

Naručitelj: **CEMEX Hrvatska d.d.**
Franje Tuđmana 45, 21212 Kaštel Sućurac,
OIB: 94136335132

Radi: PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - zemljište i objekti označeno skupom kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince, anagrafske oznake: Put Majdana 53A

PROCJENDBENI ELABORAT

Izradio: **DARKO inž. SMODLAKA**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina pri Županijskom
i Trgovačkom sudu u Splitu

Split, STUDENI 2020.g.

Nekretnina: IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE i POSLOVNI OBJEKTI

Lokacija: K.O. Mravince, predio: Kod mosta – Donja rika – Kod mosta na Majdanu –
Majdan – Stari Gaj

označeno:

- kat.čest.zem. br.: 1178/3	„livada“	245 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/2	„livada“	247 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1186/1	„dvor“	2322 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1178/1	„dvor“	891 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1178/2	„dvor“	552 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1179/1	„livada“	232 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1180/1	„dvor“	205 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1180/2	„dvor“	334 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1181/1	„dvor“	498 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1181/2	„dvor“	471 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1181/3	„dvor“	246 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1182/1	„dvor“	447 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1182/2	„dvor“	551 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1182/3	„dvor“	308 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1182/7	„livada“	251 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1182/8	„livada“	267 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/1	„dvor“	966 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/3	„dvor“	212 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/4	„dvor“	787 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/5	„dvorište“	432 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/6	„dvor“	386 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/7	„dvor“	748 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/8	„dvor“	391 m ²
- kat.čest.zem. br.: 1183/9	„dvor“	447 m ²

upisano u PL 245, 251, 778,

odnosno

- Z.K. čest.zem.br.: 1178/3	„livada“	m ²
- Z.K. čest.zem.br.: 1183/2	„livada“	247 m ²
- Z.K. čest.zem.br.: 1186/1	„dvor“	2322 m ²
- Z.K. čest.zem.br.: 1178/1	„dvor“	891 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1178/2	„dvor“	552 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1179/1	„livada“	m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1180/1	„dvor“	205 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1180/2	„dvor“	334 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1181/1	„dvor“	498 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1181/2	„dvor“	471 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1181/3	„dvor“	246 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1182/1	„dvor“	447 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1182/2	„dvor“	551 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1182/3	„dvor“	308 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1182/7	„livada“	m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1182/8	„livada“	m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1183/1	„dvor“	313 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1183/3	„dvor“	212 m ²

- Z.K. čest.zem. br.: 1183/4	„dvor“	787 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1183/5	„dvor“	432 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1183/6	„dvor“	386 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1183/7	„dvor“	748 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1183/8	„dvor“	391 m ²
- Z.K. čest.zem. br.: 1183/9	„dvor“	447 m ²
uknjiženo u Zk.Ul. br.: 1255, 450, 542, 1232, 717, 1256, 1257, 1258.		

Naručitelj: **CEMEX Hrvatska d.d.**
Franje Tuđmana 45, 21212 Kaštel Sućurac,
OIB: 94136335132

Radi: **PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

UVOD

Dne 17. studenog 2020.g., temeljem poziva i e-mail naloga g-đe Kristine Buzov, dipl.prav., djelatnice Cemexa Hrvatska d.d., pristupio sam na lice mjesta kao sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina očevidu zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince, i poslovnih objekata u površini 833.50 m² - 275 m² - 230 m², položenih na istom zemljištu.

Očevidom lica mjesta obavljeno je fotografiranje, pregled zemljišta i poslovnih objekata, utvrđena namjena korištenja i nivo opremljenosti istih.

Izvidom prostorno planske dokumentacije u Gradu Solinu, Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i upravljanje prostorom, Odsjeku za prostorno-plansku dokumentaciju prikupljeni su podaci o lokacijskim informacijama za predmetno zemljište.

Zadatkom vještačenja naloženo je da se izradi stručno mišljenje na okolnost procjene prometne vrijednosti zemljišta označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince, i poslovnih objekata položenih na istom zemljištu.

Dan kakvoće: 17. studenog 2020.g., a vrijeme procjene: 28. studenog 2020.g.

