



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

**ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA**

U Splitu, siječanj 2024

**REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI  
POSLOVNE GRAĐEVINE U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

**NARUČITELJ: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB:  
88679107711**



**NEKRETNINA :** POSLOVNA GRAĐEVINA I KOTLOVNICA U TRILJU S  
PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, SVETOG MIHOVILA BB  
k.č.z. 2070/6, 2070/12, 2070/13, 2082/10, 2082/11, 2083/6, 2083/7, k.o.  
Košute  
KOŠUTE  
**BR. ELABORATA:** 07/2023 - DOPUNA  
Datum dopune  
procjene : 31.01.2024.

**Izradio:**  
**Ivan Mijanović, dip.ing.grad.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

## **SADRŽAJ :**

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Status procjenitelja i sukob interesa
A. 3.	Analiza tržišnih cijena
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	Dan kakvoće
E. 2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3.	Geometrijski podaci
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Vrijednost zemljišta
E. 5.2.	Tržišna vrijednost
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
H.	PRILOZI
H. 1.	Opći uvjeti procjene / Zakoni
H. 2.	Fotozapis
H. 3.	Dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpisatka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711  
Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA I KOTLOVNICA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, SVETOG MIHOVILA BB  
k.č.z. 2070/6, 2070/12, 2070/13, 2082/10, 2082/11, 2083/6, 2083/7, k.o. Košute

**Upućeni smo izraditi dopunu revizije procjene tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu. Dopuna se odnosi na procjenu vrijednosti objekta na način da se ista procjeni za svaku nekretninu zasebno sukladno stanju u ZK ulošku na dan izrade osnovnog elaborata, te na dan vrednovanja i kakvoće prema prethodno izrađenom elaboratu.**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina. Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

### 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

### 3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu      31.01.2024.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA I KOTLOVNICA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, SVETOG  
Lokacija : k.č.z. 2070/6, 2070/12, 2070/13, 2082/10, 2082/11, 2083/6, 2083/7, k.o. Košute  
Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711  
Dan očevida 24.01.2022.  
Dan kakvoće 10.01.2023.  
Dan vrednovanja 10.01.2023.  
Osnova procjene : Za osobne potrebe

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te skladu sa situacijom na tržištu nekretnina

Z.K. izvadak: E izvadak 10.01.2023.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	Površ.	K.O	kč.br.	pos. List	
Košute	1901	2070/6	7479	Košute	2070/6	1738	7.479
Košute	1851	2070/12	91				
Košute	1872	2070/13	2865				
Košute	1894	2082/10	964				
Košute		2082/11	7				
Košute		2083/6	70				
Košute		2083/7	23				

Opis nekretnine: Zgrada, oranica, nova galanterija,

Površina čest: 11.499 m2

Površina čestice koja se procjenjuje 11.499 m2

Stanje nekretnina u katastru i zemljišniku nije neusklađeno nomenklaturom. Procjenitelj za potrebe izrade elaborata uzima površinu iz zemljišnika.

Vlasnik ( ZK uložak 1901):

**Vlasnički dio: 1/1**

**SMS D.O.O , SPLIT,**

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK;

**Legalitet:**

**Nije prezentiran**

Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Godina izgradnje:

1988

Godina rekonstrukcije

Alternativna upotreba

Moguća

Razvoj (dozvole)

-

Napomena:

Nekretnine upisane u ZK izvatke br. 1851, 1872 i 1894 nisu upisane u katastar. Procjena je izrađena na temelju identifikacije ovlaštenog Vještaka mjernika priložene u skici elaborata (Tomislav Čipčić, dipl.ing.geod).

**Tržišna vrijednost :**

**1.898.990,47 €** ili 14.307.943,73 Kn



## C. LOKACIJA

### MAKRO



**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

### MIKRO



Predmetna nekretnina locirana je u Trilju, predio Košute, sa sjeverne strane prometnice Sinj - Trilj. U neposrednoj blizini se nalaze objekti tvrtke ex "Cetinka". Promet u mirovanju je moguć unutar parcele.

Nekretnina predstavlja poslovnu građevinu, etaže Pr + 01K + Nadgrađe .

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretna.

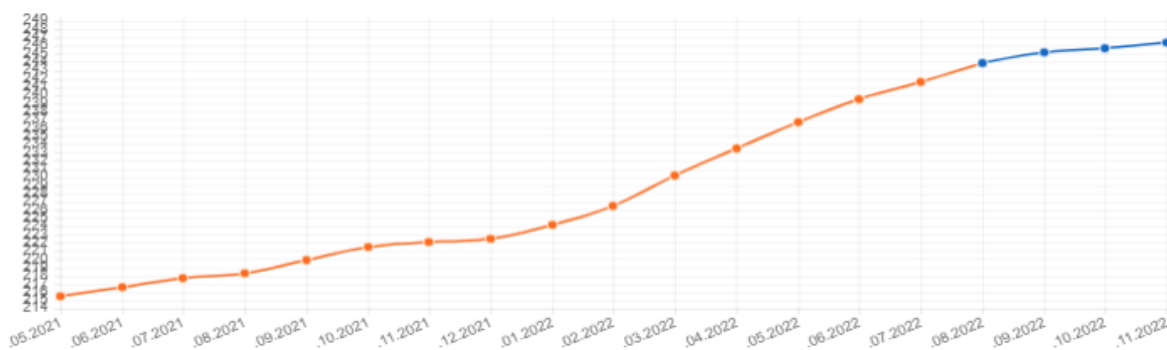
Hrvatsko tržište nekretna je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretna od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretna povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretna na hrvatskom Jadranu.

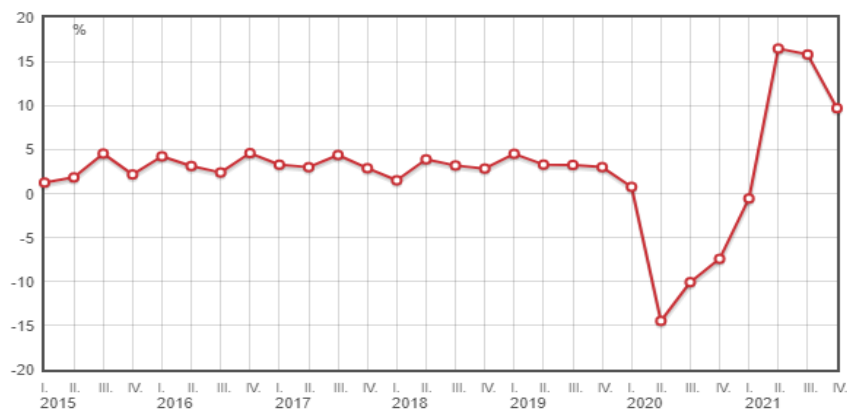
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretna na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretna na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretna. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

izvor: <https://www.dzs.hr/>

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 10.01.2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo na licu mjesta izvršili kontrolu projektne dokumentacije, te utvrdili neto površine sukladno pravilniku o procjenama nekretnina (NN 105/15)

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

#### PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septička jama
Telefon	
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

#### ZGRADA

Godina izgradnje	1988
Katnost	Pr + 01Kt + Nadgrađe; Kotlovnica: Pr
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab skelet
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	polumontažna ab ploča
Svjetla visina etaže prosjek:	800
Krovna k. + pokrov	ravna ploča + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	vibro betonski paneli + fasadeks boja
Vanjska stolarija (prozori)	PVC
Vanjska stolarija (vrata)	rolo vrata + PVC
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka + disperzivne boje
Obrada podova	epoksidni pod
Unutarnja stolarija	PVC
Grijanje	centralno, radijatorskim grijućim tijelima
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je stara 35 godina, stanje osrednje.</b>



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina preuzete it dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.

