

MALENICA JURE  
sudski vještak za graditeljstvo

Mažuranićevo šetalište 65  
58000 S P L I T

Naručitelj: "SINJ" d.d.  
SINJ

ELABORAT KOJI SADRŽI  
PROCJENU VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINA.

Očevid: 23.10.1995. godine

MALENICA ing. JURE  
sudski vještak za graditeljstvo  
SPLIT - Šet. Ivana Mažuranića 65, Tel. 516-336

24. listopada 1995. godine

IZRADIO:  
sudski vještak

MALENICA ing. JURE

NARUČITELJ: PODUZEĆE "SINJ" D.O.

1.-

Sadržaj:

1. Tehničkog opisa
2. Procjene nove građevinske vrijednosti objekata
3. Procjene građevinske vrijednosti objekata nakon otpisa amortizacije
4. Procjene današnje stvarne vrijednosti nekretnina
5. Procjene današnje prometne (tržne) vrijednosti objekata kao useljivih prostora i građevinskog zemljištem.

Mjesto: S I N J

Objekti: A) ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475; ČEST.ZEM. 239/17  
I ČEST.ZEM. 239/18 Z.U. 2209 K.O. SINJ

I POMOĆNI OBJEKTI NA ČEST.ZEM. 219 Z.U.  
1475 K.O. SINJ

- a) Zapadni pomoćni objekat
- b) Baraka sa nadstrešnicom
- c) Sprema sa nadstrešnicom
- d) Trafostanica

II POMOĆNI OBJEKAT NA ČEST.ZEM. 239/18 Z.U.  
2209 K.O. SINJ

III ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475 K.O. SINJ

IV ČEST.ZEM. 239/17 I ČEST.ZEM. 239/18 Z.U.  
2209 K.O. SINJ

Ulica: Lombinov most bb - Sinj

B) ČEST.ZGR. 935 Z.U. 1218 K.O. SINJ

- a) Poslovna zgrada na čest.zgr. 1218
- b) Čest.zgr. 935 Z.U. 1218 K.O. Sinj

Ulica: Branimirova bb - Sinj

C) ČEST.ZGR. 934 I ČEST.ZEM. 881 Z.U.  
2144 K.O. SINJ

- a) Poslovna zgrada na čest.zgr. 934  
Z.U. 2144 K.O. Sinj
- b) Čest.zgr. 934 Z.U. 2144 K.O. Sinj
- c) Čest.zem. 881 Z.U. 2144 K.O. Sinj

Mjesto: Sinj

## U V O D :

Na traženje poduzeća "Sinj" d.d. dana 23. listopada 1995. godine, izašao sam na lice mjesta u Sinju, radi provođenja radnje očevida, a sve u svrhu:

Utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta radi određivanja netto korisnih površina, a sve radi izrade:

1. Tehničkog opisa
2. Procjene nove građevinske vrijednosti objekata
3. Procjene građevinske vrijednosti objekata nakon otpisa amortizacije
4. Procjene današnje stvarne vrijednosti
5. Procjene današnje prometne (tržne) vrijednosti objekata kao useljivih prostora i građevinskog zemljišta.

Nakon detaljnog pregleda na licu mjesta i uzimanja potrebnih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim slijedeći

## N A L A Z

- A) ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475 K.O. SINJ;  
ČEST.ZEM. 239/17 Z.U. 2209 K.O. SINJ;  
ČEST.ZEM. 239/18 Z.U. 2209 K.O. SINJ

Predmetno zemljište je locirano istočno od užeg poslovnog dijela grada, južno od pogona "Diokoma" i zapadno od kompleksa "Dalmatinke" i čini kompleks poduzeća "Sinj" d.d.

Do predmetnih parcela pristupa se sa sjeverne strane asfaltiranom saobraćajnicom od pumpne stanice i vojarne.

- I ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475 K.O. SINJ

Na licu mjesta je vidljivo da se na predmetnom zemljištu nalazi armirački pogon, otvoreno centralno skladište i skladište materijala, trafostanica i asfaltirane i betonirane saobraćajnice sa dvorištem unutar kompleksa poduzeća.

Armirački pogon je lociran u sjeveroistočnom dijelu predmetne parcele.

Na istom su locirana tri zasebna manja objekta i to zapadni objekat u kojem je lociran WC, kancelarija i skladište, te središnji koji se sastoji od banaka za radnike i prostora nadstrešnice te istočni koji se sastoji od sprema sa nadstrešnicom.

Navedene objekte možemo tretirati kao pomoćne objekte u svrhu radnog procesa, iz razloga što je i sama njihova izvedba rađena za takvu svrhu.

a) Zapadni pomoćni objekat

Nosivi zidovi objekta su izvedeni od betonskih bloketa debljine 20 cm, dok je iznad skladišta izvedena puna armirano betonska ploča, a iznad WC-a i kancelarije krovšte na jednu vodu sa pokrovom od valovitog salonita.

U kancelariji na podu, zidovima i plafonu su izvedena drvene obloge, a u prostoru WC-a pod je izveden od betona, dok su zidovi u čitavoj visini obloženi zidnim majoličnim pločicama vel. 15x15 cm, a plafon je ožbukani.

U dijelu otvorenog skladišta pod je izveden kao betonska podloga, dok zidovi i plafoni nisu ožbukani.

Na kancelariji i WC-u su ugrađena drvena jednokrilna vrata, dok su prozori zaštićeni griljama.

Kompletan objekat je u derutnom stanju.

Svijetla visina prostora od poda do plafona je 2,23 m.

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina:

1. WC		
1,15 x 1,50 =		1,73 m <sup>2</sup>
2. Skladište		
3,30 x 5,20 =		18,20 m <sup>2</sup>
3. Kancelarija		
2,50 x 1,70 =		4,25 m <sup>2</sup>
-----		
U k u p n o :		24,28 m <sup>2</sup>
-----		

U objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna olovna instalacija od WC-a i elektroinstalacija.

b) Baraka sa nadstrešnicom

Središnji objekat se sastoji od barake koja je izvedena od betonskih bloketa deb. 20 cm sa krovom na jednu vodu i pokrovom od valovitog salonita.

Zidovi i plafoni barake nisu ožbukani.

Nadstrešnica je izvedena kao drveni krov na jednu vodu sa pokrovom od valovitog salonita koji leži na sjevernom zidu od betonskih bloketa, a na južnoj strani su izvedeni armirano betonski stupovi i nosači.

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina:

1. Baraka za radnike		
3,60 x 3,60 =		12,96 m2
2. Nadstrešnica		
10,00 x 4,90 =		24,50 m2
-----		
U k u p n o :		37,46 m2
-----		

c) Sprema sa nadstrešnicom

Istočni krajnji objekat je izveden kao pomoćno skladište od betonskih bloketa debljine 20 cm sa drvenim krovom na jednu vodu sa pokrovom od valovitog salonita i izvedenom nadstrešnicom sa južne strane.

Zidovi objekta nisu ožbukani.

Objekat je izveden kao pomoćni i u kompletno derutnom stanju.