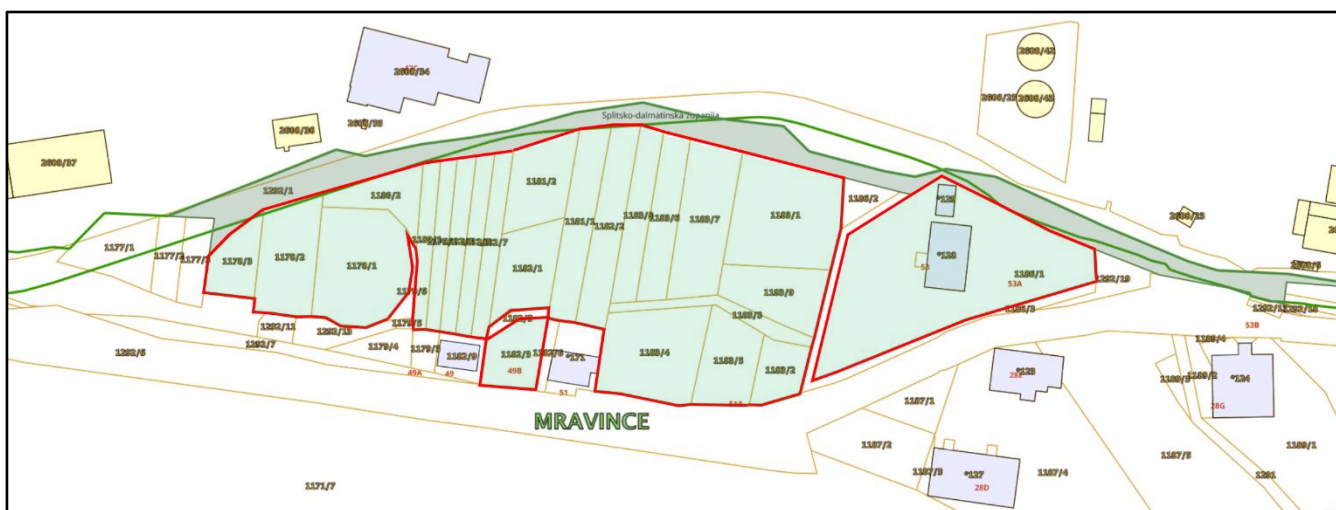
I. ZEMLJIŠTE

1. UTVRĐENJE

Predmetno zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince položeno je u Majdanu, između rijeke Jadro i asfaltne prometnice Solin – Klis Kosa.

U naravi je zemljište poligonalnog geometrijskog oblika, koje se sastoji od skupa dvadesetčetiri (24) zemljišne čestice, položeno dužom stranom u smjeru: istok – zapad, ravne konfiguracije, asfaltirano, sa tri kolna pristupa (na jugu, zapadu i istoku) na javnu prometnicu.

Na predmetnom zemljištu položena su tri samostalna poslovna skladišno-servisna objekta, pravokutnog i razvedenog tlocrtnog oblika, polumontažne izvedbe i portirnica kao objekt monolitne izvedbe položena na istočnoj strani južnog ulaza.



Dio katastarskog plana K.O. Mravince sa označenim česticama koje su predmet procjene (omeđeno crvenom linijom i obojano zeleno)

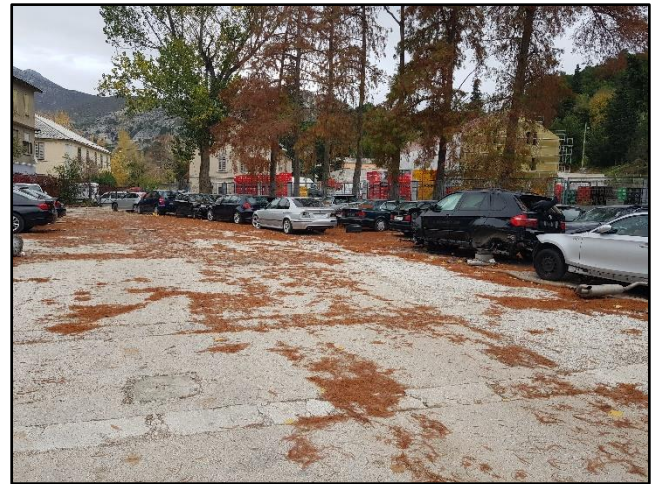
Napomena: Predmet procjene nisu čest.zgr. br.: 128 i 129; položene na čest.zem. br.: 1186/1; K.O. Mravince



Satelitski snimak dijela K.O. Mravince sa približno označenim položajem predmetne nekretnine (pokazano na licu mjesta)



Panoramski snimak zemljišta i servisno-skladišnih objekata



Izgled sjeveroistočnog i jugoistočnog dijela zemljišta



Izgled zapadnog i sjeverozapadnog dijela zemljišta



Panoramski izgled jugozapadnog dijela zemljišta i servisnog objekta



Izgled južnog i središnjeg dijela zemljišta i skladišno servisnih objekata



Izgled središnjeg i jugoistočnog dijela zemljišta i servisnih objekata



Izgled središnjeg dijela zemljišta i skladišno-servisnih objekata

Predmetno zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince u naravi je u cijelosti asfaltirano i izbetonirano, privedeno svrsi i namjeni poslovnim objektima kao automehaničarski servisi voznog parka, radionice, spremišta i skladišta, odnosno parking i deponija na otvorenom, u katastarskom operatu upisane kulture "livada", "dvor" i "dvorište".

Prilikom očevida na zemljištu je uočljiva višenamjenska uporaba istog kao:

- parking (deponija) oštećenih osobnih i teretnih vozila (kamioni prikoličari) koja nisu u voznom stanju,
- nekoliko brodova i jahti na "suhom" vezu,
- nekoliko višenamjenskih kontejnera,
- skladištenje opreme za održavanje javnih površina, i drugo.