PRILOG 1.	
KOEFIČIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA	
A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI	
STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

#### NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP) - Č.Z. 2070/6

##### Poslovna građevina

Poslovna građevina	5031,16	x	1,00	=	5031,16	m2
<b>Neto površina (NKP):</b>					<b>5031,16</b>	<b>m2</b>
<b>Bruto površina(BKP):</b>	<b>5031,16</b>	<b>x</b>	<b>1,20</b>	<b>=</b>	<b>6037,39</b>	<b>m2</b>
<b>Bruto volumen objekta(BV):</b>	<b>6037,39</b>	<b>x</b>	<b>8,00</b>	<b>=</b>	<b>48299,14</b>	<b>m3</b>

#### NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP) - Č.Z. 2070/13

##### Poslovna građevina

Kotlovnica	112	x	1,00	=	112,00	m2
<b>Neto površina (NKP):</b>					<b>112,00</b>	<b>m2</b>
<b>Bruto površina(BKP):</b>	<b>112,00</b>	<b>x</b>	<b>1,20</b>	<b>=</b>	<b>134,40</b>	<b>m2</b>
<b>Bruto volumen objekta(BV):</b>	<b>134,40</b>	<b>x</b>	<b>8,00</b>	<b>=</b>	<b>1075,20</b>	<b>m3</b>

#### 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

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

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

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

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekrenina koriste se slijedeće propisane metode:

<input type="checkbox"/>	POREDBENA METODA
<input type="checkbox"/>	PRIHODOVNA METODA
<input type="checkbox"/>	TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

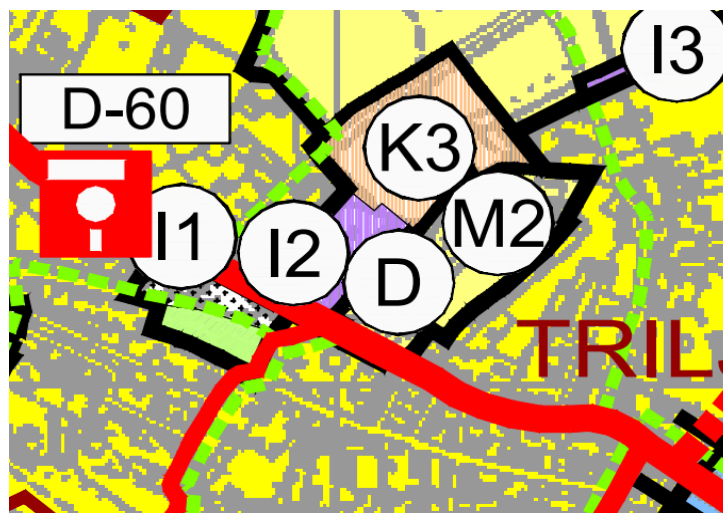
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

<input type="checkbox"/>	POREDBENA METODA
<input type="checkbox"/>	PRIHODOVNA METODA
<input checked="" type="checkbox"/>	TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Trilja ("Službeni glasnik grada Trilja" - broj 01/21), kartografski prikaz br. 1.0, korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se u proizvodnoj zoni.



#### GOSPODARSKA NAMJENA



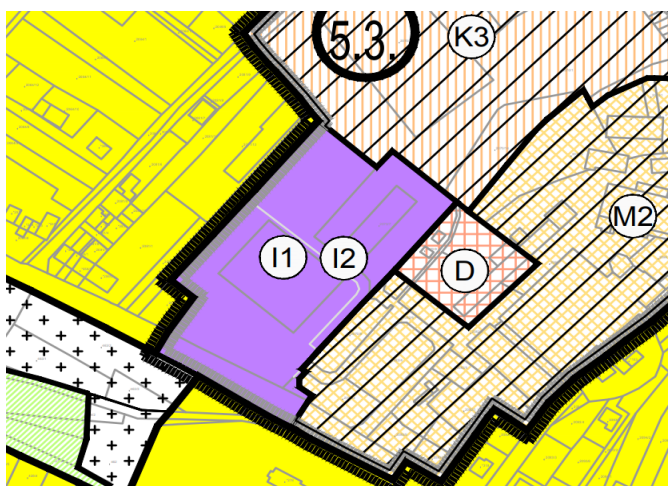
PROIZVODNA  
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2, farme (izgrađene) - I3  
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA  
ugostiteljsko-turistička - T, kamp - T3

### GRAD TRILJ ISPRAVAK IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA

#### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA
Grad:	TRILJ
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju plana
Službeni glasnik Grada Trilja 08/18.	"Službeni glasnik Grada Trilja" 04/20, 01/21 i 08/21
Otpis javne rasprave (datum):	Javni uvid održan: od 07.05.2020. do 21.05.2020.
28.04.2020. 30.07.2020. 26.11.2020.	Ponovljeni javni uvid: od 06.08.2020. do 14.08.2020.
	2 ponovljeni javni uvidi od 04.12.2020. do 11.12.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grda Trilja ("Službeni glasnik Grada Trilja" - broj 1/21), kartografski prikaz br. 4.1, izmjene I dopune prostornog plana uređenja grada Trilja, predmetna nekretnina nalazi se u zoni gospodarske namjene.



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA  
izgrađeno neizgrađeno

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -mješovita namjena (pretežno stanovanje)
	MJEŠOVITA NAMJENA pretežitno poslovna - M2
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA javna i društvena-D, školska-D5
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ugostiteljsko-turistička-T
	GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA pretežitno industrijska-I1, pretežitno zanatska-I2, farme (izgrađeno) -I3

## GRAD TRILJ IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA

### 4.GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA
Grad:	TRILJ
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA -TRILJ, KOŠUTE, GARDUN, VOJNIC
Broj kartografskog prikaza	4.1.
Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 5000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Trilja" 08/18.	"Službeni glasnik Grada Trilja" 04/20.
Objava javne rasprave (datum):	Javni uvid održan: od:07.05.2020. do:21.05.2020.
28.04.2020. 30.07.2020. 26.11.2020.	Ponovljeni javni uvid: od:06.08.2020. do:14.08.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	2.ponovljeni javni uvid: od:04.12.2020. do:11.12.2020.
M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Mišljenje na osnovu čl. 107. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13 i 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).	Pročelnik Ivan Šušnjara, iur.
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije.	
Klasa: 350-01/20-01/11 Ur. broj: 2181-210-03-20-02	od 21. prosinca 2020.

### Članak 52.

Za proizvodne, poslovne i manje ugostiteljsko turističke građevine (restorani, zabavni sadržaji i sl. građevine) unutar površina naselja vrijede slijedeći parametri:

- visina građevine maksimalno 12,0 m, ukoliko tehnologija rada ne zahtijeva veću visinu;
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje H/2, ali ne manja od 3,0 m;
- površina građevne čestice ne može biti manja od 800 m<sup>2</sup>, niti veća od 2.000 m<sup>2</sup>;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice oznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti može iznositi 1,0;
- najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo;
- na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se prema toj izgradnji osigurati tampon zelenila najmanje širine 5,0 metara;
- građevne čestice za gradnju gospodarskih sadržaja moraju imati osiguran pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,0 metara;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 85.

## 5.2. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, Trilj - Ugljane. Zemljište je površine 8.335,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 02.03.2020. za iznos od 49.127,52 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine). ID ZKC: 1406287, ID PN (PU): 4230745, k.o. Čaporice.

### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, Trilj - Ugljane. Zemljište je površine 7.097,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 17.06.2020. za iznos od 32.715,23 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine). ID ZKC: 1304890, ID PN (PU): 4308395, k.o. Čaporice.

### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, Trilj - Ugljane. Zemljište je površine 16.581,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 26.07.2022. za iznos od 124.282,70 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine). ID ZKC: 1795155, ID PN (PU): 4865155, k.o. Čaporice.

### Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.





## 5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

### 5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 11.499 m<sup>2</sup>

PODACI O  
NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Općina/Mjesto	Trilj	Trilj	Trilj	Trilj
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Površina (m <sup>2</sup> )	11.499,00	8.335,00	7.097,00	16.581,00
Cijena (€)	-	48.577	32.783	124.283
Cijena po m <sup>2</sup>	-	5,83	4,62	7,50

Protok vremena	1Q2023	1Q2020	2Q2020	3Q2022
DZS indeksi cijena nekretnina	139,65	109,31	115,90	140,80
Vremensko usklađenje	-	27,8%	20,5%	-0,8%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	7,4	5,6	7,4

Odstupanje zbog različitosti		7,45	5,57	7,43
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	7,45	5,57	7,43

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	11.499	8.335	7.097	16.581
(-20% do +20%)	-	0%	0%	5%

Oblik	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	5%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	6,94	7,4	5,6	7,8

ZAKLJUČAK	6,9			
-----------	-----	--	--	--

Ukupno korigirana cijena	6,9	7,4	5,6	7,8
Odstupanje od prosjeka		0,5	-1,4	0,9
Kvadrat odstupanja	2,9	0,3	1,9	0,8
Standardna devijacija - σ	1,0			
Dvostruka devijacija - 2σ	2,0			
Odstupanje od prosjeka		7%	-20%	12%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

STATISTIČKA OBRADA

#### ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 11.499,00 m<sup>2</sup>  
Vrijednost po m<sup>2</sup> 6,94 €/m<sup>2</sup>  
Tržišna vrijednost 79.793,07 €

#### 5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
Faktor korištenja zgrade (FK)			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna 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 korištenje samo kratko- ročno

## HKA CIJENA GRAĐENJA

## Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje stručne škole	Vrtići	Sportske dvorane (27145)	Obiteljske kuće jednogostanovnog	Stambeni nizovi	Višestambene zgrade	Domići za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski objekti
	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	1,8	1,4	2,3	1,6	1,3	2,3	1,8	3,5	1,7	1,4	1,6	2,6
310 Građevina jama	11	8,5	12,8	8,3	14	17	12,8	8,8	9,0	7,2	10,3	2,8
320 Temeljneje	33	25	36	19	35	21	16,3	3,9	27	26	14	2,7
330 Vanjski zidovi	33	25	36	19	35	21	16,3	3,9	27	26	14	2,7
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,6	18,7	11,7	10,1	12,4	20,7
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,3	12,6	18,7	11,7	10,1	12,4	20,7
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	16,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	20,8
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,0	3,0	7,2	5,6
400 Instalacije	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	75,6	100	77,2	100,0
410 Otvorina, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7
430 Instalacije za obradu zraka	6,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,6	0,4
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1
480 Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8
Hrvatska	600	600	520	700	460	647	450	607	510	687	530	707
Troškovi građenja kn (€) neto bruto površine, procjena, bez PDV-a	od	4500	600	520	700	460	647	450	607	510	687	530
	srednja	5.800	773	6.500	867	6.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400
faktori												
7,5 16,7 20 kn, I kvartal 2016												
Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016", Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.												
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kao postoje samo programski podaci o građenju.												
Pripremio: Zlatko Hudeček												

## 5.5. Tržišna vrijednost - č.z. 2070/6

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	7.479	m2	Cz=	6,94	€/m2Pz		VZ=	51.898 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	48.299,14	m3	Kd=	1,22	€/m3BV		Kd=	58.925 €	
			Kv=	0,25	€/m3BV		Kv=	12.075 €	
Priključci									
BGP=	6.037,39	m2	Cp=	3	€/m2BGP		Kp=	18.112 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								141.010 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	5.031,16	m2	Cizg=	700	€/m2NGP		NV=	3.521.812 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,90	700	€/m2NGP				
Godina procjene	2023	Godina izgradnje		1988	Starost (G) =		35	Trajnost OVK=	80
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	umjerena			dovoljna			mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			2			2		
Relativna starost (G/OVK) =		44%	Odabrani FK=		3	Predviđivi ostatak OVK u %		45%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							36		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							44		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							55,0%		
Ukupno		100%	700	55,0%	385	315			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								1.584.815 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		2,00%	70.436,24 €	
O - okoliš: Ogradni zidovi i staze, hortikultura					% od NV		1,00%	35.218,12 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								1.831.479 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=		1.831.479			x	1		1.831.479 €	

Površina nekretnine: = 5.031,16 m2

Cijena nekretnine po m2 = 364,03 €/m2

Sveukupna cijena: = 1.831.479,43 €



## 5.5. Tržišna vrijednost 2070/13

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	2.865	m2	Cz=	6,94	€/m2Pz		VZ=	19.881 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	1.075,20	m3	Kd=	1,22	€/m3BV		Kd=	1.312 €	
			Kv=	0,25	€/m3BV		Kv=	269 €	
Priključci									
BGP=	134,40	m2	Cp=	3	€/m2BGP		Kp=	403 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								21.864 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	112,00	m2	Cizg=	700	€/m2NGP		NV=		78.400 €
Ž			0,90	700	€/m2NGP				
Godina procjene	2023	Godina izgradnje		1988	Starost (G) =		35	Trajnost OVK= 80	
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	umjerena			dovoljna			mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			2			2		
Relativna starost (G/OVK) =		44%	Odabrani FK=		3	Predvidivi ostatak OVK u %		45%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							36		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							44		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							55,0%		
Ukupno		100%	700	55,0%	385	315			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								35.280 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		2,00%	1.568,00 €	
O - okoliš: Ogradni zidovi i staze, hortikultura					% od NV		1,00%	784,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								59.496 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=		59.496			x	1		59.496 €	

Površina nekretnine: = 112,00 m2  
 Cijena nekretnine po m2 = 531,22 €/m2  
 Sveukupna cijena: = 59.496,35 €

Vrijednost NEKRETNINA - Č.Z. 2070/12 - LIK BAHČ									
PZ =	91,00	m2	Cz=	6,94	€/m2Pz		VZ=	631,46 €	
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>								<b>631,46 €</b>	
Vrijednost NEKRETNINA - Č.Z. 2082/10									
PZ =	964,00	m2	Cz=	6,94	€/m2Pz		VZ=	6.689,32 €	
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>								<b>6.689,32 €</b>	
Vrijednost NEKRETNINA - Č.Z. 2082/11									
PZ =	7,00	m2	Cz=	6,94	€/m2Pz		VZ=	48,57 €	
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>								<b>48,57 €</b>	
Vrijednost NEKRETNINA - Č.Z. 2083/6									
PZ =	70,00	m2	Cz=	6,94	€/m2Pz		VZ=	485,74 €	
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>								<b>485,74 €</b>	
Vrijednost NEKRETNINA - Č.Z. 2083/7									
PZ =	23,00	m2	Cz=	6,94	€/m2Pz		VZ=	159,60 €	
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>								<b>159,60 €</b>	

## F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA I KOTLOVNICA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM  
ZEMLJIŠTEM, SVETOG MIHOVILA BB

na adresi: k.č.z. 2070/6, 2070/12, 2070/13, 2082/10, 2082/11, 2083/6, 2083/7, k.o. Košute  
naručitelja: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711

Mišljenja smo da je na dan 31.01.2024.