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina:

1. Sprema sa nadstrešnicom		
3,40 x 2,00 + 3,40 x 3,50 x 0,50 =		12,75 m2
-----		
U k u p n o :		12,75 m2
-----		

d) Trafostanica

Na južnom dijelu predmetnog zemljišta je izvedena trafostanica ukupne površine 23,00 m2 sa izvedenim betonskim zidovima debljine 20 cm i armirano betonskom pločom iznad.

Na ostalom dijelu predmetne parcele nalazi se otvoreno skladište građevinskog materijala i asfaltirano i armirano betonsko dvorište odnosno unutrašnje saobraćajnice.

Identifikaciju nekretnina na licu mjesta sam obavio prema kopiji prerisa katastarskog plana Klasa: 935-06/95-01/518; Urbroj: 2181-05/7-95-2 od 19.10.1995. godine.

U izvadku iz katastra zemljišta Klasa: 935-07/95-01/1126; Urbroj: 2181-05/7-95-2 od 19.10.1995. godine stoji da predmetna čest.zem. 219 sadrži:

- armirački pogon	641,00 m2
- centralno skladište i skladište materijala	740,00 m2
- trafostanica	23,00 m2
- dvor	12.190,00 m2
-----	
Ukupno:	13.594,00 m2
-----	

II ČEST.ZEM. 239/17 Z.U. 2209 K.O. SINJ

III ČEST.ZEM. 239/18 Z.U. 2209 K.O. SINJ

Na predmetnim parcelama je locirana betonara, a površina parcela je u kompletnoj površini betonirana.

U jugoistočnom dijelu čest.zem. 239/18 je lociran pomoćni objekat za rad betonare, koji je zidan od betonskih bloketa debljine 20 cm sa izvedenim drvenim krovom na jednu vodu i pokrovom od valovitog salonita.

Zidovi i plafoni objekta nisu ožbukani.

Objekat je razdijeljen u više prostorija koje se koriste kao skladišta te svlačionice.

Prilazna vrata na objektu su izvedena kao drvena i željezna, a prozori kao jednokrlni i dvokrlni.

Objekat se nalazi u potpuno derutnom stanju.

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina:

1. Pomoćni objekat na čest.zem. 239/18	
22,60 x 5,40 =	122,04 m2
-----	
U k u p n o :	122,04 m2
-----	

Identifikaciju nekretnina na licu mjesta sam obavio prema kopiji pretrisa katastarskog plana Klasa: 935-06/95-01/518; Urbroj: 2181-05/7-95-2 od 19.10.1995. godine.

U izvadku iz katastra zemljišta stoji da je predmetna čet.zem. ukupne površine:

- neplodno zemljište	1.041,00 m2
- bloketara	1.771,00 m2
- betonara	744,00 m2
- neplodno zemljište	2.009,00 m2
-----	
Ukupno:	5.565,00 m2
-----	

Na predmetnom zemljištu u južnom dijelu locirana je betonara koja je u funkciji i ista ne ulazi u procjenu nekretnina, jer je to pokretni objekat.

Prema izvadku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sinju S.I. 2555/95 od 19.10.1995. godine dati su prethodno navedeni brojevi čestica zemljišta, a koji odgovaraju brojevi parcela iz katastra.

#### B) POSLOVNI OBJEKAT NA ČEST.ZGR.935 Z.U. 1218 K.O. SINJ

Predmetni objekat je lociran jugoistočno u odnosu na uži dio grada i to u Ulici kneza Branimira i to u poslovnom nisu objekata uz samu saobraćajnicu.

Objekat je izveden kao prizemni i to od armirano betonskih stupova sa ispunama od betonskih bloketa, te sa armirano betonskim nosačima i punom armirano betonskom pločom iznad.

Pod u objektu je izveden kao betonska podloga, dok su zidovi i plafoni ožbukani s time što je žbuka uglavnom oštećena.

Na sjevernom pročelju su izvedena ulazna dvokrilna željezna i drvena vrata sa prozorima koja su dotrajala.

Unutrašnjost objekta je dotrajala i zapuštena, te se objekat već duže vrijeme ne koristi.

Svijetla visina u prostoru je 3,80 m.

Poslovni prostor se sastoji od 3 prostorije.

Unutar prostora je komplet oštećena elektroinstalacija i to komplet dotrajala.

Prema izjavi predstavnika poduzeća "Sinj" d.d. objekat je izgrađen 1950. godine.

Na licu mjesta je vidljivo da električna nije u funkciji.

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina:

1. Poslovni objekat na čest.zgr. 935 Z.U. 1218 K.O. Sinj	
13,80 x 10,50 + (6,20 + 9,50)/2 x	
x (9,50 + 12,00)/2 =	229,29 m <sup>2</sup>
-----	
U k u p n o :	299,29 m <sup>2</sup>
-----	

Identifikaciju nekretnina na licu mjesta sam obavio prema kopiji prerisa katastarskog plana Klasa: 935-06/95-01/518; Urbroj: 2181-05/7-95-2 od 19.10.1995. godine.

U izvadku iz katastra zemljišta Klasa: 935-07/95-01/1126; Urbroj: 2181-05/7-95-2 od 19.10.1995. godine stoji da su predmetni objekat sa dvorištem ukupne površine 804,00 m<sup>2</sup>.

Prema izvadku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sinju S.I. 2555/95 od 19.10.1995. godine dati su prethodno navedeni brojevi čestica zgrade, a koji odgovara broju čestice iz katastra.

**C) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST.ZGR. 934 I ČEST.ZEM. 881 Z.U. 2144 K.O. SINJ**

Na čest.zgr. 934 Z.U. 2144 K.O. Sinj izgrađen je poslovni objekat koji se sastoji od prizemlja i I kata te krovništa koje je izvedeno kao konstruktivni element objekta.

Predmetne nekretnine su locirane u jugozapadnom dijelu Sinja kod Doma zdravlja, a južno od tržnice.

Prizemlje objekta je neuređeno dok je prvi kat komplet uređen i koristi se kao kancelarijski prostor.

Nosivi zidovi objekta su izvedeni od bloketa debljine 25 cm sa izvedenim armirano betonskim sitnorebrastim konstrukcijama i tlačnom pločom iznad.

Pročelja objekta su komplet ožbukana toplinskom zbukom.

a) Prizemlje

U prizemlju su locirane tri odvojene cjeline u koje se pristupa sa sjeverne i južne strane, s time što je prizemlje kompletno derutno.

Podovi su uništeni kao i pregradni zidovi, dok je i žbuka dijelom otpala sa zidova i plafona.

Kompletna elektroinstalacija je dotrajala.

Na podu u prizemlju se nalaze gomile srušenog otpadnog materijala.

Svijetla visina prizemlja je 3,20 m.

b) Prvi kat

Na prvi kat se pristupa iz predulaza prizemlja iz kojeg vode jednokrake stepenice do hodnika koji su locirane z zapadnom dijelu objekta, s time što su stepenice i pod hodnika obloženi kamenim pločama.

Na dijelu hodnika je izvedena željezna ograda.

U južnom dijelu prvog kata su uređene kancelarije, a u istočnom dijelu prvog kata je locirana sala za sastanke.

