno listi HNB-a na dan vrednovanja:	kn	7,669973
Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadrana:		102,80
Nekretnina		Građevinsko zemljište s ab temeljima hale
Namjena prema PPUO Muć		GN-proizvodno/pretežito zanatska
Cjenovni blok:		Gornji Muć- gospodarska namjena
PL		685
ZKUL		829
č.z.		2485/220
oznaka		građevinsko
k.č.z.		2485/220
k.o.		Gornji Muć
Površina zemljišta	m ²	3603,00
Jedinična cijena zemljišta	kn/m ²	39,94
Vrijednost zemljišta	kn	143.918,69
Procjenjena vrijednost ab temelja hale	kn	37.500,00
Procijenjena vrijednost poljoprivrednih kultura	kn	0,00
Tržišna vrijednost	kn/m ²	181.418,69
Tržišna vrijednost -zaokruženo	kn	181.000,00 kn
	€	23.598,52 €

Ukupnu tržišnu vrijednost čest. zem. 2485/220 procjenjujem na iznosi od 181.00,00 kn.

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Primjenjeni propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina i izmjene i dopune (NN 114/15 i 122/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmjenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I , Krtalić V. (2007)
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. (2002)
- Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.

- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmBh, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekta i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

5. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja, Trgovačkog suda u Splitu, potrebno je izraditi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine u k.o. Gornji Muć radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnine i to č. zem. 2485/220, ZU 829 k.o. Gornji Muć u površini od 3603 m² (tj. zemljišta u cijelosti) predmetne parcele a sve prema posjedovnom listu br. 685 k.o. Gornji Muć.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 15. prosinca 2014 god. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od prosinca 2014 god. koji je iznosio 1 EUR = 7,669973 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 9. travnja 2021. god.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – građevinskog zemljišta na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnine koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

5.1. Opis nekretnine

Predmetno zemljište nalazi se u Muću (gospodarska zona). Namjena zemljišta je građevinsko proizvodno pretežito zanatska.

Pristup zemljištu je sa zapadne strane asfaltiranom cestom.

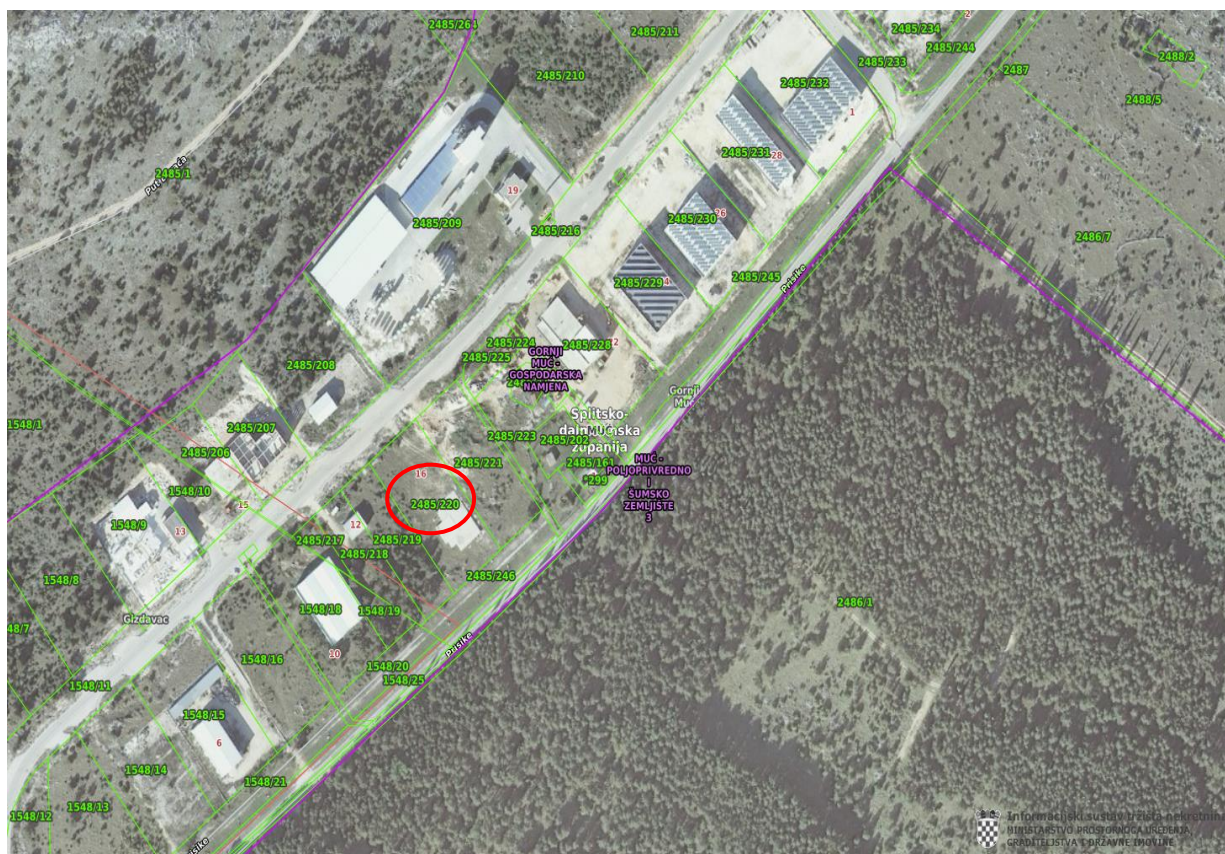
Zemljište je smješteno u izgrađenom dijelu gospodarske zone i pravilnog pravokutnog oblika.