### - Tržišna vrijednost objekta sveukupno(TV) :

fiksni tečaj konverzije

1.898.990,47	€	ili	14.307.943,73	Kn	1 € = 7,53 Kn
--------------	---	-----	---------------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost č.z. 2070/6 :

1.831.479,43	€	ili	13.799.281,73	Kn	1 € = 7,53 Kn
--------------	---	-----	---------------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost č.z. 2070/12 :

631,46	€	ili	4.757,74	Kn	1 € = 7,53 Kn
--------	---	-----	----------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost č.z. 2070/13 :

59.496,35	€	ili	448.275,28	Kn	1 € = 7,53 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost č.z. 2082/10:

6.689,32	€	ili	50.400,70	Kn	1 € = 7,53 Kn
----------	---	-----	-----------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost č.z. 2082/11:

48,57	€	ili	365,98	Kn	1 € = 7,53 Kn
-------	---	-----	--------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost č.z. 2083/6:

485,74	€	ili	3.659,80	Kn	1 € = 7,53 Kn
--------	---	-----	----------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost č.z. 2083/7:

159,60	€	ili	1.202,51	Kn	1 € = 7,53 Kn
--------	---	-----	----------	----	---------------

#### Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina ni PDV

<b>ALTERNATIVNA NAMJENA</b>	poslova namjena
<b>IZNAJMLJIVOST</b>	moгуća
<b>UTRŽIVOST</b>	u određenom razdoblju
<b>POZITIVNA SVOJSTVA</b>	moгуćnost korištenja u više poslovnih namjena
<b>NEGATIVNA SVOJSTVA</b>	troškovi sanacije vlaženja, nekretnina nije etažirana

**Izradio:**

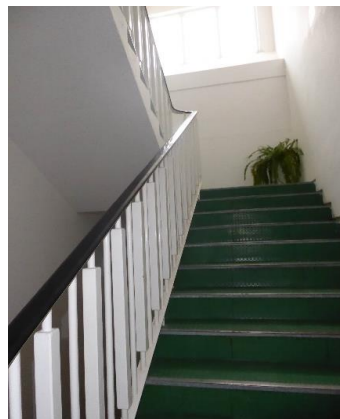
**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

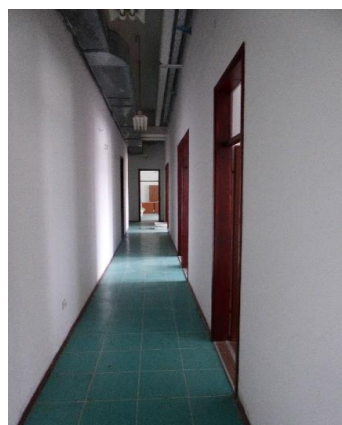
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

## **PRILOG 1**













## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 10.01.2023. 13:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1901

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5363/2022  
Aktivne plombe: Z-35278/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2070/6	ORANICA, NOVA GALANTERIJA ORANICA NOVA GALANTERIJA			4791 2688	
		UKUPNO:				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>SMS D.O.O., SPLIT,</b>		
2.1	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-1868/09  Na temelju rješenja o ovrši Ovr-514/09 od 11.studenoga 2009 godine Općinskog suda u Sinju zabilježena je ovrha na teret 1 zkt.vlasništva ovršenika SMS d.o.o.Split,radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Podravke d.d.Koprivnice u iznosu od 45.000.000,00 kn.uz kamatnu stopu od 5,50 % godišnje na navedeni iznos zajma koja se obračunava mjesečno,a plaća tromjesečno u roku od 15 dana od dana završetka tromjesečja za koji se plaća,sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 9.rujna 2009 godine pa do isplate i troškova ovog postupka u iznosu od 127.000,00 kn.uvećano za zakonsku zateznu kamatu,utvrđenjem vrijednosti nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčano iznosa dobivenog prodajem	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-1960/09  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr.542/09 od 20.studenoga 2009.godine, zabilježuje se odbacivanja prijedloga za ovrhu od 12.studenoga 2009.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.1041,1405 K.o.Vedrine, Z.U. 1850,1872,1851,1901,1894 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja Partner banke d.d. Zagreb, Podružnice Split.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-2129/09  Temeljem pravomoćnog rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave od strane javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba pod posl.br.Ovr-3475/09 od 23.listopada 2009.godine, zabilježuje se ovrha na teret nekretnina vlasništva ovršenika SMS d.o.o. Split upisanih u Z.U. 1041,1405 K.O.Vedrine, Z.U.1850,1851,1872,2894,1901 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja "Trast" d.d. Split i to njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,te ispražnjenjem nekretnina i njihovom prodajom kupcu na temelju zaključka o prodaji.	ZABILJEŽBA