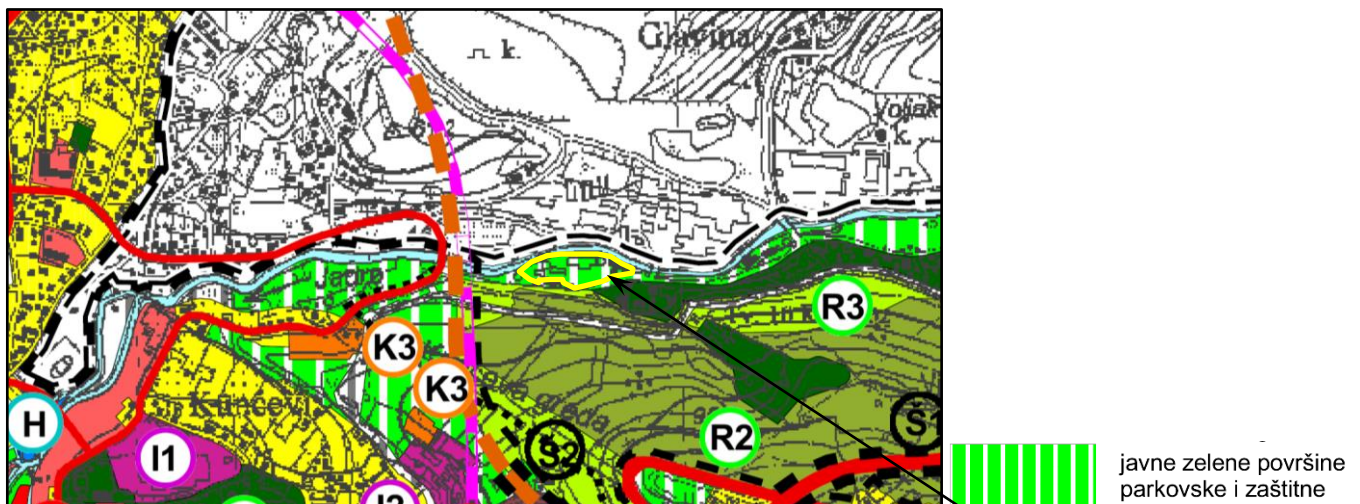
Zemljište je ograđeno metalnom transparentnom ogradom, na isto je moguć pristup kamionima prikoličarima i autobusima, na tri strane, sa javne asfaltne prometnice Solin – Klis Kosa.

2. PROSTORNO – PLANSKE ODREDBE

Izvidom prostorno-planske dokumentacije – **Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Solina** ("Službeni vjesnik grada Solina", br. 5/2017), sukladno „Korištenju i namjeni površina“, utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar obuhvata plana, izvan građevinske zone, i to u:

- **zoni javne zelene površine, parkovske i zaštitne.**

Sukladno Uvjetima korištenja, uređenja i zaštite prostora, Područja posebnih uvjeta korištenja, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – predmetno zemljište položeno je u zaštićenom dijelu prirode kao posebni rezervat – ihtiološki „Gornji tok rijeke Jadro“



Preslik dijela kartografskog prikaza Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Solina, Korištenje i namjena površina sa prikazom položaja zemljišta (omeđeno žutom linijom)

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Zemljište označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; odnosno Z.K.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince:

- Namjena: Manipulativne kolno servisne površine, parking, izvan građevinske zone, u zoni javne zelene površine, parkovske i zaštitne.
- Veličina zemljišta: **12436 m²**
- Položaj zemljišta: Sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji u zoni javne zelene površine, parkovske i zaštitne.
- Okoliš: Izgrađeno, poslovne i stambene namjene, mjesna prometnica i lokalni putevi.
- Specifičnosti: Predmetno zemljište nalazi se izvan građevinskog područja, u zoni javne zelene površine, parkovske i zaštitne.
- Vodovod: Ima priključak na mjesnu vodovodnu mrežu.
- Kanalizacija: Nema kanalizacijske mreže u blizini, odvodnja se odvija u septičkoj jami.
- Električna energija: Ima priključak na mjesnu elektro-energetsku mrežu.
- Tkk: Ima priključak na mjesnu tkk mrežu.

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

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 uknjižena u zemljišnim knjigama za K.O. Mravince.

Kakvoća procjenjivanog zemljišta utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine (pristup do zemljišta, udaljenost do auto ceste i magistralnih prometnica, luka i željeznice ...)
- veličina, sadašnja 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, kamionima prikoličarima i 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 sličnog zemljišta na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četverogodišnje 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 neizgrađeno i izgrađeno **građevinsko** zemljište po m^2 realiziranih kupoprodaja zemljišta na ekvivalentnim lokacijama, u vremenskom periodu 2019. – 2020.god., iznosi od $\approx 350,00 \text{ kn/m}^2$ do $\approx 565,00 \text{ kn/m}^2$.

Procjena prometne vrijednosti zemljišta 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 poredbena metoda za procjenu prometne vrijednosti nekretnine uz uvjet da se imaju najmanje tri usporedne kupoprodajne vrijednosti ekvivalentnih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji.

Za dobivanje poredbenih vrijednosti koriste se realizirane kupoprodajne cijene ekvivalentnih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Međuvremensko izjednačenje cijena sukladno Čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), za slučaj da opći vrijednosni odnosi utvrđeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Na cijene prikupljene Izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Uvidom u bazu podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, utvrđeno je da su u vremenskom periodu od 17. srpnja 2018.g. do dana očevida 19. studenog 2020.g. evidentirane kupoprodaje građevinskog zemljišta, u blizini predmetnog zemljišta, neposredno uz asfaltnu prometnicu Solin – Klis Kosa u u lici Put Majdana, zračne udaljenosti cca 590 m – 800 m – 490 m, i to:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1043540
Datum pregleda	28.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3858991
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.109,75
Vrijednost nekretnine (KN)	387.500,00
Datum ugovora	17.07.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLIS - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1049760
Datum pregleda	28.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3902943
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	693,00
Vrijednost nekretnine (KN)	222.664,53
Datum ugovora	25.09.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLIS - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1263005
Datum pregleda	28.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4244302
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	786,16
Vrijednost nekretnine (KN)	443.260,52
Datum ugovora	19.02.2020
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLIS - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1059001
Datum pregleda	28.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3985017
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	815,50
Vrijednost nekretnine (KN)	445.429,74
Datum ugovora	05.03.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLIS - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

