

109

OPĆINSKI SUD u SPLITU  
Stalna služba u Sinju

Predmet:

Posl.broj: **59 Ovr - 2731/2015**

Ovrhovoditelj: **ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o.**  
iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6A,

Ovršenik: **CAUTES d.o.o.**  
iz SPLITA, Odeska 5,

Radi: **OVRHE NA NEKRETNINAMA**

OPĆINSKI SUD u SPLITU  
STALNA SLUŽBA U SINJU  
primljeno: neposredno - poštom

25. 05. 2017

obično-preporučeno na pošti \_\_\_\_\_  
dana \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
u prij. \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ priloga  
p. loš \_\_\_\_\_ kn. Odstavljen \_\_\_\_\_

# OČEVIDNO IZVJEŠĆE i STRUČNO MIŠLJENJE

Izradio:

**DARKO inž. ŠMODLAKA**  
Sudski vještak za građevinstvo i  
procjenu nekretnosti pri Zupanijskom  
i Trgovačkom sudu u Splitu

Split, SVIBANJ 2017.g.

Nekretnina: ZEMLJIŠTE i STAMBENO - GOSPODARSKI OBJEKTI

Lokacija: K.O. SINJ, predio: Belov Dolac i Podvaroš

označeno:

- kat.čest.zem.br.: 1381/1	„oranica“	8309 m <sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: 1381/2	„oranica“	2458 m <sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: 1381/3	„kamenjar“	396 m <sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: 1382/2	„dvorište“	500 m <sup>2</sup>
- kat.čest.zem.br.: 1382/2	„oranica“	315 m <sup>2</sup>
- kat.čest.zgr.br.: 1451	„zgrada“	91 m <sup>2</sup>
- kat.čest.zgr.br.: 1452	„gospodarska zgrada“	44 m <sup>2</sup>
- kat.čest.zgr.br.: 1624	„zgrada“	21 m <sup>2</sup>

upisano u PL 311,

odnosno

- Z.K. čest.zem.br.: 1381/1	„oranica“	8309 m <sup>2</sup>
- Z.K. čest.zem.br.: 1381/2	„oranica“	2458 m <sup>2</sup>
- Z.K. čest.zem.br.: 1381/3	„gradilište“	396 m <sup>2</sup>
- Z.K. čest.zem.br.: 1382/2	„oranica i dvor“	815 m <sup>2</sup>
- Z.K. čest.zgr.br.: 1451	„kuća“	91 m <sup>2</sup>
- Z.K. čest.zgr.br.: 1452	„šupa“	44 m <sup>2</sup>
- Z.K. čest.zgr.br.: 1624	„zgrada“	21 m <sup>2</sup>

uknjiženo u Zk.Ul.br.: 891.

Ovrhovoditelj: **ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o.**  
iz ZAGREBA, Slavonska avenija 6A,

Ovršenik: **CAUTES d.o.o.**  
iz SPLITA, Odeska 5,

Radi: OVRHE NA NEKRETNINAMA



## UVOD

Dne 02. veljače 2016.g., temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju, pristupio sam u sastavu sudske komisije kao sudski vještak za graditeljstvo očevidu zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, kat.čest. br.: 1451, 1452 i 1624, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, i Z.K. čest.zgr. br.: 1451, 1452 i 1624; K.O. Sinj.

Očevidom lica mjesta obavljen je pregled zemljišta, utvrđena namjena korištenja i nivo opremljenosti, izvršeno fotografiranje istog.

Izvidom prostorno planske dokumentacije u Gradu Sinju, Upravnom odjel za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo, prikupljeni su podaci o lokacijskim informacijama za predmetno zemljište.

Osnovni elementi za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su: položajna pogodnost i zona, namjena nekretnine, kvantiteta (korisna površina), kvaliteta (tlocrtni oblik, konfiguracija zemljišta, opremljenost, održavanost...), te tržišni (prometni) odnosi ponude i potražnje.

Zadatkom vještačenja naloženo je da se izradi stručno mišljenje na okolnost procjene prometne vrijednosti zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, kat.čest. br.: 1451, 1452 i 1624, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, Z.K. čest.zgr. br.: 1451, 1452 i 1624; K.O. Sinj.

Dan kakvoće: 2. veljače 2016.g., a vrijeme procjene: 12. svibnja 2017.g.