Predmet procjene je cjelokupno zemljište površine 3603 m².

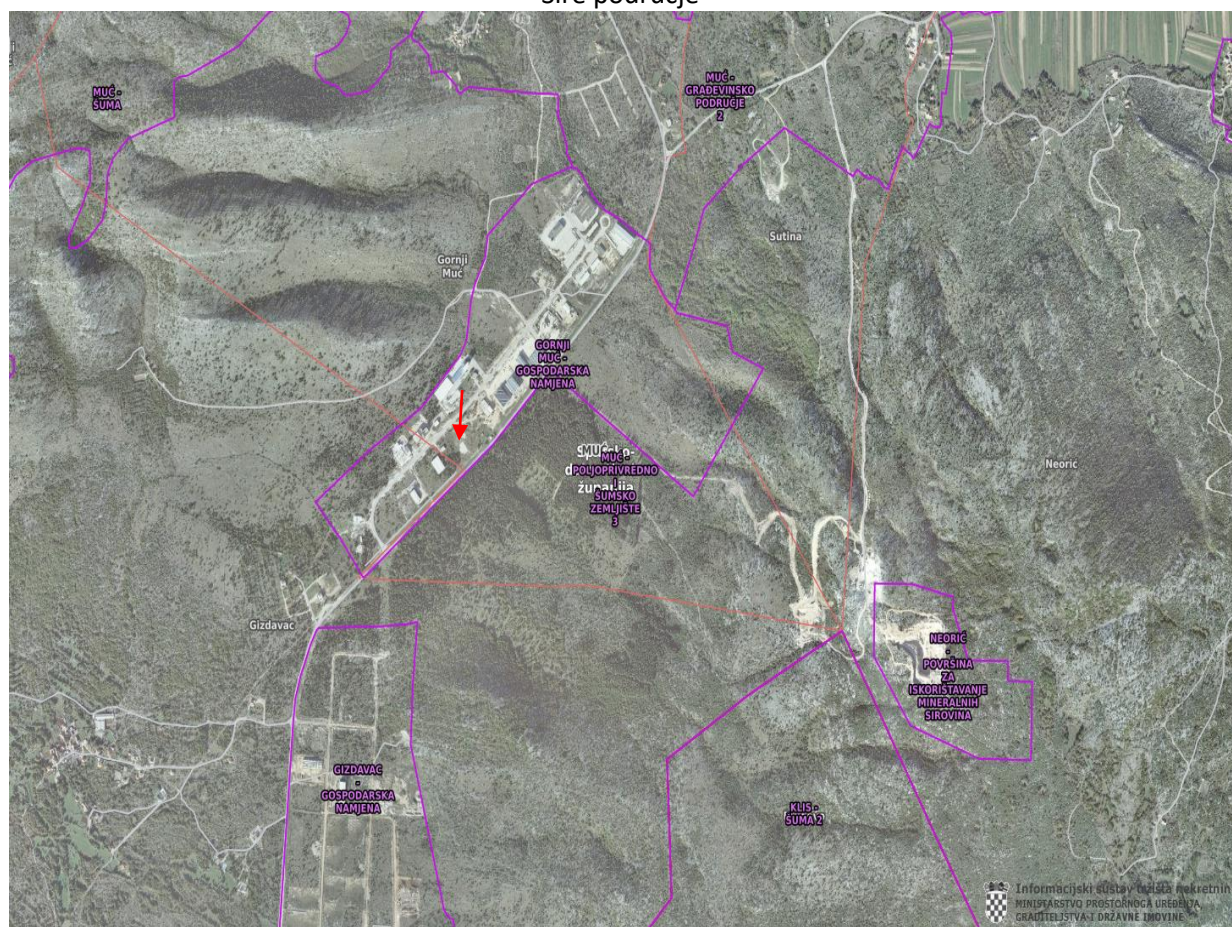
5.2. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na ZIS, katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.