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-170/10  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu br.VII-ST-48/2009 od 3.veljače 2010.godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom S M S d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane, Split, Kopilica 5 na nekretninama upisanim u Z.U.1850,1851,1872,1878,1894,1901 K.O. Košute, Z.U.1041,1405 K.O.Vedrine i Z.U.372 K.O.Sušci sa danom otvaranja stečajnog postupka od 3.veljače 2010.godine.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 23.12.2009. broj Z-2155/09  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-581/09 od 23.prosinca 2009.godine. na nekretninama SMS d.o.o. Split koje se sastoje od č.zem.2070/6 Z.U.1901 K.O.Košute,zabilježuje se ovrha na nekretninama SMS d.o.o. Split od strane ovrhovoditelja Republike Hrvatske,Fonda za razvoj i zapošljavanje Zagreb i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24459/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. „u stečaju“, Split, OIB: 88679107711, iz Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi Z- 1868/09, Z-1960/09, Z-2129/09, Z-2155/09, Z-856/15, Z-1962/15, Z-1793/09, Z-1886/09, Z-1793/09, Z-2367/10, u zemljišnoknjižnom uložku Z.U. 1901 K.O. Košute.	na 1 (2.1), 1 (3.1), 1 (4.1), 1 (6.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.20.listopada 2004 godine Z.1229/04  Na temelju Dodatka I i sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 19.listopada 2004 godine ovjerenog pod OU-410/03 javnog bilježnika Ante Ilić iz Zagreba,uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 15.000.000,00 Kn.uz kamatnu stopu od 1 % godišnje i drugim uvjetima sukladno predmetnom ugovoru i dodatku I ugovora o kreditu broj 6-FZ-05/03 od 21.rujna 2004 godine u korist:	15.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 11.02.2022.g. pod brojem Z-5363/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O PREUZIMANJU POSLOVA BIVŠE SAMOSTALNE SLUŽBE ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE MINISTARSTVA GOSPODARSTVA, RADA I PODUZETNIŠTVA, OV-9180/12, OV-9181/12 PO JB BRANKU JAKIĆU IZ ZAGREBA 15.03.2012, uknjiženo po rješenju ovog suda poslovni broj Z-1229/04 sa imena i koristi dosadašnjeg založnog vjerovnika Fonda za razvoj i zapošljavanje Zagreb, za korist novog vjerovnika: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487</b>		na 1.1
2.			
2.1	Prik.10.prosinca 2004 godine Z.1496/04  Na temelju Sporazuma o zasnivanjem založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 9.prosinca 2004 godine i dodatka I ugovora o kreditu broj 6-25/03 od 9.prosinca 2004 godine soleminiziranog pod OU-607/04 javnog bilježnika Ante Ilić iz zagreba,uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.004.000,00 Kn.uz valutnu klauzulu vezanu na EUR.uz kamatnu stopu od 2 % godišnje,dosjelost i druge uvjete sukladno predmetnom ugovoru o kreditu i dodatka I ugovora u korist: <b>HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB</b>	5.004.000,00 KN	
3.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Prik.28.srpnja 2006 godine Z.1288/06  Na temelju Sporazuma broj 306/06 o zaničanju zajedničkog založnog prava na nekretnostima, a 28.srpnja 2006 godine solemniziranog pod OU-545/2006 javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 27.000.000,00 Kn. i nuzgredice "KAO SPOREDNI" u korist:	27.000.000,00 KN	
3.3	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-33532/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE („UGOVOR“), OVJEROVLJEN POD POSL. BR. OV-5756/17 JAVNI BILJEŽNIK MIRJANE POPOVAC 26.07.2017, POTVRDA OVJERENA POD POSL. BR. OV-7965/17, DANA 03. KOLOVOZA 2017. GODINE OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA ILINKE LIŠONEK IZ ZAGREBA 03.08.2017, uknjiženog po rješenju ovog suda poslovni broj Z.1288/06 sa imena i koristi dosadašnjeg založnog vjerovnika APS DELTA S.A., sa sjedištem u Luksemburgu (Veliko Vojvodstvo Luksemburg), 1 rue Jean Piret, L-2350 – Luksemburg, OIB: 45421012929, koji je uknjižen po ovosudnom rješenju posl. br. Z-10761/17, za korist novih vjerovnika:  <b>BRALIĆ SILVANO, OIB: 55917366994, BUKOVČEVA 14, 21000 SPLIT</b> <b>SLIŠKOVIĆ DAVOR, OIB: 88882984185, SUPILOVA 21A, 21000 SPLIT</b>		na 3.1, 3.2
4.			
4.1	Prik.12.listopada 2007 godine Z.1707/07  Na temelju Dodatka IV Sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčanih tražbina od 10.svibnja 2007 godine ovjerenog pod OV-7650/07 javnog bilježnika Ante lič iz Zagreba, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. vlasništvo protivnika osiguranja i založnog dužnika SMS d.o.o. Split, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja s osnove sporednih potraživanja u iznosu od 15.000.000,00 Kn. uvećano za kamatnu stopu koja je promjenjiva sukladno Kriterijima za financiranje razvojnih programa Fonda za razvoj i zapošljavanje koja kamata je bila 1 % godišnje do 13.12.2003 godine, 2 % godišnje u razdoblju od 01.01.2004 godine do 31.12.2004 godine, a od 01.01.2005 godinenadalje 1 % godišnje, promjenjiva, iterkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, naknade, troškove, osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog posla i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj G-FZ-05/03 i pripadajućim dodacima I, II, III i predmetnom dodatku IV sporazuma u korist: <b>FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE ZAGREB</b>	15.000.000,00 KN	
6.			
6.1	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-26993/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja od 18. studenog 2019. godine, pod posl. br. Z-26993/16, ovog suda i Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju pos broj Ovr-2720/15 od dana 11. svibnja 2015. godine, zaprimljenog pod posl. Z-856/15, zabilježuje se ovrha na nekretnosti označenoj kao kat. čest. zgr. br. 303 kuća površine 470m2 i kat. čest. 1948/3 neplodno, i zgrada površine 3880 m2 Z.U. 1041, kat. čest. br. 1937/2 put površine 1082 m2 Z.U. 1405, sve k.o. Vadrine, kat. čest. br. 2070/1 oranica površine 11319 m2 Z.U. 1850, kat. čest. br. 2070/13 oranica površine 2865 m2 Z.U. 1872, kat. čest. br. 2070/12 oranica površine 91m2 Z.U. 1851 i kat. čest. br. 2070/6 oranica, nova galanterija, površine 4791 m2 i nova galanterija površine 2688 m2 Z.U. 1901 sve k.o. Košute, ovršenika SMS D.O.O. Split, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istih, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Parter banke d.d. Zagreb, Podružnica Split, Hatzeov perivoj 3 OIB: 71221608291, iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.		

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-6723/2020  ZABILJEŽBA, Dopunjuje se rješenje ovog suda poslovni broj Z-26993/16 (Z-856/15) od 18. studenog 2019., u točki I izreke, red 16, na način da se iza riječi „u posjed kupcu“ dodaje zarez i riječi „s redom prvenstva predmeta upisanog pod pos. broj Z-856/15“.		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 10.01.2023. 13:12

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1894

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24488/2020

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2082/10	NEPLODNO			964	
2.	2082/11	NEPLODNO			7	
3.	2083/6	NEPLODNO			70	
4.	2083/7	NEPLODNO			23	
		UKUPNO:			1064	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>SMS D.O.O.SPLIT, SPLIT,</b>		
2.1	Zaprimljeno 04.11.2009. broj Z-1813/09  Na temelju rješenja o ovrši Ovr-487/09 od 23.listopada 2009 godine Općinskog suda u Sinju, zabilježena je ovrha ovrhovoditelja Partner banke d.d.Zagreb,na teret 1 zkt.vlasništvo ovršenika SMS d.o.o.Split,radi naplate ovrhovoditelja u iznosu od 16.900.000,00 Kn.sa zakonskom zateznom kamatom po stopi tekućom od 13.listopada 2009 godine pa do isplate i za iznos od 24.108,80 kn.sa zateznom kamatom po stopi tekućom od 13.listopada 2009 godine pa do isplate kao i troškove ovog postupka prema određenju Naslova sa zakonskim zateznim kamata po stopi koje propisuje čl.29 st.2 Zakona o obveznim odnosima,a koja teče od dana nastanka troška do naplate,procjenom vrijednosti nekretnina prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupca.	ZABILJEŽBA
3.1	zaprimljeno 11.studenoga 2009 godine Z.1868/09  Na temelju rješenja o ovrši Ovr-514/09 od 11.studenoga 2009 godine Općinskog suda u Sinju zabilježena je ovrha na teret 1 zkt.vlasništva ovršenika SMS d.o.o.Split,radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Podravke d.d.Koprivnice u iznosu od 45.000.000,00 kn.uz kamatnu stopu od 5,50 % godišnje na navedeni iznos zajma koja se obračunava mjesečno,a plaća tromjesečno u roku od 15 dana od dana završetka tromjesečja za koji se plaća,sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 9.rujna 2009 godine pa do isplate i troškova ovog postupka u iznosu od 127.000,00 kn.uvećano za zakonsku zateznu kamatu,utvrđenjem vrijednosti nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčano iznosa dobivenog prodajem	ZABILJEŽBA