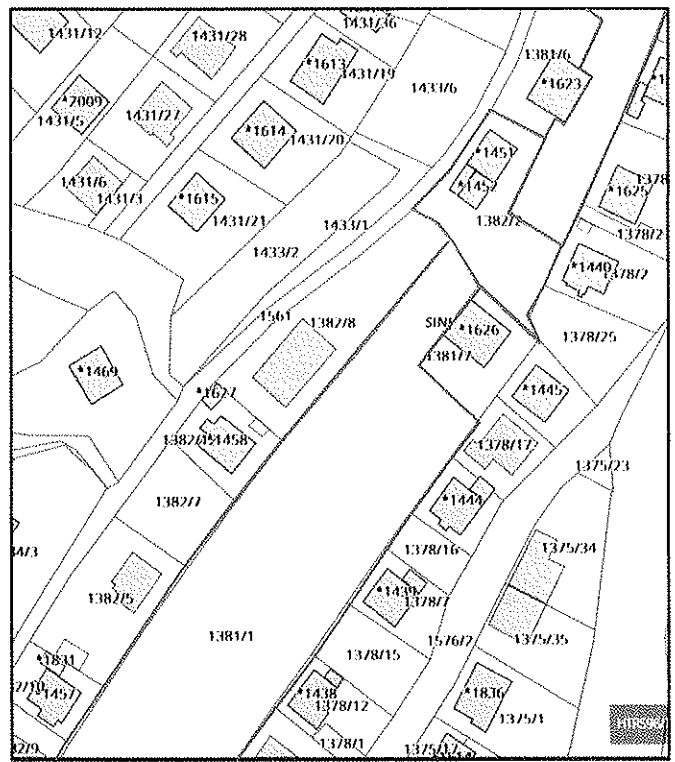
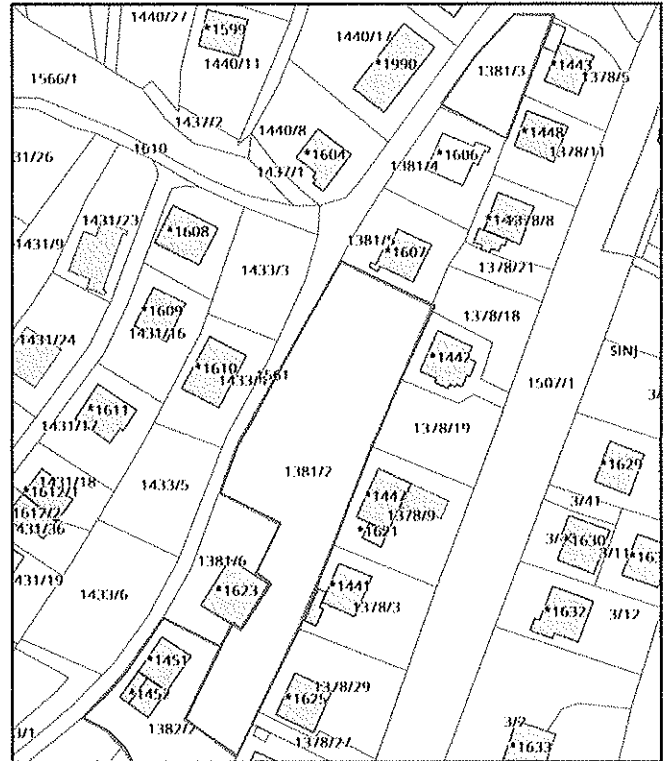
## 1. UTVRĐENJE

Zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, kat.čest. br.: 1451, 1452 i 1624, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, i Z.K. čest.zgr. br.: 1451, 1452 i 1624; položeno je na sjevernom dijelu K.O. Sinja, na predjelu Belov Dolac i Podvaroš.

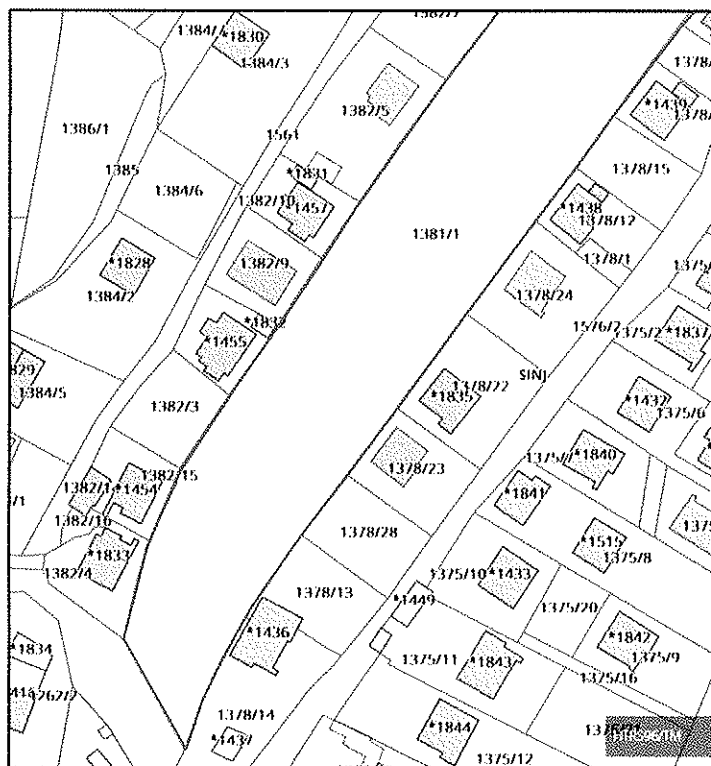
U naravi je zemljište nepravilnog geometrijskog oblika, položeno dužom stranom u smjeru sjeveroistok – jugozapad, relativno ravne konfiguracije, u nagibu (padu) od sjevera prema jugu.



