



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 NEKRETNOSTI

U Splitu,

siječanj

2024

REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI POSLOVNE GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

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



NEKRETNOST : POSLOVNA GRAĐEVINA U STRMENDOLCU S PRIPADAJUĆIM
ZEMLJIŠTEM

SVETOG MIHOVILA BB, 21240 TRILJ

zk.č.zem. 1948/3, 1937/2, ZGR 303, k.o. Vedrine

BR. ELABORATA: 17/2022-4-DOPUNA

Datum dopune

procjene :

31.01.2024.

Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnosti**

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 otpavka – 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 U STRMENDOLCU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
zk.č.zem. 1948/3, 1937/2, ZGR 303, k.o. Vedrine

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, ovlašteni 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 sprovedi 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 TRŽIŠNIH 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 U STRMENDOLCU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

Lokacija : zk.č.zem. 1948/3, 1937/2, ZGR 303, k.o. Vedrine

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

Dan očevida 24.01.2022.

Dan kakvoće 24.01.2022.

Dan vrednovanja 24.01.2022.

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 24.01.2022.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	Površ.	K.O	kč.br.	pos. List	
Vedrine	1041	1948/3	3880	Vedrine	1978/3	746	3.880
	1405	1937/2	1082		1937/2	746	1.082
	1041	303	470		303	746	470

Opis nekretnine: Kuća, put, neplodno i zgrada

Površina čest: 5.432 m2

Površina čestice koja se procjenjuje 5.432 m2

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

Vlasnik (ZK uložak 1041):
Vlasnički dio: 1/1
SMS D.O.O , SPLIT,

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Nije predložen dokaz legalnosti

Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Procjenitelju nije dostavljen dokaz o legalnosti. Uvidom u informacijsku sustav prostornog uređenja utvrđeno je da je nekretnina sagrađena prije 15.02.1968. godine. Potrebno ishoditi građevinsku dozvolu za objekte izgrađene do 15.02.1968.

Godina izgradnje: 1960

Godina rekonstrukcije 2006

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

NKP : (m2) 520,40

Tržišna vrijednost : **154.764,63** € ili 1.163.830,02 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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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 je smještena u Strmencolcu te se do iste dolazi asfaltiranom prometnicom. Od mjesta Trilja udaljena je cca 5km. Orijentacija objekta je istok zapad. Promet u mirovanju moguć unutar parcele.

Nekretnina predstavlja stambenu građevinu, etaže Pr + galerija .

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

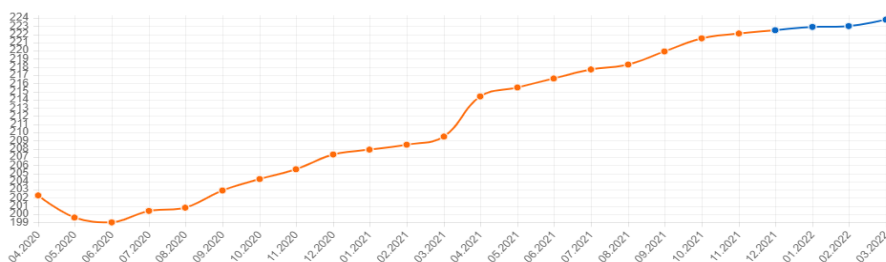
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

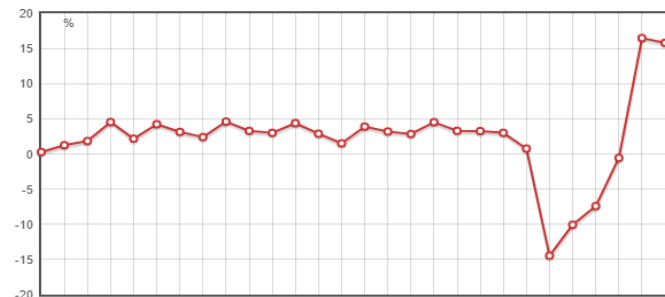
U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. 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 24.01.2022. 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	vodosprema
Kanalizacija	septička jama
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	1960
Godina adaptacije	2006
Katnost	Pr + galerija
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	betonski zidovi i drvene grede
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	polumontažna armirano betonska ploča
Svjetla visina etaže prosjek:	600
Krovna k. + pokrov	krov na četiri vode + kupe
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka + fasadeks boja, a djelom I obloženo kamenim pločama
Vanjska stolarija (prozori)	drvo
Vanjska stolarija (vrata)	drvo
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka + temeljna završna boja
Obrada podova	kvarcni pod + keramičke pločice
Unutarnja stolarija	drvo
Grijanje	-
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	
Stanje:	Nekretnina je stara 62 godine, stanje devastirano, potrebna kompletna adaptacija/finalizacija.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina preuzete i dostavljene dokumentacije od strane Naručiitelja.