Uže područje

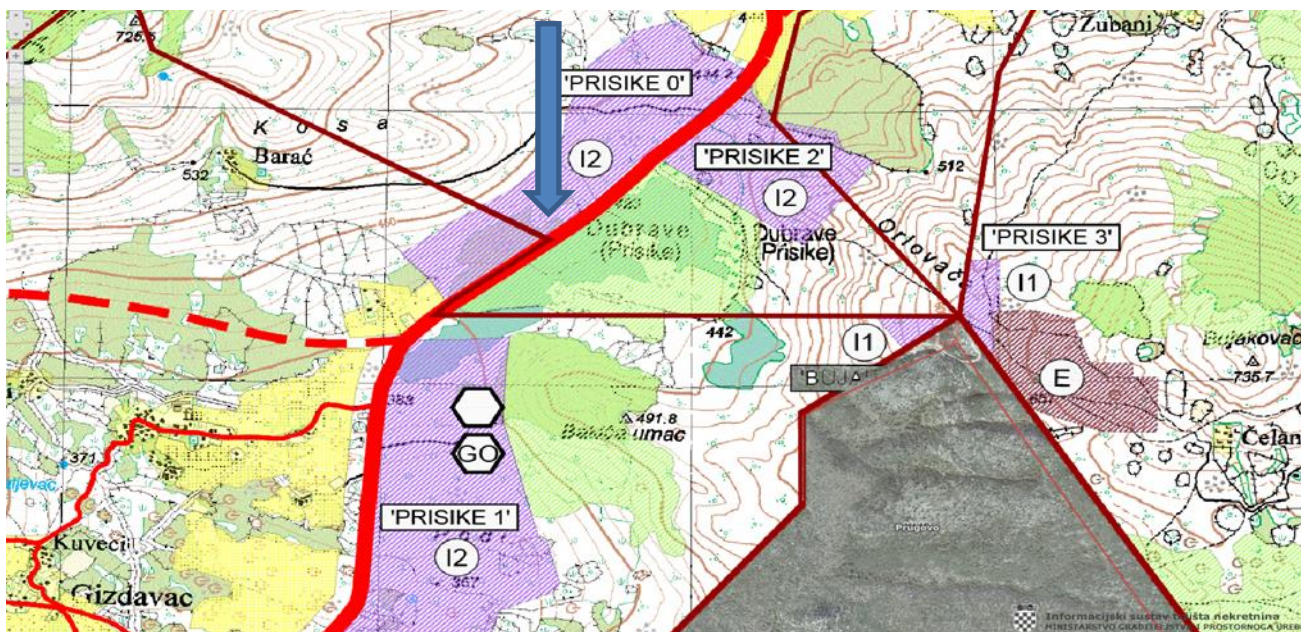


Šire područje



5.3. Prostorno planska obilježja

Prema prostorno planskoj dokumentaciji Općine Muć, predmetno zemljište nalazi se u građevinskom području i to unutar građevinskog područja gospodarske namjene.



5.4. Vlasničko i posjedovno stanje

Posjedovno stanje vidljivo je iz priloženog posjedovnog lista, dok uvid u vlasničko stanje nije dostavljeno.

6. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih 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 uobičajenom poslovnom prometu i to:

6.1. Poredbena metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojćih, poluugrađenih 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.

6.2. Prihodovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi).

6.3. Troškovna metoda

primjerena je 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

6.4. Obrazloženje za odabir metode

Budući da u neposrednoj blizini ima dovoljan broj podudarnih nekretnina, korišteni su podatci istih te je korištena Poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

6.5. Stanje kakvoće

Sukladno Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Podstrana od ožujka 2021. god. predmetno zemljište svrstava se u 1. kategoriju zemljišta.

6.6. Indeks cijena stambenih nekretnina

Za potrebe međuvremensko izjednačenje korištena je baza podataka DZS, Indeks cijena stambenih nekretnina,

2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

7. ZATEČENO STANJE

Na dan vrednovanja 15. prosinca 2014. god. kada je sklopljen predmetni kupoprodajni ugovor na predmetnom zemljištu bili su izgrađeni armiranobetonski temelji za halu.