Satelitski snimak dijela K.O. Sinj sa prikazom predmetnog zemljišta (omeđeno žutom linijom)



Orto - foto snimak dijela K.O. Sinj sa označenim središnjim dijelom zemljišta  
(omeđeno crvenom linijom)



Orto - foto snimak dijela K.O. Sinj sa označenim južnim dijelom zemljišta  
(omeđeno crvenom linijom)

Predmetna nekretnina položena u K.O. Sinj, u naravi je:

- neobrađena „oranica“ površine 8309 m<sup>2</sup>, bez uočljivih građevinskih poboljšica, označeno  
kat.čest.zem. br.: 1381/1, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1381/1,



Izgled središnjeg dijela zemljišta

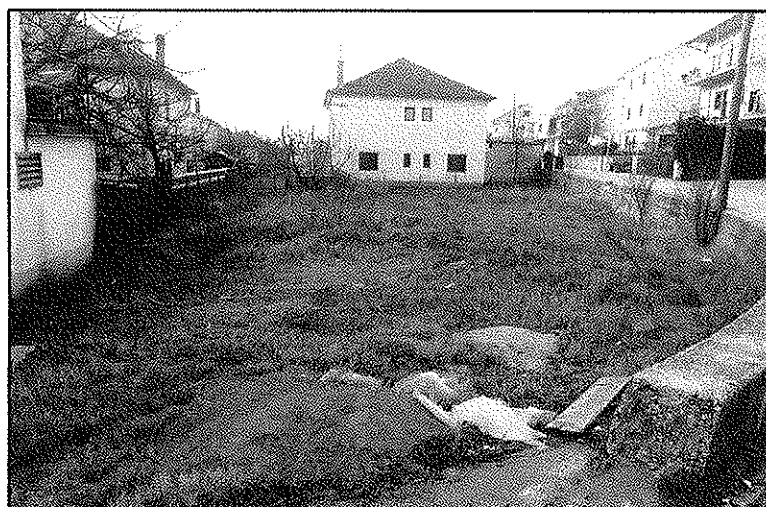


- neobrađeni „vrt“ i neuređena „okućnica“ ukupne površine 2458 m<sup>2</sup>, označeno kat.čest.zem. br.: 1381/2, odnosno Z.K. čest.zem. br.: 1381/2,

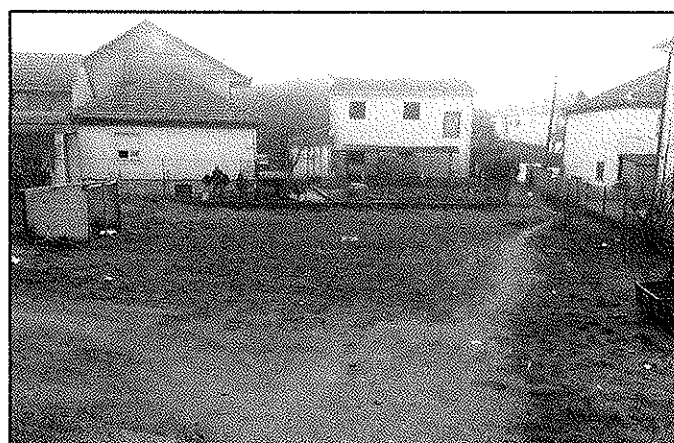


Izgled sjevernog i središnjeg dijela zemljišta

- „travnjak – livada“ površine 396 m<sup>2</sup>, označeno kat.čest.zem. br.: 1381/3, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1381/3,

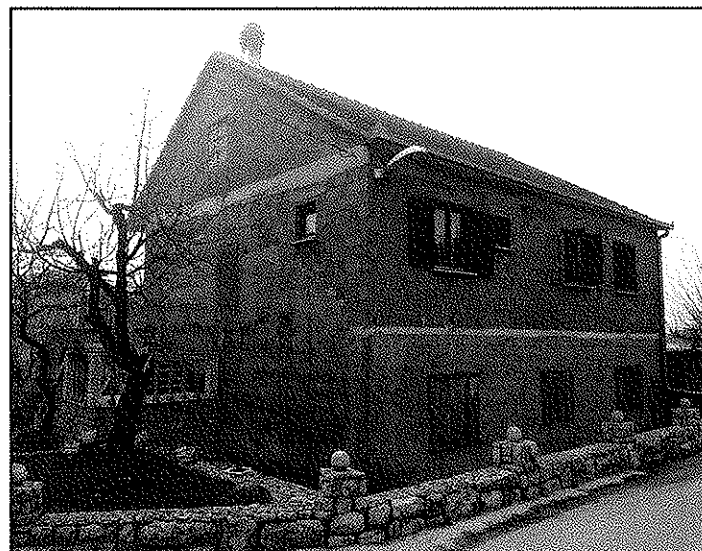


- „dvor“ pov. 500 m<sup>2</sup> i „oranica“ 315 m<sup>2</sup>, ukupne površine 815 m<sup>2</sup>, gdje se na zapadnom dijelu nalaze dva jednoetažna prizemna gospodarska objekta pokrivena ravnim krovom (horizontalna ab ploča), označeno kat.čest.zem. br.: 1382/2, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1382/2,