U nastavku Elaborata, procjenjuje se prometna vrijednost nekretnine – zemljišta, na osnovu obavljenog očevida lica mjesta i iskustveno usporednih metoda.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rb.	KATAST. OPĆINA	k.č.z.	POVRŠINA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA (m ²)	KUPOPROD. CIJENA (kn)	KUPOPROD. CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRSTA ZEMLJIŠTA (namjena)	KATEGOR. ZEMLJIŠT. (čl. 10 Pravilnika)	ID PN (PU)
1.	Klis	/	1.109,75	387.500,00	349,18	17.7.2018	GZ	1	3858991
2.	Klis	/	693,00	222.664,53	321,31	25.9.2018	GZ	1	3902943
3.	Klis	/	786,16	443.260,52	563,83	19.2.2020	GZ	1	4244302
4.	Klis	/	815,50	445.429,74	546,20	5.3.2019	GZ	1	3985017

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
Rb.	ID PU	K.O.	P (m ²)	Kupoprod. cijena (kn/m ²)	Datum ugovora	Bazni indeks (A)	Indeks na dan vrednovanja *(B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremensko izjednač. cijena (kn/m ²)
1.	3858991	Klis	1.109,75	349,18	17.7.2018	112,20	126,30	1,13	393,06
2.	3902943	Klis	693,00	321,31	25.9.2018	112,20	126,30	1,13	361,68
3.	4244302	Klis	786,16	563,83	19.2.2020	125,39	126,30	1,01	567,92
4.	3985017	Klis	815,50	546,20	5.3.2019	118,67	126,30	1,06	581,32

* korišteni su podaci za 2. tromjesečje 2020.g.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)								
Rb.	ID PU	K.O.	P (m ²)	Međuvr. izjednač. cijena (kn/m ²)	Mjera građ. korištenja* (poredbene nekretnine)	Mjera građ. korištenja* (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 PMP-e)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (kn/m ²)
1.	3858991	Klis	1.109,75	393,06	1,00	1,00	1,00	393,06
2.	3902943	Klis	693,00	361,68	1,00	1,00	1,00	361,68
3.	4244302	Klis	786,16	567,92	1,00	1,00	1,00	567,92
4.	3985017	Klis	815,50	581,32	1,00	1,00	1,00	581,32

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rb	ID PU	K.O.	P (m ²)	Kupopr. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjednačenje cijena (kn/m ²)	Međuvremen. i interkvalitat. izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstup. (apsolutno)
1.	3858991	Klis	1.109,75	349,18	393,06	393,06	-21,78	-82,94	6.879,31
2.	3902943	Klis	693,00	321,31	361,68	361,68	-5,02	-19,11	365,35
3.	4244302	Klis	786,16	563,83	567,92	567,92	24,14	91,92	8.449,62
4.	3985017	Klis	815,50	546,20	581,32	581,32	27,66	105,32	11.092,98

PRAVILO

ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2 sigma

Prosječna cijena (Kn/m²): **476,00**

Standardno odstupanje (±): **81,8** **17,2** %

Pravilo 2 sigma (±): **163,7**

POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m ²)	IZRAČUNATA PROCJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST (građevinskog) ZEMLJIŠTA (kn)
12.436,00	476,00	5.919.536,00

Sukladno prostorno-planskim odredbama za predmetno zemljište ne postoje usporedne vrijednosti realiziranih kupoprodaja ekvivalentnog zemljišta.

Uzimajući u obzir da se predmetno zemljište na kojem su položeni poslovno servisno – skladišni objekti:

- koristi za poslovnu namjenu kontinuirano od početka sedamdesetih godina prošlog stoljeća,
- da je isto izgrađeno, asfaltirano i privedeno svrsi za koju se namjenski koristi prije donošenja i stupanja na snagu aktualne prostorno-planske dokumentacije,
- da je mikrolokacijski položeno u industrijskoj zoni Majdana neposredno uz asfaltnu prometnicu u ulici Put Majdana,
- da sa susjednim nekretninama sačinjava specifičnu prostorno industrijsku cjelinu,
- da zemljište označeno

kat.čest.zem. br.: 1179/6	„livada“	37 m ²
kat.čest.zem. br.: 1182/5	„livada“	90 m ²
kat.čest.zem. br.: 1186/2	„put“	129 m ²
kat.čest.zem. br.: 1186/3	„dvorište“	327 m ²

u sveukupnoj površini od 583,00 m² nije predmet procjene iako je isto namjenski poslovno u posjedu i korištenju kao i predmetno zemljište,

- da je prema tržišnim okolnostima odnos (omjer) realiziranih tržišnih vrijednosti zemljišta položenih u negrađevnoj i građevnoj zoni cca 1:3,
 - da nema potencijala za buduću izgradnju, niti prenamjenu, osim u javno zelene površine,
- procjenjuje se koeficijent za preračunavanje i prilagodbu od 30%, tako da procjenjena prometna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

IZRAČUNATA PROC. PROMETNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	KOEFICIJENT PRILAGODBE %	PROCJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	ZAOKRUŽENO		po 1 m ²	
5.919.536,00	30%	1.775.860,80	1.780.000,00	KN	143,13	KN/m ²
			protuvrijednost u €			
			235.704,24	€	18,95	€/m ²

II. POSLOVNI OBJEKTI

UVOD

Na zemljištu označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; odnosno Z.K.čest.zem.br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince, anagrafske oznake: Put Majdana 53A položeni su montažni poslovni objekti servisno uslužne djelatnosti, izgrađeni početkom sedamdesetih godina prošlog stoljeća.