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-1960/09  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr.542/09 od 20.studenoga 2009.godine, zabilježuje se odbacivanja prijedloga za ovrhu od 12.studenoga 2009.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.1041,1405 K.o.Vedrino, Z.U. 1850,1872,1851,1901,1894 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja Partner banke d.d. Zagreb, Podružnice Split.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-2129/09  Temeljem pravomoćnog rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave od strane javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba pod posl.br.Ovr-3475/09 od 23.listopada 2009.godine, zabilježuje se ovrha na teret nekretnina vlasništva ovršenika SMS d.o.o. Split upisanih u Z.U. 1041,1405 K.O.Vedrino, Z.U.1850,1851,1872,2894,1901 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja "Trast" d.d. Split i to njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,te ispražnjenjem nekretnina i njihovom prodajom kupcu na temelju zaključka o prodaji.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-81/10  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-11/10 od 15.siječnja 2010.godine,zabilježuje se odbacivanje prijedloga za ovrhu od 13.siječnja 2010.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.372 K.O.Sušci,Z.U.1872,1894 K.O.Košute i Z.U.1405 K.O. Vadrino, od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-170/10  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu br.VII-ST-48/2009 od 3.veljače 2010.godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom S M S d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane,Split,Kopilica 5 na nekretninama upisanim u Z.U.1850,1851,1872,1878,1894,1901 K.O. Košute, Z.U.1041,1405 K.O.Vedrino i Z.U.372 K.O.Sušci sa danom otvaranja stečajnog postupka od 3.veljače 2010.godine.	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 12.10.2012. broj Z-2256/12  Temeljem ovršnog rješenja Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-251/11 od 9.listopada 2012. godine na nekretninama SMS- d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.372 K.oSušci,Z.U. 1872,1894 K.O.Košute i Z.U.1405 K.O.Vadrino,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb,Jurišićeva 4 i to utvrđenjeme vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a sve radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.832.771,25 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24488/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane "u stečaju", OIB: 88679107711, Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi pod posl. br. Z-1813/09, Z-1868/09, Z-1960/09, Z-2129/09, Z-81/10, Z-2256/12, u zemljišnoknjižnom uložku broj 1894 katastarske općine Košute.	na 1 (2.1), 1 (3.1), 1 (4.1), 1 (5.1), 1 (6.1), 1 (8.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 10.01.2023. 13:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1872

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24466/2020

Aktivne plombe: Z-35278/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2070/13	ORANICA			2865	
		UKUPNO:			2865	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>SMS D.O.O., SPLIT,</b>		
2.1	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-1868/09  Na temelju rješenja o ovrši Ovr-514/09 od 11.studenoga 2009 godine Općinskog suda u Sinju zabilježena je ovrha na teret 1 zkt.vlasništva ovršenika SMS d.o.o.Split,radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Podravke d.d.Koprivnice u iznosu od 45.000.000,00 kn.uz kamatnu stopu od 5,50 % godišnje na navedeni iznos zajma koja se obračunava mjesečno,a plaća tromjesečno u roku od 15 dana od dana završetka tromjesečja za koji se plaća,sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 9.rujna 2009 godine pa do isplate i troškova ovog postupka u iznosu od 127.000,00 kn.uvećano za zakonsku zateznu kamatu,utvrđenjem vrijednosti nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčano iznosa dobivenog prodajem	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-1960/09  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr.542/09 od 20.studenoga 2009.godine, zabilježuje se odbacivanja prijedloga za ovrhu od 12.studenoga 2009.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.1041,1405 K.o.Vedrine, Z.U. 1850,1872,1851,1901,1894 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja Partner banke d.d. Zagreb, Podružnice Split.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-2129/09  Temeljem pravomoćnog rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave od strane javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba pod posl.br.Ovr-3475/09 od 23.listopada 2009.godine, zabilježuje se ovrha na teret nekretnina vlasništva ovršenika SMS d.o.o. Split upisanih u Z.U. 1041,1405 K.O.Vedrine, Z.U.1850,1851,1872,2894,1901 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja "Trast" d.d. Split i to njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,te ispražnjenjem nekretnina i njihovom prodajom kupcu na temelju zaključka o prodaji.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-81/10  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-11/10 od 15.siječnja 2010.godine,zabilježuje se odbacivanje prijedloga za ovrhu od 13.siječnja 2010.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.372 K.O.Sušci,Z.U.1872,1894 K.O.Košute i Z.U.1405 K.O. Vedrine, od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.01.2023. 13:18:12

Stranica: 1



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-170/10  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu br.VII-ST-48/2009 od 3.veljače 2010.godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom S M S d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane, Split, Kopilica 5 na nekretninama upisanim u Z.U.1850,1851,1872,1878,1894,1901 K.O. Košute, Z.U.1041,1405 K.O.Vedrline i Z.U.372 K.O.Sušci sa danom otvaranja stečajnog postupka od 3.veljače 2010.godine.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 12.10.2012. broj Z-2256/12  Temeljem ovršnog rješenja Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-251/11 od 9.listopada 2012. godine na nekretninama SMS- d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.372 K.oSušci,Z.U. 1872,1894 K.O.Košute i Z.U.1405 K.O.Vedrline,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb,Jurišićeva 4 i to utvrđenjme vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a sve radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.832.771,25 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24466/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane "u stečaju", OIB: 88679107711, Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi pod posl. br. Z-1868/09, Z-1960/09, Z-2129/09, Z-81/10 i Z-2256/12 u zemljišnoknjižnom uložku broj 1872 katastarske općine Košute.	na 1 (2.1), 1 (3.1), 1 (4.1), 1 (5.1), 1 (7.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.24.svibnja 2005.g. Z.605/05  Na temelju ugovora o kreditu broj 7015011898, OU-295/05-1, uknjiženo je pravo zaloga na teret 1. zkt., radi osiguranja kredita u iznosu od 500.000,00 kn, u korist: <b>HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT</b>	500.000,00 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-26993/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja od 18. studenog 2019. godine, pod posl. br. Z-26993/16, ovog suda i Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju pos broj Ovr-2720/15 od dana 11. svibnja 2015. godine, zaprimljenog pod posl. Z-856/15, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao kat. čest. zgr. br. 303 kuća površine 470m2 i kat. čest. 1948/3 neplodno, i zgrada površine 3880 m2 Z.U. 1041, kat. čest. br. 1937/2 put površine 1082 m2 Z.U. 1405, sve k.o. Vedrline, kat. čest. br. 2070/1 oranica površine 11319 m2 Z.U. 1850, kat. čest. br. 2070/13 oranica površine 2865 m2 Z.U. 1872, kat. čest. br. 2070/12 oranica površine 91m2 Z.U. 1851 i kat. čest. br. 2070/6 oranica, nova galanterija, površine 4791 m2 i nova galanterija površine 2688 m2 Z.U. 1901 sve k.o. Košute, ovršenika SMS D.O.O. Split, „za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istih, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Parter banke d.d. Zagreb, Podružnica Split, Hatzeov perivoj 3 OIB: 71221608291, iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.		
3.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-6723/2020  ZABILJEŽBA, Dopunjuje se rješenje ovog suda poslovni broj Z-26993/16 (Z-856/15) od 18. studenog 2019., u točki I izreke, red 16, na način da se iza riječi „u posjed kupcu“ dodaje zarez i riječi „s redom prvenstva predmeta upisanog pod pos. broj Z-856/15“.		na 3.1
4.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24466/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane "u stečaju", OIB: 88679107711, Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbe ovrhe upisane pod posl. br. Z-26993/16 u zemljišnoknjižnom uložku broj 1872 katastarske općine Košute.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 10.01.2023. 13:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1851