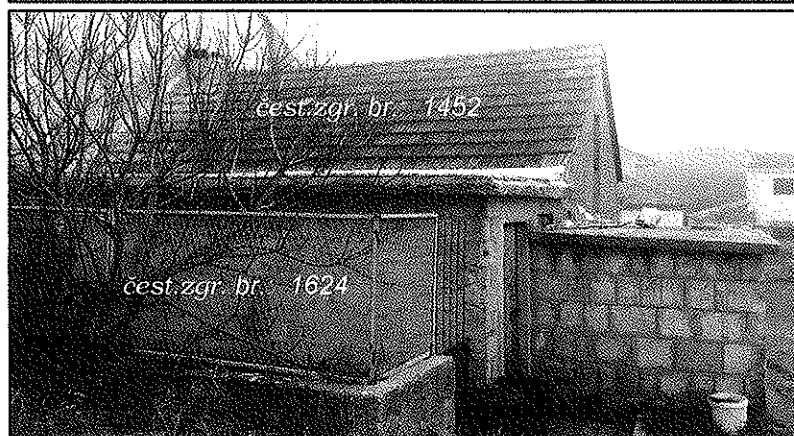
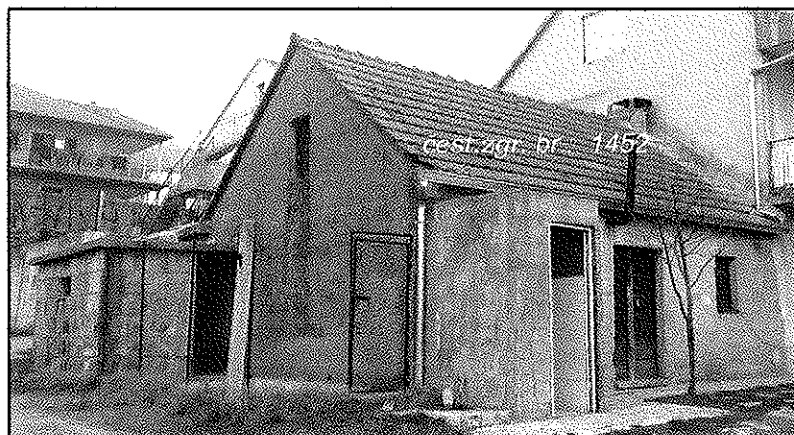
Izgled sjevernog i jugoistočnog dijela zemljišta

- dvoetažni stambeno-gospodarski objekt koji se sastoji od: prizemlja i kata, pokriveno dvostrešnim krovom, nedovršene izvedbe i neuređene fasade, 91 m<sup>2</sup> bruto tlocrtna površina po etaži, odnosno sveukupne korisne površine 123,76 m<sup>2</sup>, označeno kat.čest. br.: 1451, odnosno Z.K. čest.zgr. br.: 1451,



*Jugoistočno i sjeverozapadno pročelje dvoetažnog stambeno-gospodarskog objekta*

- jednoetažni prizemni gospodarski objekt, pokriveno dvostrešnim krovom, nedovršene izvedbe i neuređene fasade, bruto tlocrtna površina 44 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne korisne površine 42,24 m<sup>2</sup>, označeno kat.čest. br.: 1452, odnosno Z.K. čest.zgr. br.: 1452,



- jednoetažni gospodarski objekt, pokriveno ravним krovom, tlocrtna površina 21 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne korisne površine 16,80 m<sup>2</sup>, označeno kat.čest. br.: 1624, odnosno Z.K. čest.zgr. br.: 1624.

Pješački i kolni pristup na zemljište moguć je na sjeveroistočnoj i središnjoj zapadnoj strani, neposredno sa mjesne asfaltne prometnice.

Na licu mjesta djelomično su uočljive međe zemljišta, i to kao niski betonski ogradni zidovi.