Predmetni objekti imaju pristup na javnu prometnu površinu preko tri pristupna prilaza na južnoj, istočnoj i zapadnoj strani zemljišta.

Poslovni objekti nisu evidentirani u katastarskom operatu, nisu uknjiženi u zemljišne knjige, niti su za iste dostavljeni dokazi da su u postupku legalizacije.

Priključeni su na mjesnu komunalnu infrastrukturu (elektrika, vodovod, tkk). Odvodnja otpadnih i fekalnih voda odvija se u septičku jamu.

1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno *Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Solina* ("Službeni vjesnik grada Solina", br. 5/2017), "Korištenje i namjena površina", predmetni poslovni objekti nalaze se u zoni „Javno zelene površine, parkovske i zaštitne“, a prema Posebnim uvjetima korištenja u zaštićenim dijelovima prirode – „posebni rezervat – ihtiološki „Gornji tok rijeke Jadro“ registarski broj upisnika br. 793.

U tekstualnom dijelu PPU-a, u Članku 15. navedeno je:

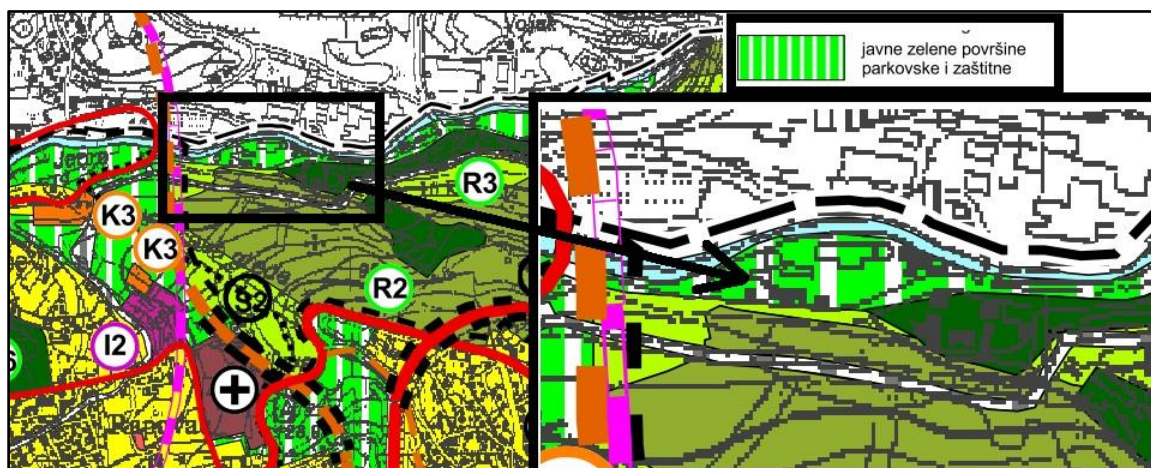
„Javne zelene površine

Veće javne zelene površine u naselju – parkovsko i zaštitno zelenilo, određene su Prostornim planom.

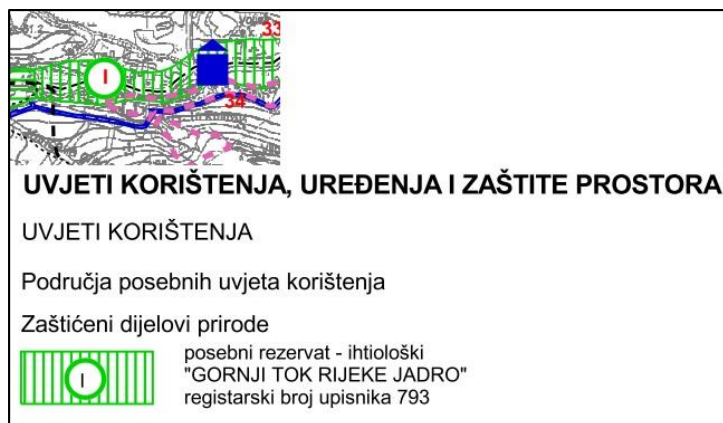
Javne zelene površine određene su za očuvana i vrijedna područja značajna za krajobrazne vrijednosti grada i osiguranje javnih prostora (tok Jadrta, morska obala, Sutikva).

Postojeće građevine unutar javnih zelenih površina mogu se rekonstruirati bez izmjene gabarita i mijenjati namjenu u skladu s namjenom zone.

Detaljniji uvjeti uređenja za javne zelene površine unutar područja koje je obuhvaćeno GUP-om Solina, odredit će se GUP-om Solina“.



Crop grafičkog dijela Prostorno planske dokumentacije PPU Grada Solina, Korištenje i namjena površina



Crop dijela Legende na grafičkom dijelu Prostorno planske dokumentacije PPU Grada Solina, Posebni uvjeti korištenja

Prema GUP-u Grada Solina predmetne čestice nalaze se izvan zone obuhvata GUP-a, osim za dio, Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Uvjeti zaštite, Područja ekološke mreže, Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove Jadro i Mosor, te međunarodno značajna područja za ptice, Mosor, Kozjak i Trogirski zagora, te za Područja posebnih uvjeta korištenja kao zaštićeni dijelovi prirode, posebni rezervat, Ihtiološki I.