7.1. Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; pravilan
- Nagib zemljišta; blago nagnut
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; da
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebni uvjeti; nema

7.2. Pristup

- Da

7.3. Zgrade

- Nema, samo temelji za halu.

7.4. Poboljšice

- Nema

8. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u k.o. Gornji Muć zbog potreba naručitelja i to č. zem. 2485/220, ZU 829 k.o. Gornji Muć u površini od 3603 m² (tj. zemljišta u cijelosti) predmetne parcele, a sve prema posjedovnom listu br. 685 k.o. Gornji Muć i za nadnevak vrednovanja 15. prosinca 2014. godine u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	143.918,69 kn
TEMELJI HALE (kn)	30.000,00 kn
PDV NA TEMELJE (kn)	7.500,00 kn
SVEUKUPNO	181.418,69 kn
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENO	181.000,00 kn

Navedena tržišna vrijednost ne sadrži porez na promet nekretnina.

Navedena 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.

9. PROCES PROCJENE**9.1. Poredbena metoda**

		Procjembena nekretnina	Poredbena nekretnina						
			0	1	2	3	4	5	6
		lokacija:	kčz ko	2485/220 Gomji Muć	1618/43 Gizdovac	1618/23 Gizdovac	1548/28 Muć		
OSNOVNI ULAZNI PODACI									
izvor podataka	jed.mj.								
prodajna/trazena cijena (kn)	kn		210.000,00	177.074,00	10.978,46				
površina m²	m²		3074,00	4988,00	714,00				
jedinična kupoprodajna cijena	kn/m²		68,31	35,50	15,38				
	€/m²		8,91	4,63	2,00				
EKONOMSKA OBILJEŽJA									
vrsta transakcije			0,00	0,00	0,00				
datum transakcije		15. 12.2014.	22.2.2017	19.12.2014	20.2.2015				
koeficijent za preračun			1,01	1,00	1,02				
preračunata jed. cijena	kn/m²		68,68	35,50	15,65				
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA									
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za koeficijent za preračun		1	1	1	1				
preračunata jed. cijena	kn/m²		1,00	1,00	1,00				
			68,68	35,50	15,65				
K _{is}		1,00	1,00	1,00	1,00				
KP		1,00	1,00	1,00	1,00				
koeficijent za preračun (prilog 11)		KP/KPpor.	1,00	1,00	1,00				
preračunata jed. cijena	kn/m²		68,68	35,50	15,65				
Ostala FT obilježja- BUKA									
koeficijent za preračun			Slična	Slična	Slična				
preračunata jed. cijena	kn/m²		1,00	1,00	1,00				
			● 68,68	● 35,50	○ 15,65				
STATISTIČKA OBRADA 1									
Prosječna vrijednost		39,94	kn/m²						
Prosječna vrijednost-medijan		35,50	kn/m²						
Kontrola interkvalitativnog izjednačavanja, aps % (≤ ± 40%)			0,54% < 40%	0% < 40%	1,78% < 40%				
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % (≤ ± 30%)			93,47% > 30%	0% < 30%	55,92% > 30%				
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m²)			33,18	0,00	19,85				
(X _i -X _{SR})²			1101,07	0,00	394,02				
Standardno odstupanje, σ=SQRT(Σ(X _i -X _{SR})² * 1/N)		12,89							
Kontrola pravilo 2-σ		25,78	OK	OK	OK				
PROSJEČNA VRIJEDNOST NAKON STATISTIČKE KONTROLE I ISKLJUČIVANJA									
Prosječna vrijednost (kn/m²)		39,94							
Prosječna vrijednost (€/m²)		5,21							
Površina zemljišta (m²)		3603,00							
Vrijednost zemljišta (kn)		143.918,69							

10. DOKUMENTACIJA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJI MUĆ (Mbr. 329568)

Posjedovni list: 685

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZAGORAPLAST D.O.O. DONJI MUĆ, DONJI MUĆ, DONJI MUĆ (VLASNIK)	

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
		2485/220	IZMEĐU PUTA	3603	12		
			NEPLODNO	3603			
Ukupna površina katastarskih čestica				3603			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 13.07.2022. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329568, GORNJI MUĆ

Broj ZK uložka: 829

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23255/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2485/220	NEPLODNO			3603	
		UKUPNO:			3603	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	VARVODIĆ MLADEN, OIB: 23606244058, DONJI MUĆ 102, 21203 DONJI MUĆ	
1.4	Zaprimljeno 08.07.2019.g. pod brojem Z-23255/2019	na 1 (1.3)
	ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA BROJ 10 P-160/2018 12.03.2018, Tenda Servis d.o.o. u stečaju, Donji Muć 102, Donji Muć, OIB: 83549472766, kao tužitelja c/ Mladen Varvodić, Donji Muć 102, Donji Muć, OIB: 23606244058, kao tuženika na č. zem. 2485/220 , radi pobijanja pravne radnje.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.07.2022.

11. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ovim Elaboratom se utvrđuje identifikacija predmetne nekretnine, stanje u kojem se nekretnina nalazi i njena moguća tržišna vrijednost u odnosu na sve okolnosti navedene u elaboratu, dok imovinsko pravni odnosi nisu predmet ovog Elaborata.

Usluga pružena od strane sudskog vještaka za graditeljstvo, je obavljena sukladno pravilima struke, tehničkim propisima, stručnoj i znanstvenoj literaturi, stvarnom stanju na terenu, zakonskim i podzakonskim aktima te strukovnim propisima.

Procijenjene vrijednosti su dovoljno točne za svrhu kojoj ovaj Elaborat služi.

Sudski vještak za graditeljstvo, smatra povjerljivom svu konverzaciju, povjerene dokumente i sve podatke iz ovog Elaborata.

Mišljenje izneseno u ovom Elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja kompletnog Elaborata, priloga, drugih podataka, zakonske i stručne literature na kojoj se ovaj Elaborat temelji.

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uvjetima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija za procijenjeni iznos. Različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti.

U postupku procjene nemoguće je izbjeći određene subjektivne pretpostavke. Iako su ove pretpostavke logične i opravdane, ne moraju na isti način biti analizirane od strane vlasnika nekretnina i kupca. Naglašava se da je procjena vrijednosti pripremljena sa dobrom namjerom i na osnovu analize podataka i informacija koje su dostupne, ali ne jamči se za prezentirane vrijednosti i za kupoprodajne transakcije na osnovu tih vrijednosti, odnosno ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za procijenjenu vrijednost.

S obzirom na dinamičnost na tržištu nekretnina aktualnost ove procjene je ograničena na vremenski rok u kojem Državni zavod za statistiku izdaje redovita tromjesečna izvješća i korigira indekse cijena stambenih nekretnina. Znači ova procjena vrijedi do slijedeće korekcije indeksnih nizova cca. 3 mjeseca. Napominje se da tromjesečne stope promjene budu u okvirima 0,1-3,5%, pa bi se i procijenjena vrijednost mogla promijeniti u tim postotcima.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu.

Sudski vještak za graditeljstvo, djeluje kao neovisna strana i naknada za ovaj Elaborat ne ovisi o mišljenju izrečenom u njemu. Ne postoji odgovornost vještaka procjenitelja prema trećim osobama. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo naručitelja, te nije dozvoljena javna objava ili distribucija elaborata bez pisane suglasnosti vještaka procjenitelja.

Predlaže se Naručitelju i ostalim zainteresiranim stranama, da provede vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika, obave detaljne izmjere i preglede nekretnine, provjere pravnog položaja i okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, oslone i na dodatne analize.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Ovaj elaborat se ne smije koristiti ili uzimati u obzir kao garancija ili mišljenje na stanje nekretnine, niti se takvo mišljenje nagovještava.

Nisu izvršene detaljne izmjere. Informacije o površinama dobivene su analizom dostupnih podataka i dostavljene dokumentacije. Pridržava se pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Ova procjena je izvršena sa navedenom svrhom i samo za upotrebu naručitelja.

Posjedovanje originala ili preslike elaborata ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti bez prethodnog pisanog pristanka vještaka procjenitelja. Ne smatra se ovjerenom preslikom elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elementa podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Ovaj elaborat se dostavlja Sudu e-komunikacijom, a vještak ga čuva u elektronskom obliku (PDF format).

Predmetni elaborat izrađen je sukladno vrijedećim propisima RH (vidi popis u poglavlju 14. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature).

Vještvo sam izradio kao neovisna strana, osobno nisam zainteresiran za predmet procjene i honorar (naknada) za ovaj Elaborat ni na koji način ne ovisi o iskazanom mišljenju i zaključku.

Kao vještak imam odgovarajuću stručnu spremu, potrebna ovlaštenja, odgovarajuće propisano osiguranje od odgovornosti za djelatnost graditeljstvo i procjena nekretnina te radno iskustvo potrebno za izradu ovakvog elaborata.

Elaborat izradio:

Split, srpanj 2022.

Mijo Tadinac, dipl. ing. građ.

Vještački elaborat dostavljen je e-komunikacijom.

U Splitu. 13. srpnja 2022.

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. ing. građ.