## 2. PROSTORNO – PLANSKE ODREDBE

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Sinja, 4. Građevinska područja naselja** ("Službeni vjesnik Grada Sinja", broj: 2/07, 1/09 i 8/16), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, u građevinskoj zoni, i to u:

- **izgrađenom dijelu građevinskog područja – naselja, mješovite namjene,**



Preslik dijela kartografskog prikaza Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Sinja, Izgrađena građevinska područja naselja (MJ. 1 : 5000) sa prikazom položaja zemljišta (omeđeno crvenom linijom)



### 3. STRUČNO MIŠLJENJE o PROMETNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prometna (tržišna) vrijednost nekretnine predstavlja iznos u novcu koju bi u normalnim prilikama mogla isplatiti razborita osoba prema mjesnim tržišnim prilikama, uzimajući u obzir sva svojstva nekretnine i sve okolnosti koje mogu utjecati na vrijednost nekretnine na slobodnom tržištu.

Predmetna nekretnina evidentirana je u katastarskom operatu i uknjiženo u zemljišnim knjigama za K.O. Sinj.

Identifikacija je utvrđena očevitom lica mjesta i uvidom u katastarski operat i zemljišne knjige za K.O. Sinj.

Kakvoća procjenjivanog zemljišta i objekata utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine (blizina Centra grada, pristup do zemljišta, udaljenost opkrbnih, zdravstvenih, obrazovnih i vitalnih gradskih ustanova, ...),
- 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,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s glavnim gradskim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima, gradskim autobusima,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti zemljišta na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četve-rogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, sadašnja **kupoprodajna**, odnosno **tržišna vrijednost** po jednom  $m^2$  za:
  - a) neizgrađeno građevinsko zemljište po  $m^2$  realiziranih kupoprodaja zemljišta na ekvivalentnim lokacijama, u vremenskom periodu 2013. – 2017.god., iznosi od =60,00 kn/ $m^2$  do =400.- kn/ $m^2$ .
  - b) gospodarski prostor po  $m^2$  realiziranih kupoprodaja stambeno-gospodarskih objekata na ekvivalentnim lokacijama, u vremenskom periodu 2013. – 2017.god., iznosi od =1.240.- kn/ $m^2$  do =3.000,00 kn/ $m^2$ .
  - c) stambeni prostor po  $m^2$  realiziranih kupoprodaja stambeno-gospodarskih objekata na ekvivalentnim lokacijama, u vremenskom periodu 2013. – 2017.god., iznosi od =3.300.- kn/ $m^2$  do =7.000,00 kn/ $m^2$ .

Procjena prometne vrijednosti nekretnine obavlja se sukladno prikupljenim usporednim podacima po poredbenoj metodi.

Predmetna metoda odabrana je temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br.: 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br. 105/2015), a kojima se preporuča poredbeni metoda za procjenu prometne vrijednosti nekretnine uz uvjet da se imaju najmanje tri usporedne kupoprodajne vrijednosti ekvivalentnih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji.

Sukladno evidentiranim usporednim podacima iz:

- baze podataka „eNekretnine“ za ekvivalentna zemljišta i stambene prostore:

Vrsta nekretnine:	Datum ugovora:	Veličina:	Vrijednost (kn):	Vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )
Građevinsko zemljište	22. 07. 2013.	1071 m <sup>2</sup>	60.287,63	56,29
Građevinsko zemljište	06. 11. 2014.	772 m <sup>2</sup>	122.429,71	158,59
Građevinsko zemljište	06. 11. 2014.	460 m <sup>2</sup>	275.811,62	599,59
Građevinsko zemljište	11. 03. 2016.	724 m <sup>2</sup>	102.239,22	141,21

Vrsta nekretnine:	Datum ugovora:	Veličina:	Vrijednost (kn):	Vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )
Stambeni prostor	25. 05. 2015.	77,87 m <sup>2</sup>	452.078,40	5.805,55
Stambeni prostor	13. 10. 2015.	52,76 m <sup>2</sup>	167.651,08	3.177,62
Stambeni prostor	21. 11. 2016.	68,81 m <sup>2</sup>	450.810,36	6.551,52
Stambeni prostor	20. 12. 2016.	78,59 m <sup>2</sup>	527.200,80	6.708,24

odnosno

- aktualnih ponuda ekvivalentnih zemljišta i stambenih prostora na tržištu nekretnina:

Vrsta nekretnine:	Vrijeme ponude:	Veličina:	Vrijednost (kn):	Vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )
Građevinsko zemljište	05. 2017.	7000 m <sup>2</sup>	597.621,00	85,37
Građevinsko zemljište	05. 2017.	1400 m <sup>2</sup>	253.989,00	181,42
Građevinsko zemljište	05. 2017.	13628 m <sup>2</sup>	1.262.474,00	92,64
Građevinsko zemljište	05. 2017.	1000 m <sup>2</sup>	747.026,00	747,03

Vrsta nekretnine:	Vrijeme ponude:	Veličina:	Vrijednost (kn):	Vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )
Stambeni prostor	02. 2016.	78,35 m <sup>2</sup>	634.972,00	8.104,30
Stambeni prostor	04. 2016.	81,13 m <sup>2</sup>	597.621,00	7.366,21
Stambeni prostor	11. 2016.	87 m <sup>2</sup>	561.296,00	6.451,68
Stambeni prostor	04. 2017.	80 m <sup>2</sup>	634.972,00	7.937,15

u nastavku Elaborata, procjenjuje se prometna vrijednost nekretnine – zemljišta i stambeno-gospodarskog objekta, na osnovu obavljenog očevida lica mjesta i iskustveno usporednih metoda.