U tekstualnom dijelu GUP-a, u Članku 61. navedeno je:

„Javne zelene površine, parkovi, Z1

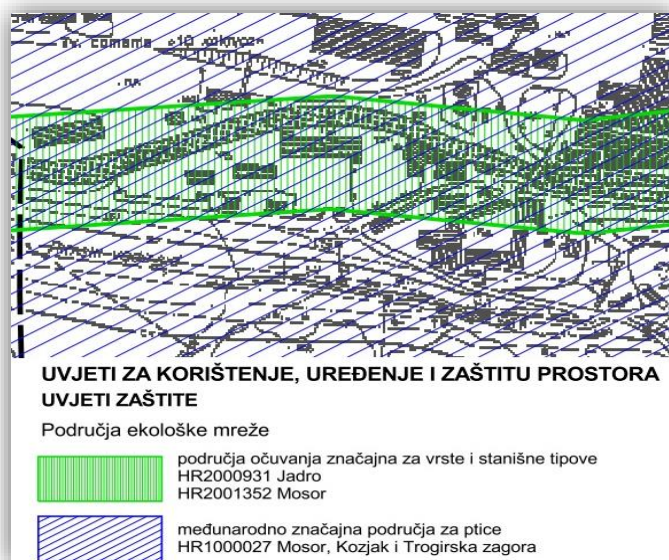
Parkovsko zelenilo čine javni neizgrađeni prostori oblikovani planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjeni šetnji i odmoru građana.

GUP predviđa uređenje parkovnih površina prvenstveno u centru Solina, i uz tok rijeke Jadro.

Manje parkovne površine potrebno je urediti u ostalim dijelovima naselja, poštujući normativ od 3 m² po stanovniku.

Ove površine su negradiva područja i u njima se jedino mogu uređivati pješačke staze, postavljati parkovska urbana oprema (npr. klupe, rasvjeta i sl.) i dječji rekreacijski sadržaji, te graditi paviljoni (otvoreni, bez infrastrukture, bez mogućnosti obavljanja poslovnih djelatnosti) od prirodnih materijala.

Omogućava se izgradnja manjih komunalnih objekata (trafostanica 10/04, objekti vodoopskrbe i sl.), uz uvjet da se ne mijenja konfiguracija terena, ni vegetacija i da ne ometa planirano korištenje parka“.



Izvadak iz Prostorno planske dokumentacije GUP Grada Solina, Korištenje, uređenje i zaštita prostora

2. KONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH OBJEKATA

Skladište

Istočni dio poslovnog objekta izgrađen je polumontažnim načinom od nosive čelične konstrukcije, čeličnih stupova i čeličnih rešetkastih krovnih nosača (dvostrešno krovište). Bočne (zidne) plohe su obložene valovitim pocinčanim limom (limeni paneli), bez ikakve termičke izolacije, na sekundarne čelične profile koji su pričvršćeni na čelične nosive stupove. Krovne plohe su također obložene valovitim pocinčanim panelima na nosivu krovnu čeličnu konstrukciju. Na podu je vidljiva grubo zaglađena betonska ploča. Temelji nisu otkopavani.



Servisna radionica 1.

Zapadni dio poslovnog objekta izgrađen je polumontažnim načinom od nosive čelične konstrukcije, čeličnih stupova i čeličnih rešetkastih krovnih nosača (dvostrešno krovište). Bočne (zidne) plohe su obložene profiliranim pocinčanim limom (limeni paneli), bez ikakve termičke izolacije, na sekundarne čelične profile koji su pričvršćeni na čelične nosive stupove. Krovne plohe su također obložene valovitim pocinčanim panelima na nosivu krovnu čeličnu konstrukciju. Na podu su vidljive teraco podne ploče. Temelji nisu otkopavani. Prostor služi kao servisna automehaničarska radionica.





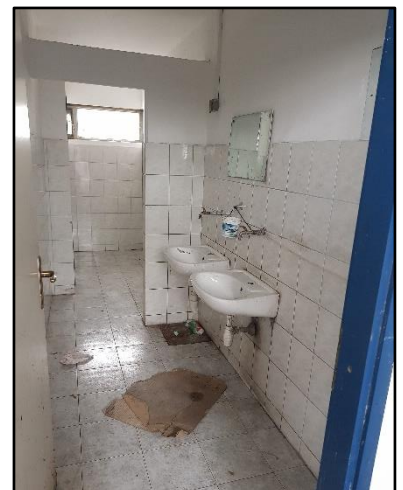
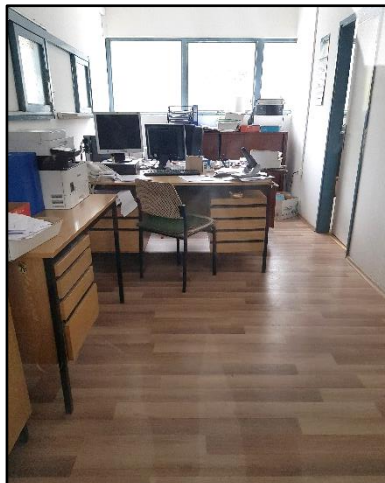
Servisna radionica 2.

Objekt je izgrađen od nosive čelične konstrukcije, čeličnih stupova i čeličnih rešetkastih krovnih nosača (dvostrešno krovšte). Bočne (zidne) plohe su djelomično obložene zidanom konstrukcijom, gletano i bojano sa unutarne i vanjske strane, te djelomično obložen valovitim pocinčanim limom (limeni paneli), bez ikakve termičke izolacije, pričvršćeno na čelične nosive stupove. Spušteni strop je izveden suhomontažnim načinom od od gips kartonskih ploča. Krovne plohe su također obložene valovitim pocinčanim panelima na nosivu krovnu čeličnu konstrukciju. Pod je betonski, zaglađena ploča. Temelji nisu otkopavani. Prostor služi kao automehaničarska servisna radionica.