U kancelarijama na podovima je postavljen brušeni i lakirani parket, dok su zidovi bojani na jupol sa prethodnim gletovanjem podloge, a plafon je izveden kao spuštjeni.

U sjeveroistočnom dijelu su izvedena dva sanitarna čvora u kojima su na podovima i dijelu zidova postavljene keramičke pločice, dok je ostatak zidova i plafon bojan na jupol.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene WC školjke sa vodokotlićima i umivaonicima.

Na prvom katu je komplet provedena vodovodna instalacija, odvodna olovna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i lektroinstalacija sa potrebnim brojem rasvjetnih i šukoutikačkih mjesta.

Na prvom katu su ugrađena drvena jednokrila sobna vrata obostrano furnirana.

Prozori na objektu su izvedeni kao dvokrilni jednostruki sa dvokrilnim griljama sve komplet bojano na ulje.

Svijetla visina na prvom katu od poda do plafona je 2,93 m.

Poslovni objekat je spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku PTT mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i gradsku električnu mrežu.

Kancelarijski prostor na prvom katu je nedavno adaptiran.

Prema izjavi predstavnika poduzeća "Sinj" d.d. objekat je izgrađen 1977. godine.

Krovište na objektu je izvedeno kao drveno na dvije vode sa pokrovom od mediteran crijepa i izvedenim armirano betonskim vijencem na južnom i sjevernom pročelju na kojima je postavljen horizontalni pocinčani oluk za odvod kišnice.

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina:

#### A) POSLOVNI OBJEKAT

##### a) Prizemlje

4,10 x 6,77 + 2,20 x 3,10 +  
 + 1,50 x 2,50 + 4,57 x 1,50 x  
 x 4,10 x 10,20 + 1,60 x 8,90 +  
 + 1,20 x 1,50 + 1,30 x 3,90 +  
 + 5,70 x 7,10 = 148,58 m2

-----  
 U k u p n o : 148,58 m2  
 -----

##### b) Prvi kat

###### 1. Kancelarije

5,10 x 4,30 + 2,70 x 4,30 +  
 + 2,42 x 4,30 + 2,70 x 4,30 +  
 + 3,00 x 4,30 = 68,46 m2

###### 2. Sala za sastanke

4,75 x 7,70 + 3,10 x 2,10 = 40,29 m2

###### 3. Hodnik sa stepeništem

1,15 x 4,70 + 1,87 x 0,40 +  
 + 3,13 x 10,30 = 38,40 m2

###### 4. Sanitarni čvorovi

1,50 x 1,90 + 1,90 x 1,26 +  
 + 1,87 x 1,40 = 7,86 m2

-----  
 U k u p n o : 155,01 m2  
 -----

Identifikaciju čest.zgr. 934 i čest.zem. 881 sam izvršio prema kopiji prerisa katastarskog plana Klasa: 935-06/95-01/518; Urbroj: 2181-05/7-95-2 od 19.10.1995. godine.

U izvadku iz katastra zemljišta Klasa: 935-07/95-01/1126; Urbroj: 2181-05/7-95-2 od 19.10.1995. godine stoji da je čest.zgr. 934 ukupne površine 150,00 m<sup>2</sup>, a čest.zem. 881 ukupne površine 500,00 m<sup>2</sup>.

Čest.zem. 881 Z.U. 2144 K.O. Sinj je locirana sa južne strane objekta i na licu mjesta je neplodno zemljište.

Prema izvadku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sinju S.I. 2555/95 od 20.10.1995. godine oznake čestice zgrade i zemljišta odgovaraju oznakama iz katastra.

## STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza i očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu nove građevinske vrijednosti objekata, građevinske vrijednosti nakon otpisa amortizacije, današnje stvarne vrijednosti i današnje prometne (tržne) vrijednosti objekata kao useljivih prostora i građevinskog zemljišta, a sve prema jediničnim cijenama koje su važeće na dan 24. listopada 1995. godine, sve izraženo u kunama i DEM.

## A.1.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA

	Netto korisna površina m <sup>2</sup>	Jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup> netto korisne površine građ.-zanatski radovi procjenjuju se na: Kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO
A) POMOĆNI OBJEKTI NA ČEST.ZEM. 219 I 239/18			
a) <u>Zapadni pomoćni objekat</u>	24,28	1.488,00 Kn/m <sup>2</sup>	36.128,64 Kn
b) <u>Baraka sa nadstrešnicom</u>	37,46	1.116,00 Kn/m <sup>2</sup>	41.805,36 Kn
c) <u>Sprema sa nadstrešnicom</u>	12,75	1.116,00 Kn/m <sup>2</sup>	14.229,00 Kn
d) <u>Trafostanica</u>	23,00	1.488,00 Kn/m <sup>2</sup>	34.224,00 Kn
e) <u>Pomoćni objekat na čest.zem. 239/18</u>	122,04	1.116,00 Kn/m <sup>2</sup>	136.196,64 Kn
B) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST.ZGR. 935			
	229,29	1.860,00 Kn/m <sup>2</sup>	426.479,40 Kn
C) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST.ZGR. 934			
A) <u>Prizemlje</u>	148,58	2.604,00 Kn/m <sup>2</sup>	386.902,32 Kn

b) Prvi kat	155,01	4.081,00 Kn/m <sup>2</sup>	632.595,81 Kn
-----			
U k u p n o :			1.708.561,00 Kn
-----			

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 24. listopada 1995. godine 1 DEM iznosi 3,72 kuna, pa je ukupna nova građevinska vrijednost objekata izražena u DEM iznosi:

$$1.708.561,00 : 3,72 = 459.290 \text{ DEM}$$

#### A.1.2. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA NAKON OTPISA AMORTIZACIJE

##### A) POMOĆNI OBJEKTI NA ČEST.ZEM. 219 I 239/18

- starost objekata "n" - 30 godina
- vjerojatni vijek trajanja "N" - 60 godina

U = umanj enje - otpis amortizacije

$$U = 0,80 \times \frac{30}{60} \times \frac{(30 + 60)}{2 \times 60} = 0,30$$

$$U = 30\%$$

##### B) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST.ZGR. 935

- starost objekata "n" - 45 godina
- vjerojatni vijek trajanja "N" - 100 godina

U = umanjenje - otpis amortizacije

$$U = 0,80 \times \frac{45}{100} \times \frac{(45 + 100)}{2 \times 100} = 0,26$$

U = 26%

C) POSLOVNA ZGRADA NA  
ČEST.ZGR. 934

- starost objekata "n" - 18 godina
- vjerojatni vijek trajanja "N" - 120 godina

U = umanjenje - otpis amortizacije

$$U = 0,80 \times \frac{18}{120} \times \frac{(18 + 120)}{2 \times 120} = 0,069$$

U = 7%

Građevinska vrijednost poslovnog prostora nakon otpisa amortizacije iznosi:

A) POMOĆNI OBJEKTI NA  
ČEST.ZEM. 219 I 239/18

a) <u>Zapadni pomoćni objekat</u>	
36.128,64 - 30% =	25.290,05 Kn
b) <u>Baraka sa nadstrešnicom</u>	
41.805,36 - 30% =	29.263,75 Kn
c) <u>Sprema sa nadstrešnicom</u>	
14.229,00 - 30% =	9.960,30 Kn
d) <u>Trafostanica</u>	
34.224,00 - 30% =	23.956,80 Kn
e) <u>Pomoćni objekat na</u>	
<u>čest.zem. 239/18</u>	
136.196,64 - 30% =	95.337,65 Kn

B) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST. ZGR. 935 426.479,40 - 26% =	315.594,75 Kn
C) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST. ZGR. 934	
A) <u>Prizemlje</u> 386.902,32 - 7% =	359.819,15 Kn
b) <u>Prvi kat</u> 632.595,81 - 7% =	588.314,10 Kn
----- U k u p n o : -----	1.447.539,40 Kn

Građevinska vrijednost nakon otpisa amortizacije izražena u DEM iznosi:

$$1.447.539,40 : 3,72 = 389.123 \text{ DEM}$$

### A.1.3. DANAŠNJA STVARNA VRIJEDNOST

- građevinska vrijednost  
nakon otpisa amortizacije 1.447.539,40 Kn

Dodaju se:

- troškovi učešća u izgradnji  
komunalnih objekata

B) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST. ZGR. 935 229,29 x 111,60 =	25.588,76 Kn
C) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST. ZGR. 934	
a) Prizemlje 148,58 x 111,60 =	16.581,53 Kn
b) Prvi kat 155,01 x 111,60 =	17.299,12 Kn

- troškovi nadzora nad izgradnjom objekata	17.080,00 Kn
- troškovi izrade idejne i izvedbene projektne dokumentacije	34.160,00 Kn
- troškovi izrade priključka:	
B) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST.ZGR. 935	
a) vodovodni priključak	3.500,00 Kn
b) kanalizacioni priključak	6.500,00 Kn
c) elektroenergetski priključak	12.500,00 Kn
C) POSLOVNA ZGRADA NA ČEST.ZGR. 934	
a) vodovodni priključak	3.500,00 Kn
b) kanalizacioni priključak	6.500,00 Kn
c) elektroenergetski priključak	12.500,00 Kn
d) PTT priključak	4.500,00 Kn
- troškovi izrade parcelacionog elaborata, zapisnika o iskolčenju objekta, uplanjenja objekta, takse, prerisi i sl.	15.000,00 Kn
- vrijednost građevinskog zemljišta	
A) Čest.zem. 219 13.594,00 x 204,60 =	2.781.332,40 Kn
B) Čest.zem. 239/17 Čest.zem. 239/18 5.565,00 x 204,60 =	1.138.599,00 Kn
C) Čest.zgr. 935 804,00 x 204,60 =	164.498,40 Kn
D) Čest.zgr. 934 150,00 x 204,60 =	30.690,00 Kn
E) Čest.zgr. 881 500,00 x 204,60 =	102.300,00 Kn
----- U k u p n o :	5.840.168,50 Kn -----

Današnja stvarna vrijednost izražena u DEM iznosi:

$$5.840.168,50 : 3,72 = 1.569.938 \text{ DEM}$$

A.1.4. DANAŠNJA PROMETNA (TRŽNA) VRIJEDNOST OBJEKATA KAO  
USELJIVIH PROSTORA I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prema elementima koji utiču na formiranje današnje prometne (tržne) vrijednosti:

- Današnji troškovi gradnje poslovnih zgrada po 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine na tržištu.
- Današnja prodajna cijena poslovnih zgrada po 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine na tržištu.
- Lociranost nekretnina.
- Orijehtacija objekata.
- Katnost objekata.
- Starost objekata.
- Uređenost objekata u momentu očevida.
- Blizina glavnih saobraćajnica.
- Predmet procjene su samo ugrađeni nepokretni elementi, dok pokretni elementi (namještaj i sl.) nisu predmet procjene.
- Jedinična cijena građevinskog zemljišta po 1 m<sup>2</sup> površine na području Sinja.
- Opremljenost građevinskih parcela.

A u nedostatku regulative koja pobliže propisuje navedene elemente, procjenjujem da današnja prometna (tržna) vrijednost po 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:

	Kn	DEM
<p>A) <u>ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475;</u>  <u>ČEST.ZEM. 239/17 I ČEST.</u>  <u>ZEM. 239/18 Z.U. 2209</u>  <u>K.O. SINJ</u></p>		
<p>I POMOĆNI OBJEKTI NA            ČEST.ZEM. 219 Z.U.            1475 K.O. SINJ</p>		
a) <u>Zapadni pomoćni objekat</u>	372,00 Kn/m <sup>2</sup>	100 DEM/m <sup>2</sup>
b) <u>Baraka sa nadstrešnicom</u>	372,00 Kn/m <sup>2</sup>	100 DEM/m <sup>2</sup>
c) <u>Sprema sa nadstrešnicom</u>	372,00 Kn/m <sup>2</sup>	100 DEM/m <sup>2</sup>
d) <u>Trafostanica</u>	372,00 Kn/m <sup>2</sup>	100 DEM/m <sup>2</sup>

II	POMOĆNI OBJEKAT NA ČEST.ZEM. 239/18 Z.U. 2209 K.O. SINJ	372,00 Kn/m <sup>2</sup>	100 DEM/m <sup>2</sup>
III	ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475 K.O. SINJ	204,60 Kn/m <sup>2</sup>	55 DEM/m <sup>2</sup>
IV	ČEST.ZEM. 239/17 I ČEST.ZEM. 239/18 Z.U. 2209 K.O. SINJ	204,60 Kn/m <sup>2</sup>	55 DEM/m <sup>2</sup>

**B) ČEST.ZGR.935 Z.U.  
1218 K.O. SINJ**

a)	Poslovna zgrada na čest.zgr. 935	1.860,00 Kn/m <sup>2</sup>	500 DEM/m <sup>2</sup>
b)	Čest.zgr. 935 Z.U. 1218 K.O. Sinj	204,60 Kn/m <sup>2</sup>	55 DEM/m <sup>2</sup>

**C) ČEST.ZGR. 934  
I ČEST.ZEM. 881  
Z.U.2144 K.O.  
SINJ**

a)	Poslovna zgrada na čest.zgr. 934		
a)	Prizemlje	2.604,00 Kn/m <sup>2</sup>	700 DEM/m <sup>2</sup>
b)	Prvi kat	4.464,00 Kn/m <sup>2</sup>	1.200 DEM/m <sup>2</sup>
b)	Čest.zgr. 934 Z.U. 2144 K.O. Sinj	204,60 Kn/m <sup>2</sup>	55 DEM/m <sup>2</sup>
c)	Čest.zem. 881 Z.U. 2144 K.O. Sinj	204,60 Kn/m <sup>2</sup>	55 DEM/m <sup>2</sup>

A što ukupno iznosi:

**A) ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475;  
ČEST.ZEM. 239/17 I ČEST.  
ZEM. 239/18 Z.U. 2209  
K.O. SINJ**