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5363/2022  
Aktivne plombe: Z-35278/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2070/12	ORANICA			91	
		UKUPNO:			91	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 SMS D.O.O., SPLIT,		
2.1	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-1868/09  Na temelju rješenja o ovrši Ovr-514/09 od 11.studenoga 2009 godine Općinskog suda u Sinju zabilježena je ovrha na teret 1 zkt.vlasništva ovršenika SMS d.o.o.Split,radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Podravke d.d.Koprivnice u iznosu od 45.000.000,00 kn.uz kamatnu stopu od 5,50 % godišnje na navedeni iznos zajma koja se obračunava mjesečno,a plaća tromjesečno u roku od 15 dana od dana završetka tromjesečja za koji se plaća,sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 9.rujna 2009 godine pa do isplate i troškova ovog postupka u iznosu od 127.000,00 kn.uvećano za zakonsku zateznu kamatu,utvrđenjem vrijednosti nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčano iznosa dobivenog prodajem	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-1960/09  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr.542/09 od 20.studenoga 2009.godine, zabilježuje se odbacivanja prijedloga za ovrhu od 12.studenoga 2009.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.1041,1405 K.o.Vedrine, Z.U. 1850,1872,1851,1901,1894 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja Partner banke d.d. Zagreb, Podružnice Split.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-2129/09  Temeljem pravomoćnog rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave od strane javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba pod posl.br.Ovr-3475/09 od 23.listopada 2009.godine, zabilježuje se ovrha na teret nekretnina vlasništva ovršenika SMS d.o.o. Split upisanih u Z.U. 1041,1405 K.O.Vedrine, Z.U.1850,1851,1872,2894,1901 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja "Trast" d.d. Split i to njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,te ispražnjenjem nekretnina i njihovom prodajom kupcu na temelju zaključka o prodaji.	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 05.01.2010. broj Z-6/10  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Sinju br.Ovr-614/09 od 4.siječnja 2010.godine, zabilježuje se ovrha na teret nekretnina vlasništva ovršenika SMS d.o.o. Split upisanih u Z.U. 1850,1851 K.o.Košute i Z.U.1041 K.O.Vedrine od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4 i to utvrdjenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-82/10  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-12/10 od 15.siječnja 2010.godine, zabilježuje se odbacivanja prijedloga za ovrhu od 5.siječnja 2010.godine na nekretninama ovršenika SMS d. o.o. Split, Kopilica 5 upisanim u Z.U.1850,1851 K.O.Košute i Z.U.1041 K.O.Vedrine od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-170/10  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu br.VII-ST-48/2009 od 3.veljače 2010.godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom S M S d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane, Split, Kopilica 5 na nekretninama upisanim u Z.U.1850,1851,1872,1878,1894,1901 K.O. Košute, Z.U.1041,1405 K.O.Vedrine i Z.U.372 K.O.Sušci sa danom otvaranja stečajnog postupka od 3.veljače 2010.godine.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24458/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. „u stečaju“, Split, OIB: 88679107711, iz Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi u zemljišnoknjižnom uložku Z.U. 1850 K.O. Košute.	na 1 (2.1), 1 (3.1), 1 (4.1), 1 (5.1), 1 (6.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.20.listopada 2004.g. Z.1229/04  Na temelju ugovora o kreditu 6-FZ-05/03, uknjiženo je pravo zaloge, radi osiguranja kredita u iznosu od 15.000.000,00 kn, u korist:	15.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 11.02.2022.g. pod brojem Z-5363/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O PREUZIMANJU POSLOVA BIVŠE SAMOSTALNE SLUŽBE ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE MINISTARSTVA GOSPODARSTVA, RADA I PODUZETNIŠTVA, OV-9180/12, OV-9181/12 PO JB BRANKU JAKIĆU IZ ZAGREBA 15.03.2012, uknjiženog po rješenju ovog suda poslovni broj Z-1229/04 sa imena i koristi dosadašnjeg založnog vjerovnika Fonda za razvoj i zapošljavanje Zagreb, za korist novog vjerovnika: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487</b>		na 1.1
2.			
2.1	Prik.10.prosinca 2004.g. Z.1496/04  Na temelju ugovora o kreditu 6-25/03, OU-607/04, uknjiženo je pravo zaloge, radi osiguranja kredita u iznosu od 5.004.000,00 kn u korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK - ZAGREB</b>	5.004.000,00 KN	
3.			



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Prik.28.srpnja 2006.g. Z.1288/06  Na temelju ugovora o kreditu 306/06, OU-545/06, uknjiženo je pravo zaloge, radi osiguranja kredita u iznosu od 27.000.000,00 kn, u korist:	27.000.000,00 KN	
3.3	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-33532/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE („UGOVOR“), OVJEROVLJEN POD POSL. BR. OV-5756/17 JAVNI BILJEŽNIK MIRJANE POPOVAC 26.07.2017, POTVRDA OVJERENA POD POSL. BR. OV-7965/17, DANA 03. KOLOVOZA 2017. GODINE OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA ILINKE LISONEK IZ ZAGREBA 03.08.2017, uknjiženog po rješenju ovog suda poslovni broj Z.1288/06 sa imena i koristi dosadašnjeg založnog vjerovnika APS DELTA S.A., sa sjedištem u Luksemburgu (Veliko Vojvodstvo Luksemburg), 1 rue Jean Piret, L-2350 – Luksemburg, OIB: 45421012929, koji je uknjižen po ovosudnom rješenju posl. br. Z-10761/17, za korist novih vjerovnika: <b>BRALIĆ SILVANO, OIB: 55917366994, BUKOVČEVA 14, 21000 SPLIT</b> <b>SLIŠKOVIĆ DAVOR, OIB: 88882984185, SUPILOVA 21A, 21000 SPLIT</b>		na 3.1, 3.2
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-26993/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja od 18. studenog 2019. godine, pod posl. br. Z-26993/16, ovog suda i Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju pos broj Ovr-2720/15 od dana 11. svibnja 2015. godine, zaprimljenog pod posl. Z-856/15, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao kat. čest. zgr. br. 303 kuća površine 470m2 i kat. čest. 1948/3 neplodno, i zgrada površine 3880 m2 Z.U. 1041, kat. čest. br. 1937/2 put površine 1082 m2 Z.U. 1405, sve k.o. Vedrine, kat. čest. br. 2070/1 oranica površine 11319 m2 Z.U. 1850, kat. čest. br. 2070/13 oranica površine 2865 m2 Z.U. 1872, kat. čest. br. 2070/12 oranica površine 91m2 Z.U. 1851 i kat. čest. br. 2070/6 oranica, nova galanterija, površine 4791 m2 i nova galanterija površine 2688 m2 Z.U. 1901 sve k.o. Košute, ovršenika SMS D.O.O. Split, „za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istih, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Parter banke d.d. Zagreb, Podružnica Split, Hatzeov perivoj 3 OIB: 71221608291, iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.		
5.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-6723/2020  ZABILJEŽBA, Dopunjuje se rješenje ovog suda poslovni broj Z-26993/16 (Z-856/15) od 18. studenog 2019., u točki I izreke, red 16, na način da se iza riječi „u posjed kupcu“ dodaje zarez i riječi „s redom prvenstva predmeta upisanog pod pos. broj Z-856/15“.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.01.2023. 13:18

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOŠUTE (Mbr. 325694)

Posjedovni list: 1738

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SMS D.O.O., SPLIT, SPLIT, KOPIJICA 5 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2070/1	PETEROVAC	11319	11		
			ORANICA	11319			
		2070/6	ZGRADA	11338	11		
			ORANICA	8650			
			ZGRADA	2688			
		2070/12		91	11		
			ORANICA	91			
		2083/6		70	11		
			OSTALO NEPLODNO	70			
Ukupna površina katastarskih čestica				22818			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KOŠUTE  
k.č.br.: 2070/6

Stanje na dan: 10.01.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Tomislav Čipčić, dipl. ing. geod.  
Stalni sudski vještak za  
GEODEZIJU I HIDROGRAFIJU

**SMS d.o.o. u stečaju**  
**Kopilica 5**  
**21 000 SPLITU**  
**OIB: 88679107711**

**Predmet: Vještačenje na čest. zem. 2070/1, na čest. zem. 2070/6, na čest. zem. 2070/7, na čest. zem. 2070/12, na čest. zem. 2070/13, na čest. zem. 2082/10, na čest. zem. 2082/11, na čest. zem. 2083/6 i na čest. zem. 2083/7, sve k.o. Košute**

Ovo vještvo sam izradio na zahtjev SMS d.o.o. u stečaju, a u svrhu:

- identifikacije neusklađenosti ZK i kat. čest. zem. koje se vode na SMS d.o.o.;
- izrade prijedloga služnosti puta sa javne prometnice preko poslužnih neketnina do povlasne čest. zem. 2070/7 k.o. Košute.