PROCJENA VRIJEDNOSTI - METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA (baza eNekretnine)

**ZEMLJIŠTE** označeno čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2; K.O. SINJ

	Procjenjivana nekretnina SINJ	Usporedna nekretnina N1 SINJ	Usporedna nekretnina N2 SINJ	Usporedna nekretnina N3 SINJ	Usporedna nekretnina N4 SINJ
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Prodajna/trazena cijena u kn	--	60.287,63	122.429,71	275.811,62	102.239,22
Korisna površina u m2	1,00	1071,00	772,00	460,00	724,00
Cijena po metru kvadratnom u kn/m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>					
Transakcija	procjena	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	60.287,63	122.429,71	275.811,62	102.239,22
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Datum transakcije	--	22. 07. 2013.	06. 11. 2014.	06. 11. 2014.	11. 03. 2016.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
<b>KARAKTERISTIKE</b>					
Tehničko stanje	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Odnos bruto/netto kvadrature	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Lokacija	rubni dijelovi grada	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Mogućnost parkiranja	ima parking	--	--	--	--
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Cestovni pristup	ima pristup	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Pristup sredstvima javnog prijevoza	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Atraktivnost nekretnine	širi centar mjesta	--	--	--	--
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Komunalna infrastruktura	bez priključaka	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Broj etaža	0	0	0	0	0
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56,29	158,59	599,59	141,21
Veličina prostora	1,00	1.071,00	772,00	460,00	724,00
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	56	159	600	141
Indikator vrijednosti po m2	239	56	159	600	141

**USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK**

Usklađena vrijednost po m2	239,00
	239,00
<b>USVOJENO</b>	<b>240,00</b>

## PROCJENA VRIJEDNOSTI - METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA (aktualna tržišna ponuda)

ZEMLJISTE označeno čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2; K.O. SINJ

	Procjenjivana nekretnina SINJ	Usporedna nekretnina N1 SINJ	Usporedna nekretnina N2 SINJ	Usporedna nekretnina N3 SINJ	Usporedna nekretnina N4 SINJ
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Prodajna/tržena cijena u kn	--	597.621,00	253.989,00	1.262.474,00	747.026,00
Korisna površina u m2	1,00	7000,00	1400,00	13628,00	1000,00
Cijena po metru kvadratnom u kn/m2	--	85,37	181,42	92,64	747,03
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>					
<b>Transakcija</b>	procjena	ponuda	ponuda	ponuda	ponuda
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena	--	567.739,95	241.289,55	1.199.350,30	672.323,40
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	172,35	88,01	672,32
<b>Datum ponude</b>		05. 2017.	05. 2017.	05. 2017.	05. 2017.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	605,09
<b>Vlasnička prava</b>	knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	605,09
<b>KARAKTERISTIKE</b>					
<b>Tehničko stanje</b>	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	605,09
<b>Odnos bruto/netto kvadrature</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	605,09
<b>Lokacija</b>	rubni dijelovi grada	slična	slična	slična	centar grada
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	514,33
<b>Mogućnost parkiranja</b>	ima parking				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	514,33
<b>Cestovni pristup</b>	ima pristup	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	514,33
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	514,33
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	rubni dijelovi grada				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	462,89
<b>Komunalna infrastruktura</b>	bez priključaka	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	462,89
<b>Broj etaža</b>	0	0	0	0	0
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	81,11	163,73	83,61	462,89
<b>Veličina prostora</b>	1,00	7.000,00	1.400,00	13.628,00	1.000,00
Prilagodba	--	1,05	1,15	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	85	188	84	463
<b>Indikator vrijednosti po m2</b>	205	85	188	84	463

## USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m2	205,00
	205,00
<b>USVOJENO</b>	<b>200,00</b>

PROCJENA VRIJEDNOSTI - METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA (baza eNekretnine)