I POMOĆNI OBJEKTI NA  
ČEST.ZEM. 219 Z.U.  
1475 K.O. SINJ

a) <u>Zapadni pomoćni objekat</u>		
24,28 x 372,00 =	9.032,16 Kn	
24,28 x 100 =		2.428 DEM
b) <u>Baraka sa nadstrešnicom</u>		
37,46 x 372,00 =	13.935,12 Kn	
37,46 x 100 =		3.746 DEM
c) <u>Sprema sa nadstrešnicom</u>		
12,75 x 372,00 =	4.743,00 Kn	
12,75 x 100 =		1.275 DEM
d) <u>Trafostanica</u>		
23,00 x 372,00 =	8.556,00 Kn	
23,00 x 100 =		2.300 DEM

II <u>POMOĆNI OBJEKAT NA</u>		
ČEST.ZEM. 239/18 Z.U.		
2209 K.O. SINJ		
122,04 x 372,00 =	45.398,88 Kn	
122,04 x 100 =		12.204 DEM

III <u>ČEST.ZEM. 219 Z.U.</u>		
1475 K.O. SINJ		
13.594,00 x 204,60 =	2.781.332,40 Kn	
13.594,00 x 55 =		747.670 DEM

IV <u>ČEST.ZEM. 239/17 I</u>		
ČEST.ZEM. 239/18 Z.U.		
2209 K.O. SINJ		
5.565,00 x 204,60 =	1.138.599,00 Kn	
5.565,00 x 55 =		306.075 DEM

---

U k u p n o : 4.001.596,40 Kn 1.075.698 DEM

---

**B) ČEST.ZGR.935 Z.U.**  
**1218 K.O. SINJ**

a) <u>Poslovna zgrada</u>		
<u>na čest.zgr. 935</u>		
229,29 x 1.860,00 =	426.479,40 Kn	
229,29 x 500 =		114.645 DEM

b) <u>Čest.zgr. 935 Z.U.</u>		
<u>1218 K.O. Sini</u>		
804,00 x 204,60 =	164.498,40 Kn	
804,00 x 55 =		44.220 DEM

---

U k u p n o : 590.977,80 Kn 158.865 DEM

---

c) ČEST.ZGR. 934  
I ČEST.ZEM. 881  
Z.U.2144 K.O.  
SINJ

a) Poslovna zgrada na  
čest.zgr. 934

a) Prizemlje

148,58 x 2.604,00 = 386.902,32 Kn

148,58 x 700 =

104.006 DEM

b) Prvi kat

155,01 x 4.464,00 = 386.902,32 Kn

155,01 x 1.200 =

186.012 DEM

b) Čest.zgr. 934 Z.U.  
2144 K.O. Sinj

150,00 x 204,60 = 30.690,00 Kn

150,00 x 55 =

8.250 DEM

c) Čest.zem. 881 Z.U.  
2144 K.O. Sinj

500,00 x 204,60 = 102.300,00 Kn

500,00 x 55 =

27.500 DEM

U k u p n o :

1.211.856,90 Kn

325.768 DEM

REKAPITULACIJA

A) ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475;  
ČEST.ZEM. 239/17 I ČEST.  
ZEM. 239/18 Z.U. 2209

K.O. SINJ KRUG 4.001.596,40 Kn

1.075.698 DEM

B) ČEST.ZGR.935 Z.U.  
1218 K.O. SINJ

→ DALMA

590.977,80 Kn

158.865 DEM

C) ČEST.ZGR. 934  
I ČEST.ZEM. 881  
Z.U.2144 K.O.

SINJ 'MAR ZGR' 1.211.856,90 Kn

325.768 DEM

SVEUKUPNO:

5.804.431,10 Kn

1.560.331 DEM

Na osnovi prethodno iznijetog usvajam da je današnja vrijednost objekata na dan 24. listopada 1995. godine današnja prometna (tržna) vrijednost objekata kao useljivih prostora sa građevinskim zemljištem, a koja vrijednost ulazi u daljnji postupak oko reguliranja hipoteke i koja vrijednost izražena u kunama i DEM iznosi:

- 5.804.431,10 kuna
- 1.560.331 DEM.

U prethodnoj procjeni vrijednosti nekretnina uvrstio sam i pomoćne objekte koji su zatečeni na licu mjesta na čest.zem. 219 i čest.zem. 239/18, a koji nisu označeni zasebno u izvadku iz zemljišne knjige,

Međutim, ucrtani su u preris katastarskog plana, nisu spojeni na komunalnu infrastrukturu i služe samo kao pomoćni prostori za rad betonare i armiračkog pogona, te su kompletno derutni i dotrajali.

Ovim elaboratom se utvrđuje identifikacija nekretnina na licu mjesta i njihova vrijednost, dok se ovim elaboratom ne utvrđuje pitanje vlasništva nad predmetnim nekretninama.

Ovaj elaborat poduzeće može koristiti samo za reguliranje hipoteke kod Hrvatske kreditne banke za obnovu i razvoj, dok se u druge svrhe ne može koristiti.

U prilogu elaborata dostavljam fotografije objekata, izvadak iz katastra zemljišta, kopije prerisa katastarskog plana i izvadak iz zemljišne knjige.

Split, 24. listopada 1995.

PRIMKADA SA PROCJENOM  
MARTIN ČOVIĆ

19. 02. 2000. g.

IZRADIO:  
Sudski vještak

MALENICA ing. JURE

MALENICA ing. JURE  
sudski vještak za graditeljstvo  
SPLIT - Set. Ivana Mažuranića 65, Tel. 516-336