**Identifikacije neusklađenosti ZK i kat. čest. zem. koje se vode na SMS d.o.o.**

Na temelju podataka izvađenih iz zemljišnika utvrdio sam da se SMS d.o.o. vodi kao vlasnik:

- čest. zem. 2070/1 (ZK uložak br. 1850, oranica 11319 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/6 (ZK uložak br. 1901, oranica 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija 2688 m<sup>2</sup>, ukupno 7479 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/7 (ZK uložak br. 1878, pogon eksturcije 1235 m<sup>2</sup> i oranica 1813 m<sup>2</sup>, ukupno 3048 m<sup>2</sup>) - upisan fiducijalni vlasnik Partner banka;
- čest. zem. 2070/12 (ZK uložak br. 1851, oranica 91 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/13 (ZK uložak br. 1872, oranica 2865 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2082/10 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 964 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2082/11 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 7 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2083/6 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 70 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2083/7 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 23 m<sup>2</sup>).

Zbroj površina čest. zem. 2070/1, čest. zem. 2070/6, čest. zem. 2070/7, čest. zem. 2070/12, čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11, čest. zem. 2083/6 i čest. zem. 2083/7 iznosi 25 866 m<sup>2</sup>.

Na temelju podataka izvađenih iz katastarskog operata utvrdio sam da se SMS d.o.o. vodi kao posjednik (vlasnik):

- čest. zem. 2070/1 (Posjedovni list br. 1738, oranica 11319 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/6 ( Posjedovni list br. 1738, oranica 8650 m<sup>2</sup> i zgrada 2688 m<sup>2</sup>, ukupno 11338 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/7 (Posjedovni list br. 1775, zgrada 801 m<sup>2</sup>, oranica 1813 m<sup>2</sup> i ostalo neplodno 434 m<sup>2</sup>, ukupno 3048 m<sup>2</sup>) - evidentiran i fiducijalni vlasnik Partner banka;
- čest. zem. 2070/12 (Posjedovni list br. 1738, oranica 91 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2083/6 (Posjedovni list br. 1738, ostalo neplodno 70 m<sup>2</sup>).

Zbroj površina čest. zem. 2070/1, čest. zem. 2070/6, čest. zem. 2070/7, čest. zem. 2070/12 i čest. zem. 2083/6 iznosi 25 866 m<sup>2</sup>.

Iz navedenog jasno je vidljivo da se čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7 vode u zemljišniku, ali ne i u katastru, odnosno neki geodetski elaborati su provedeni samo kroz katastarski operat.

Izvršio sam uvid u arhivu katastra u Sinju i utvrdio sam da je 2005. god. poduzeće Geamare d.o.o. izradilo geod. elaborat br. 51/05-B kojim se čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7 poništavaju, te pripajaju čest. zem. 2070/6. Ovaj elaborat je proveden kroz kat. elaborat, ali nije kroz zemljišnik.

ZK čest. zem. 2070/6, ZK čest. zem. 2070/13, ZK čest. zem. 2082/10, ZK čest. zem. 2082/11 i ZK čest. zem. 2083/7 upravo odgovaraju kat. čest. zem. 2070/6.

Isto tako, na digitalnom kat. planu čest. zem. 2070/12 je prikazana na krivom mjestu (između čest. zem. 2070/1 i čest. zem. 2070/5), cca 325 m sjeverozapadno od njezinog točnog položaja (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C H A), što smatram greškom katastra.

Na digitalnom kat. planu nije prikazana čest. zem. 3033/3, iako se ista vodi u zemljišniku i kat. operatu., te sam istu i prikazao na Prikazu lica mjesta.

Obzirom na navedeno, a da bi se uskladeilo stanje u zemljišniku sa stanjem u katastru mišljenja sam da potrebno izraditi Geodetski elaborat za provedbu u zemljišniku kojim bi se čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7 poništio i pripajile čest. zem. 2070/6.

**Prijedlog služnosti puta sa javne prometnice preko poslužnih neketnina do povlasne  
čest. zem. 2070/7**

Do čest. zem. 2070/7 moguće je prići postojećim asfaltnim putem/prilazom od javne prometnice, Ulica Sv. Mihovila, Trilj, kroz ulaznu kapiju poslovnog kompleksa (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C D E F G H A) u površini od 761 m<sup>2</sup>.

Na temelju koordinatnog preklopa kat. plana sa snimljenim stanjem i aviosnimkom ovog područja, te podataka izvađenih iz zemljišnika utvrdio sam da se predloženi put/prilaz od javne prometnice, Ulica Sv. Mihovila, Trilj do čest. zem. 2070/7 proteže preko:

- ZK čest. zem. 2070/12 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C H A) koja se vodi u ZK ulošku 1851 kao oranica od 91 m<sup>2</sup>, a u naravi predstavlja asfaltirani prostor između ulice i ulazne kapije;

- dijela ZK čest. zem. 2070/6 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima C D I G H C) u površini od 320 m<sup>2</sup> (320/7479). Čest. zem. 2070/6 se vodi u ZK ulošku 1878 kao oranica u površini od 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupno 7479 m<sup>2</sup>;

- dijela ZK čest. zem.,. 2082/10 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima D E F G I D) u površini od 350 m<sup>2</sup> (350/964). Čest. zem. 2082/10 se vodi u ZK ulošku 1894 kao neplodno zemljište površine 964 m<sup>2</sup>.

Obzirom da su u zemljišniku još uvijek vode neke čestice koje su u kat. operatu poništene i pripojene čest. zem. 2070/6 (čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7), predloženi put/prilaz od javne prometnice, Ulica Sv. Mihovila, Trilj do čest. zem. 2070/7 se proteže preko:

- kat. čest. zem. 2070/12 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C H A) koja se vodi u kat. operatu u Posjedovnom listu 1738 kao oranica od 91 m<sup>2</sup>, a u naravi predstavlja asfaltirani prostor između ulice i ulazne kapije;

- dijela kat. čest. zem. 2070/6 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima C D I G H C) u površini od 670 m<sup>2</sup> (670/11338). Kat. čest. zem. 2070/6 se vodi u kat. operatu u Posjedovnom listu 1738 kao oranica u površini od 8650 m<sup>2</sup> i zgrada površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupno 11338 m<sup>2</sup>.

Stalni sudski vještak za  
geodeziju i hidrografiju

Tomislav Čipčić, dipl.ing.geod.

U Splitu, 23. lipnja, 2021.





LEGENDA:

- granice čest. zem. sa kat. plana ili kat. operata
- granice samo ZK čest. zem.
- 2070/6** oznaka čest. zem. sa kat. plana
- 2070/13 oznaka čest. zem. sa kat. plana ili kat. operata
- ABCDEFGHIA pravo služnosti puta u korist čest. zem. 2070/7

Stalni sudski vještak:  
T. Čipčić, dipl. ing. geod.

U Splitu, 07. 06. 2021.





## **PRILOG 3**

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
  
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15