Skladišno-uredski prostor

Poslovni objekt izveden je od nosive čelične konstrukcije, čeličnih stupova i čeličnih rešetkastih krovnih nosača (dvostrešno krovište). Bočne (zidne) plohe su djelomično obložene zidanom konstrukcijom, te gletano i bojano sa unutarne i vanjske strane, a djelomično obloženo valovitim pocinčanim limom (limeni paneli), bez ikakve termičke izolacije, pričvršćeno na čelične nosive stupove. Spušteni strop je izveden suhomontažnim načinom od od gips kartonskih ploča. U uredskim prostorima zidovi su bojani bijelom bojom, a podne plohe su obložene laminatom. Sanitarni čvor je obložen keramičkim pločicama na zidu i podu, a strop je bojan bijelom bojom. Krovne plohe su također obložene valovitim pocinčanim panelima na nosivu krovnu čeličnu konstrukciju. Podovi su obloženi betonom, teraco pločama i keramikom. Temelji nisu otkopavani. Prostor služi za skladište, uredske prostorije, garderobu i sl.



Uredski prostor

Izveden je od dva predgotovljena kontejnera koji su pokriveni pocinčanim limom postavljenim na čeličnim krovnim nosačima.



Portirnica

Jednoetažna građevina izrađena od monolitnih zidova, horizontalnih i vertikalnih ab serklaža, pokriveno ravnom ab pločom.



3. PROCIJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNIH OBJEKATA

TROŠKOVNA METODA

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta.

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, te prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost troškova projektiranja, nadzora, komunalnih priključaka, vanjskog uređenja koje služi za redovnu uporabu i korištenje objektu.

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća.

TROŠKOVNA VRIJEDNOST POSLOVNIH OBJEKATA

FK Matrica iz Pravilnika o metodama procjene

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenjesamo kratkoročno
ODABRANO		4	4	3	

Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti (K_{pt})

	Objekt 1.	Objekt 2.	Objekt 3.
C _p	360.000,00	590.000,00	200.000,00
TV	2.400.000,00	2.500.000,00	192.000,00
k _{pt'}	0,15	0,24	1,04
k _{pt}	0,48		

Poslovni objekt 1. (skladište – servisno automehaničarska radionica)

Normalni troškovi gradnje - SKR 12/2019 g.

Brutto razvijena površina objekta	833,5	1.500,0	1.250.000,0
Uzgredni troškovi	0,07	1.500,0	88.000,0
UKUPNO NTG			1.338.000,0

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene	2020.g.	
Godina izgradnje	1974.g.	
Starost zgrade	46.g.	
OVK	60.g.	
Preostali vijek korištenja	14.g.	
Odabrani faktor korištenja FK	4	
Relativna starost	77%	
OOVK	31%	$100 \times 0,31 = 31.g.$
Zamjenska starost zgrade	$60-31 = 29$ godine	
Linearni otpis	$29/60 = 0,49$ (49%)	
	$1-0,49 = 0,51$	

Preostala vrijednost - Troškovna vrijednost 682.380,0

Reducirana ukupna troškovna vrijednost

Objekt 1.	682.000,0
UKUPNO TROŠKOVNA VRIJEDNOST	682.000,0

Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV:

K_{pt} - 0,48 325.000,0 KN

UKUPNO (zaokruženo) 325.000,0 KN

Poslovni objekt 2. (skladište – uredski prostori - garderobe – sanitarne prostorije)

Normalni troškovi gradnje - SKR 12/2019 g.

Brutto razvijena površina objekta	275,0	2.000,0	550.000,0
Uzgredni troškovi	0,07	2.000,0	39.000,0
UKUPNO NTG			589.000,0

Smanjenje vrijednosti zbog starosti

Godina procjene	2020.g.	
Godina izgradnje	1974.g.	
Starost zgrade	46.g.	
OVK	60.g.	
Preostali vijek korištenja	14.g.	
Odabrani faktor korištenja FK	4	
Relativna starost	77%	
OOVK	31%	$100 \times 0,31 = 31.g.$

Zamjenska starost zgrade	60-31 = 29 godine		
Linearni otpis	29/60 = 0,49 (49%)		
	1-0,49 = 0,51		
Preostala vrijednost - Troškovna vrijednost		300.390,0	
Reducirana ukupna troškovna vrijednost			
	Objekt 2.	300.000,0	
UKUPNO TROŠKOVNA VRIJEDNOST		300.000,0	
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV:			
Kpt - 0,48		143.000,0	KN
UKUPNO (zaokruženo)		143.000,0	KN

Poslovni objekt 3. (servisno automehaničarska radionica)

Normalni troškovi gradnje - SKR 12/2019 g.			
Brutto razvijena površina objekta	230,0	2.000,0	460.000,0
Uzgredni troškovi	0,07	2.000,0	32.000,0
UKUPNO NTG			492.000,0
Smanjenje vrijednosti zbog starosti			
Godina procjene	2020.g.		
Godina izgradnje	1974.g.		
Starost zgrade	46.g.		
OVK	60.g.		
Preostali vijek korištenja	14.g.		
Odabrani faktor korištenja FK	4		
Relativna starost	77%		
OOVK	31%	100 x 0,31 = 31.g.	
Zamjenska starost zgrade	60-31 = 29 godine		
Linearni otpis	29/60 = 0,49 (49%)		
	1-0,49 = 0,51		
Preostala vrijednost - Troškovna vrijednost		250.920,0	
Reducirana ukupna troškovna vrijednost			
	Objekt 3.	251.000,0	
UKUPNO TROŠKOVNA VRIJEDNOST		251.000,0	
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV:			
Kpt - 0,48		119.000,0	KN
UKUPNO (zaokruženo)		119.000,0	KN