A) ČEST.ZEM. 219 Z.U. 1475; ČEST.ZEM. 234/17  
I ČEST.ZEM. 239/18 Z.U. 2209 K.O. SJNT

KATAST. OPCINA

Sinj

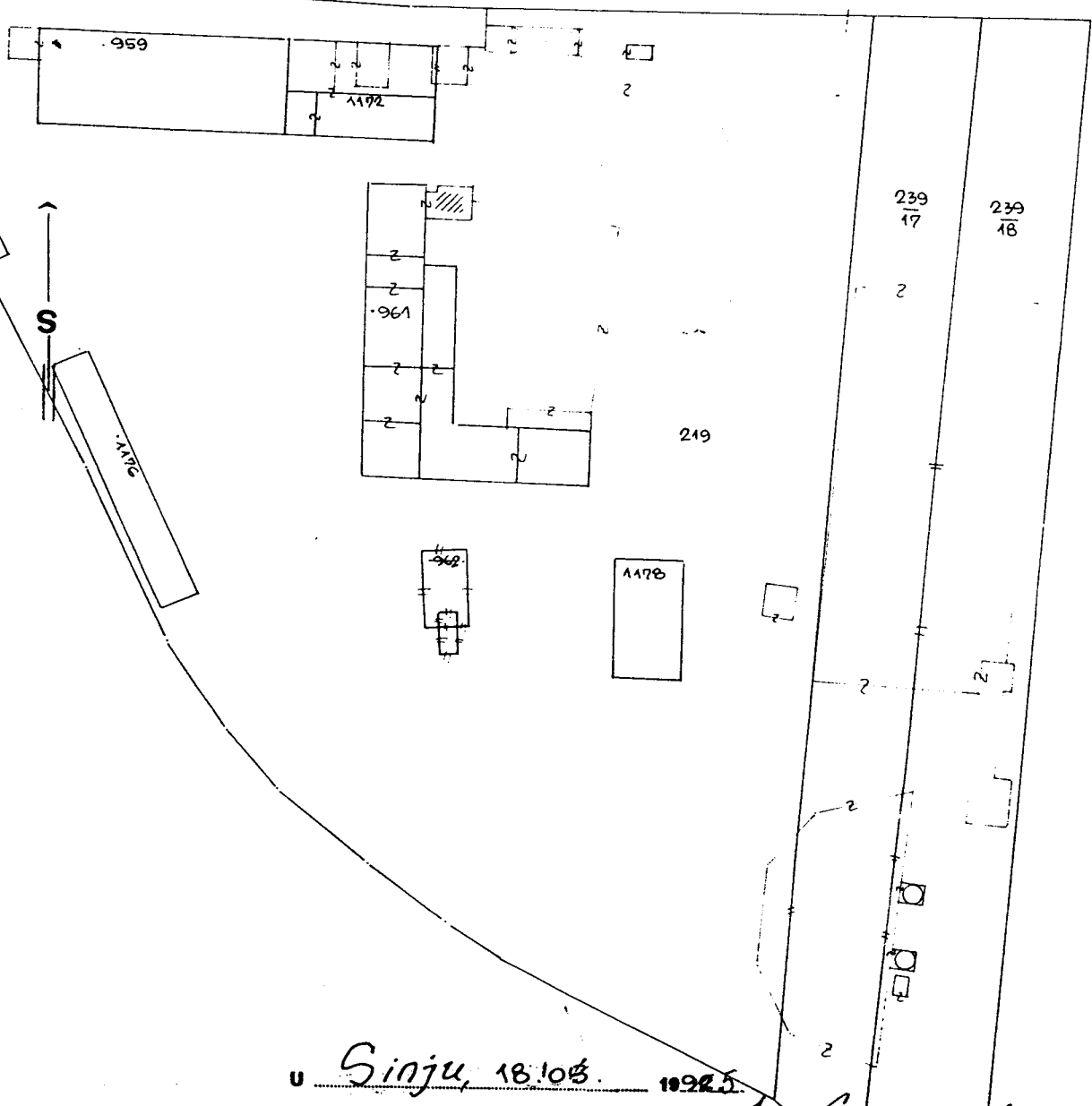
BROJ LISTA KATAST. PLANA

13, 14

(organ nadležan za geodetske poslove)

PRIJAVNI LIST BROJ

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
MJERILO 1 : 1000



U Sinju, 18. 10. 1995.

*Ante Šturm, Stjepan*

(potpis ovlaštane osobe)

Precrtao: Tar. broj 1/518

po Tar. broj 52/1100

po Tar. broj 52/1100

KLASA

535-26/95-01/518

Ur broj

2181-03/H-95-2

U Sinju, dne

19. 10. 1995.



# Izvadak iz katastra zemljišta

Broj posj. lista 1327

Kat. općina Srijaj

Ime i prezime posjednika: Po spisku parcela

(mjesto stanovanja)

Broj parcele	Broj mape	NAZIV PARCELE (zvano mjesto)	Kultura	Klasa	POVRŠINA		Katast. prihod		Primjedba
					ha	m <sup>2</sup>	Din.	p	
219		Armairački pogor				641			"Sadnja" - Srijaj d.d.
		Centralno skladište				740			
		SKLadište voštarije							
		trafostanica dvor				23			
					1	2190			
Prenos:									

51.600

KLASA 935-04/95-01/126

UP 2181-00/17-95-0

# Izvadak iz katastra zemljišta

Broj posj. lista 1327

Kat. općina Srijaj

Ime i prezime posjednika: Po spisku parcela

(mjesto stanovanja)



Broj parcele	Broj mape	NAZIV PARCELE (zvano mjesto)	Kultura	Klasa	POVRŠINA		Katast. prihod		Primjedba
					ha	m <sup>2</sup>	Din.	p	
239/17		Blokotara	cepfodna	-		1041			"Sadnja" - Srijaj d.d.
			-	-		1771			
			-	-		744			
239/18			cepfodna	-		2009			
Prenos:									

S.I. 2551/95

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

Z.U.1475

A/popisni list/

K.O.Sinj

dio 1 zkt.č.zem. 219 npl.

B/vlasnički list/

S I N J d.d. S i n j

C/teretni list/  
bez tereta

---

Z.U.2209

A/popisni list/

K.O.Sinj

1 zkt.č.zem. 239/17 or.  
" 239/18 "