STAMBENI PROSTOR označen kao dio čest.zgr. br.: 1451; K.O. SINJ

	Procjenjivana nekretnina SINJ	Usporedna nekretnina N1 SINJ	Usporedna nekretnina N2 SINJ	Usporedna nekretnina N3 SINJ	Usporedna nekretnina N4 SINJ
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Prodajna/trazena cijena u kn	--	452.078,40	167.651,08	450.810,38	827.300,80
Korisna površina u m2	1,00	77,87	52,76	68,81	78,88
Cijena po metru kvadratnom u kn/m2	--	5.805,55	3.177,62	6.551,52	8.108,24
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>					
Transakcija	procjena	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	452.078,40	167.651,08	450.810,38	827.300,80
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.805,55	3.177,62	6.551,52	8.108,24
Datum transakcije	--	25. 05. 2015.	13.10.2015	21. 11. 2016	26. 12. 2018
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.805,55	3.177,62	6.551,52	8.108,24
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.805,55	3.177,62	6.551,52	8.108,24
<b>KARAKTERISTIKE</b>					
Tehničko stanje	uporabljivo	uporabljivo	uporabljivo	uporabljivo	uporabljivo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.805,55	3.177,62	6.551,52	8.108,24
Odnos bruto/netto kvadrature	100:80	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	0,95	1,00	0,90	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Lokacija	rubni dijelovi grada	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Mogućnost parkiranja	ima parking	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Cestovni pristup	ima pristup	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Pristup sredstvima javnog prijevoza	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Atraktivnost nekretnine	rubni dijelovi grada	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Komunalna infrastruktura	priključeno	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Broj etaža	2	2	3	2	2
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.177,62	5.898,37	6.486,59
Veličina prostora	1,00	77,87	52,76	68,81	78,88
Prilagodba	--	1,00	1,20	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	5.515,28	3.813	5.898,37	6.486,59
Indikator vrijednosti po m2	5.240	5.515	3.813	6.100	6.486

**USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK**

Usklađena vrijednost po m2	5.240,00
	5.240,00
USVOJENO	5.000,00



PROCJENA VRIJEDNOSTI - METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA (aktualna tržišna ponuda)

STAMBENI PROSTOR označen kao dio čest.zgr. br.: 1451; K.O. SINJ

	Procjenjivana nekretnina SINJ	Usporedna nekretnina N1 SINJ	Usporedna nekretnina N2 SINJ	Usporedna nekretnina N3 SINJ	Usporedna nekretnina N4 SINJ
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Prodajna/tržena cijena u kn	--	634.972,00	597.621,00	561.296,00	634.972,00
Korisna površina u m2	1,00	78,35	81,13	87,00	80,00
Cijena po metru kvadratnom u kn/m2	--	8.104,30	7.366,21	6.451,68	7.937,15
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>					
<b>Transakcija</b>	procjena	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena	--	571.474,80	537.858,90	505.166,40	571.474,80
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	7.293,87	6.629,59	5.806,51	7.143,44
<b>Datum transakcije</b>	--	02. 2016.	04. 2016.	11. 2016.	09. 2017.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	0,95	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Vlasnička prava</b>	knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>KARAKTERISTIKE</b>					
<b>Tehničko stanje</b>	uporabljivo	uporabljivo	uporabljivo	uporabljivo	uporabljivo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Odnos bruto/netto kvadrature</b>	1	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Lokacija</b>	rubni dijelovi grada	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Mogućnost parkiranja</b>	ima parking				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Cestovni pristup</b>	ima pristup	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	rubni dijelovi grada				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Komunalna infrastruktura</b>	priključeno	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Broj etaža</b>	2	2	2	2	2
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929,18	6.298,11	5.516,18	6.786,26
<b>Veličina prostora</b>	1,00	78,35	81,13	87,00	80,00
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	6.929	6.298	5.516	6.786
<b>Indikator vrijednosti po m2</b>	6.382	6.929	6.298	5.516	6.786

USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m2	6.382,25
	6.382,25
<b>USVOJENO</b>	<b>6.000,00</b>

$$P_{v \text{ zem.}} = (240,00 \text{ kn} + 200,00 \text{ kn}) \times 0,50 = 220,00 \text{ kn}$$

$$P_{v \text{ st.pr.}} = (5.000,00 \text{ kn} + 6.000,00 \text{ kn}) \times 0,50 = 5.500,00 \text{ kn}$$

Red. br.:	Oznaka nekretnine	Veličina (m <sup>2</sup> )	Procjenjena jed. vrijed.	Korekt. faktor	Procjenjena vrijednost
1.	Z.K.čest.zem. br.: <b>1381/1</b> ; K.O. Sinj	8309 m <sup>2</sup>	220,00 kn/m <sup>2</sup>	1.00	1.827.980,00 kn
2.	Z.K.čest.zem. br.: <b>1381/2</b> ; K.O. Sinj	2458 m <sup>2</sup>	220,00 kn/m <sup>2</sup>	1.00	540.760,00 kn
3.	Z.K.čest.zem. br.: <b>1381/3</b> ; K.O. Sinj	396 m <sup>2</sup>	220,00 kn/m <sup>2</sup>	1.00	87.120,00 kn
4.	Z.K.čest.zem. br.: <b>1382/2</b> ; K.O. Sinj	815 m <sup>2</sup>	220,00 kn/m <sup>2</sup>	1.00	179.300,00 kn
5.	Z.K. čest.zgr. br.: <b>1451</b> ; K.O. Sinj	123.76 m <sup>2</sup>	5.500,00 kn/m <sup>2</sup>	0.90	612.612,00 kn
6.	Z.K. čest.zgr. br.: <b>1452</b> ; K.O. Sinj	42.24 m <sup>2</sup>	5.500,00 kn/m <sup>2</sup>	0.50	116.160,00 kn
7.	Z.K. čest.zgr. br.: <b>1624</b> ; K.O. Sinj	16.80 m <sup>2</sup>	5.500,00 kn/m <sup>2</sup>	0.45	41.580,00 kn
SVEUKUPNO .....					3.405.512,00 kn