Rekapitulacija:

Objekt 1.	325.000,00 KN	protuvrijednost	43.035,89 €
Objekt 2.	143.000,00 KN	protuvrijednost	18.935,79 €
Objekt 3.	119.000,00 KN	protuvrijednost	15.757,76 €
Ukupno	587.000,00 KN	protuvrijednost	77.729,43 €

STRUČNO MIŠLJENJE

Sukladno prethodno iskazanom, uz uvažavanje činjenice da je teško točno i precizno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine – izgrađeno zemljište i poslovni objekti, 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

=2.100.000,00 kn - =2.600.000,00 kn

(slovima: dvamilijunastotisuća kuna - dvamilijunašestotisuća kuna).

Sagledavajući sadašnje okolnosti ponude i potražnje na tržištu nekretnina, procjenjujući kupovnu moć potražitelja, uvažavajući sve mogućnosti i karakteristike predmetne nekretnine - izgrađeno zemljište i poslovni objekti, označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; odnosno Z.K.čest.zem.br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince, anagrafske oznake: Put Majdana 53A, procjenjuje se prometna vrijednost u iznosu od

=2.370.000,00 kn

(slovima: dvamilijunatristosedamdesettisuća kuna)

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

=313.830,93 €

(slovima: tristotrinaesttisućaosamstotrideset i 93/100 €).

NAPOMENA: Ovim Elaboratom iskazana je procjena prometne vrijednosti predmetne nekretnine – skup zemljišnih čestica na kojima su izgrađeni poslovno-servisno-skladišni objekti, sve označeno kat.čest.zem. br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; odnosno Z.K.čest.zem.br.: 1178/3; 1183/2; 1186/1; 1178/1; 1178/2; 1179/1; 1180/1; 1180/2; 1181/1; 1181/2; 1181/3; 1182/1; 1182/2; 1182/3; 1182/7; 1182/8; 1183/1; 1183/3; 1183/4; 1183/5; 1183/6; 1183/7; 1183/8; 1183/9; K.O. Mravince.

Procjenom prometne vrijednosti nekretnine nije obuhvaćena vrijednost pokretne imovine (alati, oprema, strojevi i uređaji).

Uvidom u katastarski operat i zemljišne knjige za K.O. Mravince utvrđena je usklađenost veličine zemljišta i kultura, i nelegalnost izgrađenih poslovnih objekata. Provjera posjeda, vlasništva i imovinsko-pravnih odnosa nisu predmet ove procjene.

Grafički prikazi (orto-foto snimci, preslik kartografskog prikaza dijela prostorno-planske dokumentacije za K.O. Mravince), 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. Mravince, i za iste greške građevinski vještak i procjenitelj ne smatra se odgovornim.

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

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

Procjendbeni elaborat izrađen je u elektronskom obliku, štampan u šest (6) istovjetnih primjeraka, od kojih pet (5) primjerka za potrebe Cemex Hrvatska d.d., 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, Odjel za katastar nekretnina Solin,*
- 4. Neslužbeni podaci Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela u Solinu,*
- 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, 153/13, 65,17, 114/18, 39/19, 98/19),*
- 9. Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65,17, 114/18, 39/19, 98/19),*
- 10. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN, 38/14),*

U Splitu, dne 28. studenog 2020.g.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno Članku 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj: 78/15), mojim saznanjima i uvjerenjima, pod moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću

izjavljujem

da su u Procjendbenom elaboratu prikazani:

- podaci i saznanja prikupljeni tijekom obrade zahtjeva Naručitelja, iskazani i upotrijebljeni u dobroj namjeri, provjereni koliko je bilo dostupno i moguće,*
- moja stručna utvrđenja, analize, procjene, mišljenje i zaključci, i da su temeljeni na okolnostima iskazanim u ovom Elaboratu, a Elaborat izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br.: 78/2015), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br.: 105/2015) i drugim pozitivnim zakonskim propisima.*

Za sada, a niti u buduće nemam nikakvog interesa za predmetnu nekretninu, te sam nepristran i neovisan prema osobama na kojih se odnosi procjena prometne vrijednosti nekretnine.

Naknada za obavljeni rad procjene vrijednosti nekretnine nije u svezi za unaprijed određenu procijenjenu vrijednost, odnosno za pojavu ikakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica stručnih utvrđenja, analize, procjene, mišljenja i zaključaka istog Elaborata.

Nitko mi nije pružio stručnu pomoć pri analizi i procjenjivanju prometne vrijednosti.

Nadalje izjavljujem da kao potpisani procjenitelj:

- radim temeljem Ugovora o djelu, u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti prometnu vrijednost nekretnine, nisam materijalno povezan, ni uključen u predmet procjene vrijednosti, niti sam poslovno povezan sa Naručiteljem procjene prometne vrijednosti,*
- u stanju sam preuzeti zadatak procjene prometne vrijednosti nekretnine,*
- imam potrebnu stručnu spremu, radno iskustvo, stalno stručno usavršavanje, status stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i članstvo Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem čega mogu obavljati ovakve i slične zadatke.*

Darko inž. Smoldaka



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 otpavka-ovlaštena službenica
Katija Giljanović