B/vlasnički list/

S I N J d.d. S i n j

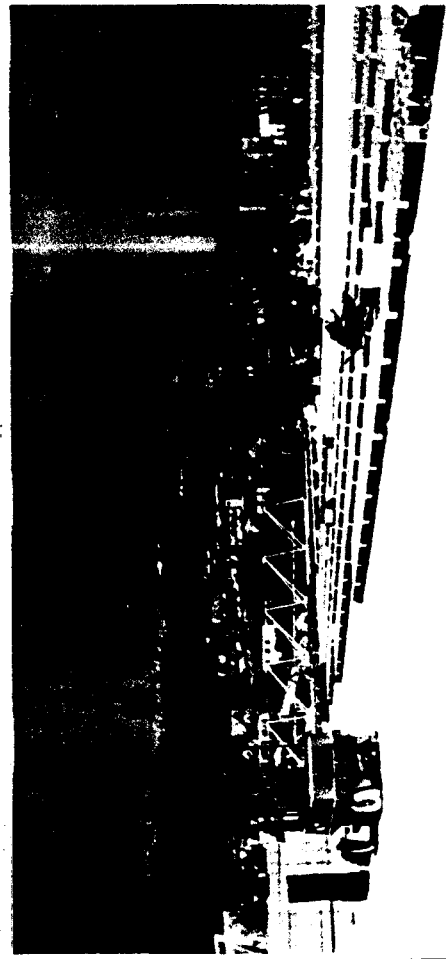
C/teretni list/  
bez tereta

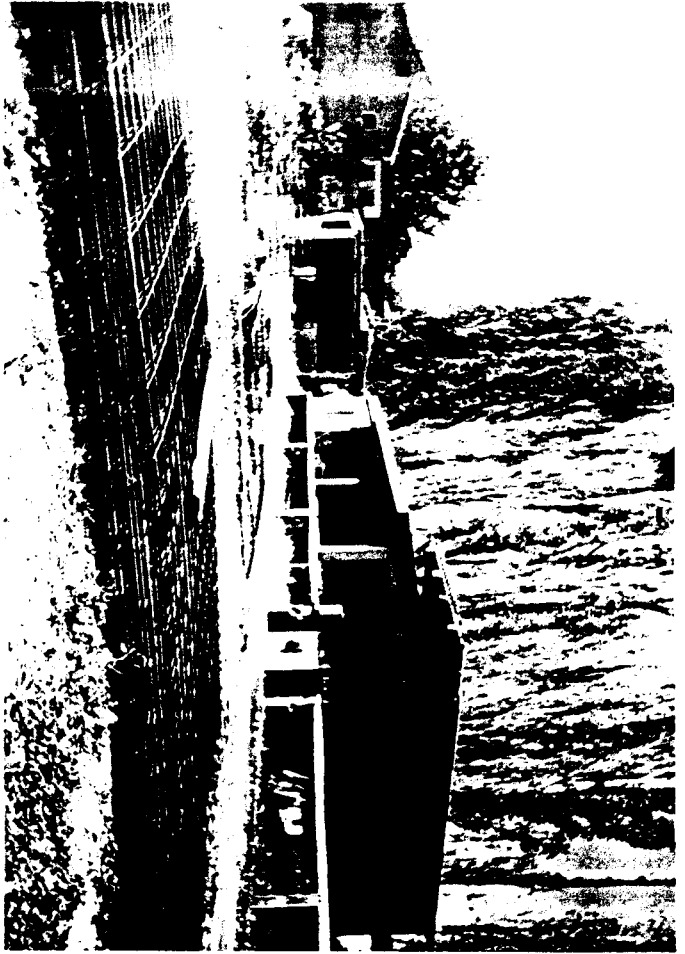
---

Pristojba po Tbr.18 ZSP u iznosu od kn 20,00 naplaćena.

OPĆINSKI SUD U SINJU  
Odjel za zemljišne knjige  
dana, 19. listopada 1995. god.  
Stručni referent: Librenjak Manjanka







B) ČEST. ZGR. 935 Z.U. 1218 K.O. SINJ

plan 23 417

Osмогоdišnica škola

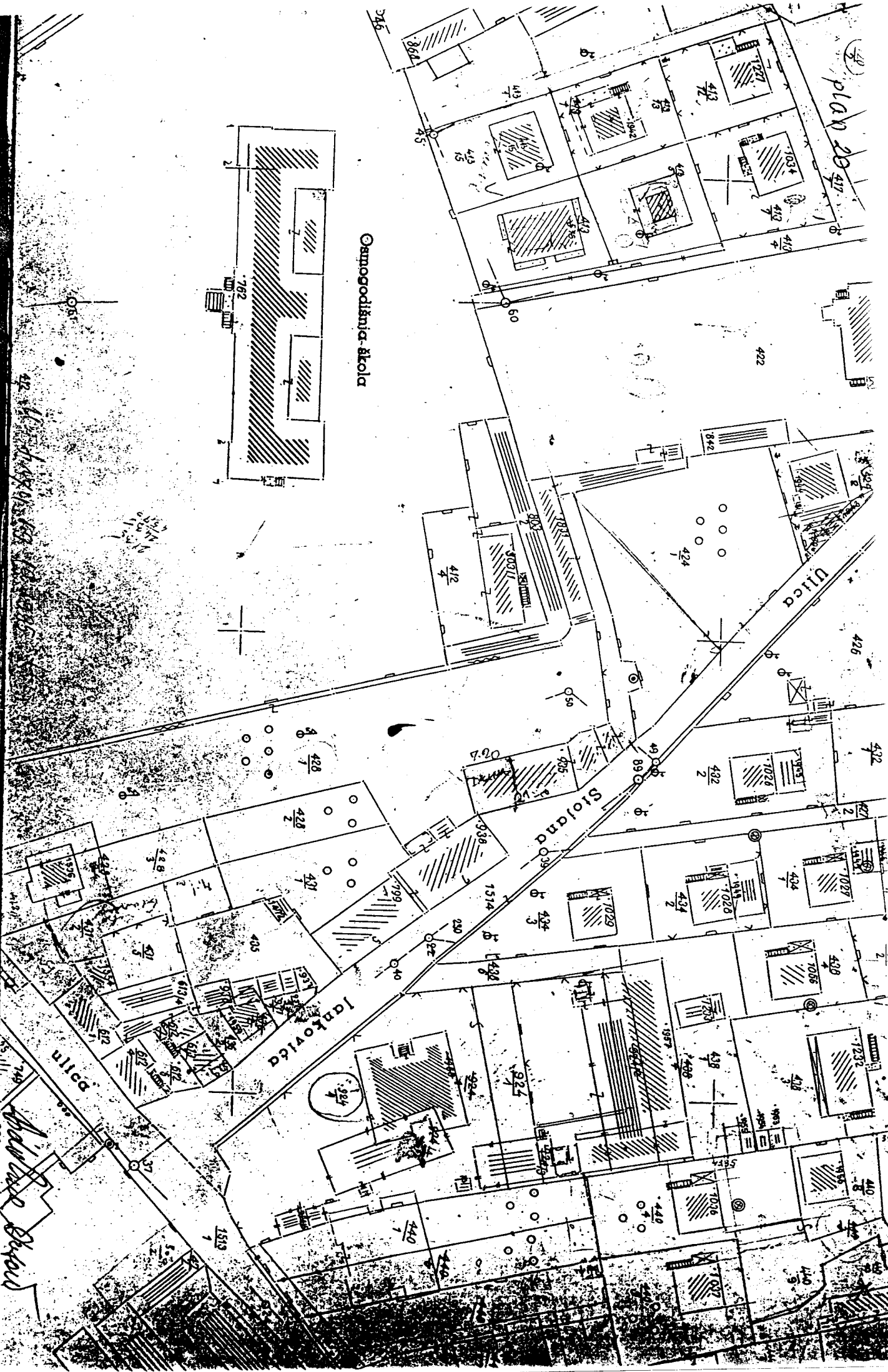
Ulica

Stojana

Jankovića

ulica

Adriatic Street





## ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

Z.U.1218

A/popisni list/

K.O.Sinj

1 zkt.č.zgr. 935 kuća i dvorište

B/vlasnički list/

Uknjiženo je pravo vlasništva 1 zkt. u pogledu prostorijsa sa sjeverne strane i to tri poslovne prostorijsa u ukupnoj površini od 257 m<sup>2</sup>, čiji je vlasnik:

SINJ d.d. S i n j

C/teretni list/  
bez tereta

Z.U.2244

A/popisni list/

K.O.Sinj

1 zkt.č.zem.	881	vrt
č.zgr.	934	zgrada

B/vlasnički list/

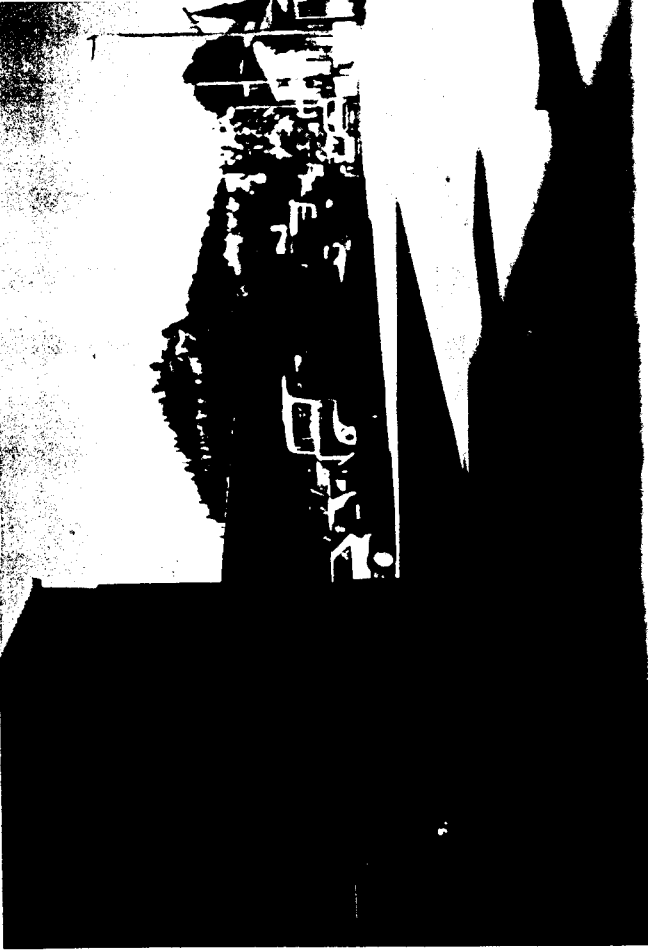
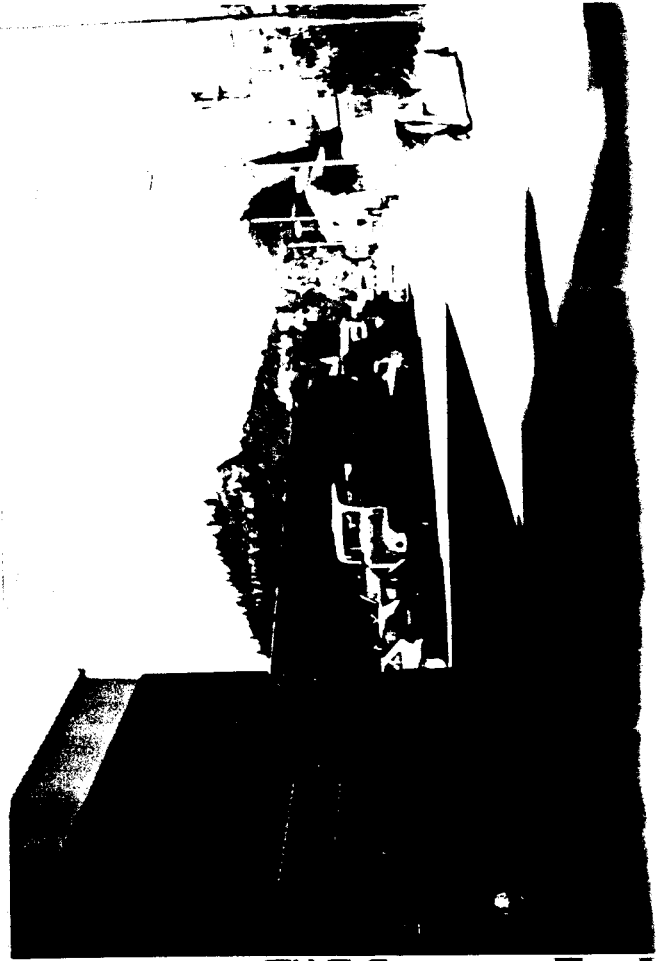
SINJ d.d. S i n j

C/teretni list/  
bez tereta

Pristojba po Tbr.18 ZSP u iznosu od kn 20,00 naplaćena.

OPĆINSKI SUD U SINJU  
 Odjel za zemljišne knjige  
 dana, 20. listopada 1995. god.  
 Stručni referent: Ljiljanić Marjanka





C) ČEST.ZGR. 934 I ČEST.ZEM. 881 Z.U.  
2144 K.O. SINJ

## ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

Z.U.1218

A/popisni list/

K.O.Sinj

1 zkt.č.zgr. 935 kuća i dvorište

B/vlasnički list/

Uknjiženo je pravo vlasništva 1 zkt. u pogledu prostorijsa sa sjeverne strane i to tri poslovne prostorijsa u ukupnoj površini od 257 m<sup>2</sup>, čiji je vlasnik:

SINJ d.d. S i n j

C/teretni list/  
bez tereta

Z.U.2244

A/popisni list/

K.O.Sinj

1 zkt.č.zem.	881	vrt
č.zgr.	934	zgrada

B/vlasnički list/

SINJ d.d. S i n j

C/teretni list/  
bez tereta

Pristojba po Tbr.18 ZSP u iznosu od kn 20,00 naplaćena.

OPĆINSKI SUD U SINJU  
 Odjel za zemljišne knjige  
 dana, 20. listopada 1995. god.  
 Stručni referent: Librenjak Marjanka



KATAST. OPĆINA SINJ

Ured za katastar - SINJ

(tijelo nadležno za geodetske poslove)

BROJ LISTA KATAST. PLANA 19

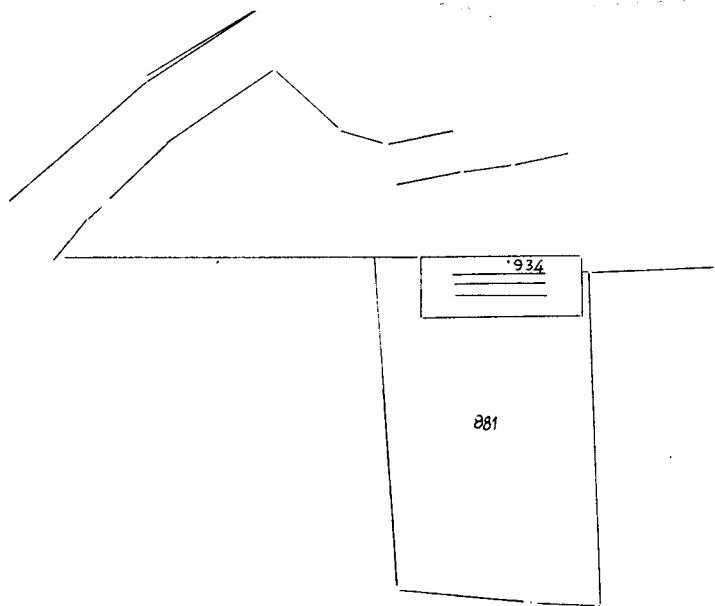
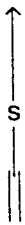
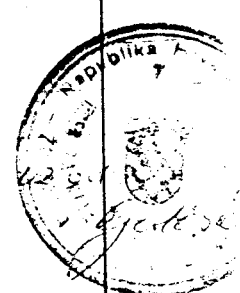
PRIJAVNI LIST BROJ .....

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA  
MJERILO 1:1000

OPREMA SE OVAJ IZVOD

.....  
po Tarifnoj 1. Pina .....  
po Tarifnoj 1. Pina .....  
po Tarifnoj 1. Pina .....

KLASA .....  
.....  
.....



U Sinju, 19. 10. 1995.

Precrtao:

Aida Iva Ovcin  
(potpis ovlaštene osobe)