Sukladno prethodno iskazanom, uz uvažavanje činjenice da je teško točno i precizno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine, obzirom da je ista uzročno-posljedično vezana za tržišno-gospodarske i političko-sigurnosne utjecaje, procjenjuje se da bi predmetna nekretnina na tržištu nekretnina mogla postići vrijednost između

$$=3.100.000,00 \text{ kn} - =3.740.000,00 \text{ kn}$$

(slovima: trimilionastotisuća kuna - trimilionasedamstočetrdesettisuća kuna).

Sagledavajući sadašnje okolnosti ponude i potražnje na tržištu nekretnina, procjenjujući kupovnu moć potražitelja, uvažavajući sve mogućnosti i karakteristike predmetne nekretnine – zemljišta i stambeno-gospodarskih objekata, procjenjuje se da prometna vrijednost nekretnine označeno kao čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, čest.zgr. br.: 1451, 1452 i 1624; K.O. Sinj, na predjelu Belov Dolac i Podvaroš, iznosi

$$=3.410.000,00 \text{ kn}$$

(slovima: trimilionačetiristodesettisuća kuna)

što preračunato u € prema srednjem tečaju za devize Hrvatske narodne banke utvrđenom na dan procjene iznosi

$$=459.504.- \text{ €}$$

(slovima: četristopedesetdevettisućapetstočetiri €)

**NAPOMENA:** Ovim Elaboratom iskazana je procjena prometne vrijednosti predmetne nekretnine – zemljišta i stambeno-gospodarskog objekta, sve označeno kao kat.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, kat.čest. br.: 1451, 1452 i 1624, odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1381/1, 1381/2, 1381/3 i 1382/2, i Z.K. čest.zgr. br.: 1451, 1452 i 1624; K.O. Sinj, na predjelu Belov Dolac i Podvaroš.

Grafički prikazi (orto-foto snimci, preslik kartografskog prikaza dijela prostorno-planske dokumentacije za K.O. Sinj), u ovom elaboratu služe isključivo kao ilustracije i nikako ne mogu biti podloge za eventualna premjeravanja i izračun površina.

Eventualna odstupanja i greške, kako u površini, tako i u obliku zemljišta, sukladni su greškama katastarskog operata za K.O. Sinj, i za iste greške građevinski vještak ne smatra se odgovornim.

Usporedni podaci tržišne vrijednosti zemljišta i stambenog prostora prikupljeni su u bazi podataka „eNekretnine“, Agencijama za posredovanje u prometu nekretninama, te elektronskim i tiskanim oglasnicima.

Izračunata i procjenjena vrijednost - dovoljno je točna i može se primjeniti kao sadašnja realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Očividno izvješće i stručno mišljenje izrađeno je u četiri (4) istovjetna primjerka, od kojih tri (3) primjerka za potrebe Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, a jedan (1) primjerak ostaje sudskom vještaku pohranjen u arhiv.

Izradio:



Pri izradi ovog elaborata korišteno je slijedeće:

1. Informativno usporedni podaci evidentirani u bazi podataka „eNekretnine“,
2. Neslužbeni informativno usporedni podaci prikupljeni u Agencijama za posredovanje u prometu nekretninama, tiskovinama i elektronskim oglasnicima,
3. Neslužbeni podaci Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Ispostava Sinj,
4. Neslužbeni podaci Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Sinju,
5. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/2015),
6. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/2015),
7. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 91/1996, 68/1998, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012),
8. Zakon o gradnji (NN, 159/2013),
9. Zakon o prostornom planiranju (NN, 153/13),
10. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN, 38/14),

U Splitu, dne 12. svibnja 2017.g.



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

**URED PREDSJEDNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-994/2016

Split, 21. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Darka Smodlake, iz Klisa, Smodlačići 9, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i proširenje područja vještačenja na 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**

I. Darko Smodlaka, ing.građ., iz Klisa, Smodlačići 9, OIB: 00036631993, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Proširuje se područje vještačenja Darku Smodlaku na područje procjene 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.

Odluka iz točke II. ovog rješenja donesena je temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj 4 Su-740/2012 od dana 25. ožujka 2013. godine kojim je Darko Smodlaka imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

**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 otpremljenog - ovlaštena službenica  
Katija Giljanović