PRIOLOG 1.

KOEFICIJENTI 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, PREDVRTTOVI, 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, ograden vrtinom 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 ograden s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

STAMBENA GRAĐEVINA

Predmet procjene su: cjelokupno zemljište i poslovna građevina

NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP)

Poslovna građevina

Prizemlje

= 470,00 m²

Galerija

= 50,40 m²

Neto površina (NKP):

= 520,40 m²

Bruto površina(BKP):

520,40 x 1,3

= 676,52 m²

Bruto volumen objekta(BV):

676,52 x 6,0

= 4059,12 m³

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 poslovnim 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 umanjene 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 m2 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 m2 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 nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim 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.

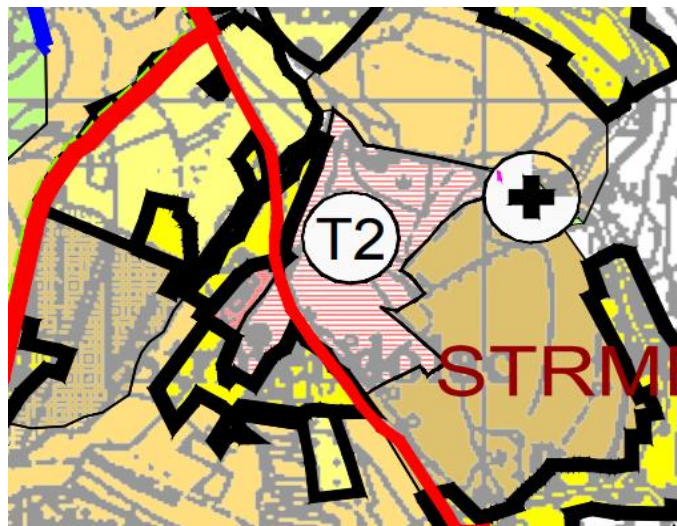
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☒ TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana grada Trilja (Službeni glasnik Grada Trilja 03/09, 01/13 i 02/18) kartografski prikaz br. 1.0, korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se u zoni ugostiteljsko turističke zone.



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINE IZVAN NASELJA

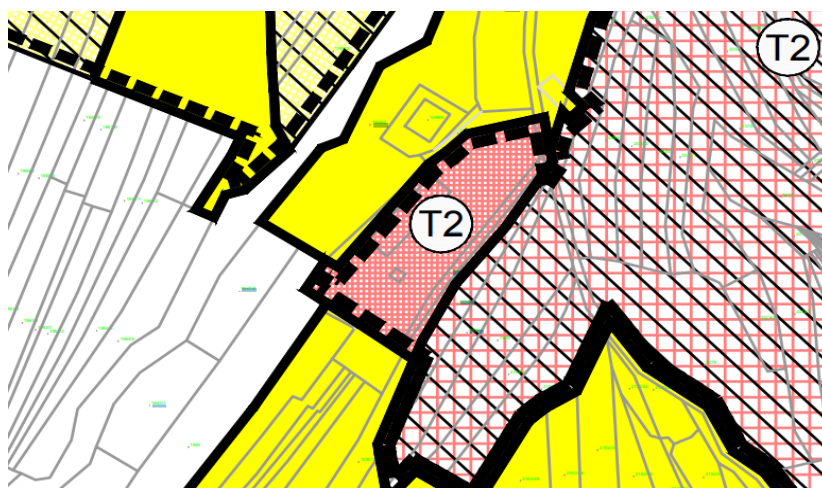
- I1** PROIZVODNA
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2, farme (izgrađene) - I3
reciklažno dvorište-RD
- E3** POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
- K1** POSLOVNA NAMJENA
pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2, komunalno servisna - K3,
- T2** UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
hoteli - T1, turističko naselje - T2,

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
Objava javne rasprave (datum):	Javni uvid održan: od:07.05.2020. do:21.05.2020. Ponovljeni javni uvid: od:06.08.2020. do:14.08.2020. 2.ponovljeni javni uvid:od:04.12.2020. do:11.12.2020.
28.04.2020. 30.07.2020. 26.11.2020.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.
Suglasnost na plan	
Mišljenje na osnovu čl. 107. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13 i 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).	
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.	

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana grada Trilja Službeni glasnik Grada Trilja (Službeni glasnik grada Trilja 03/09, 01/13 i 02/18), kartografski prikaz br. 4.5, izmjene I dopune prostornog plana uređenja grada Trilja, predmetna nekretnina nalazi se u zoni gospodarske namjene - turističko naselje.



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

	GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNO-POSLOVNA pretežito industrijska-T1, pretežito zanatska-T2 pretežito uslužna-K1, pretežito trgovačka-K2, javna i društvena namjena - D
	RECICLAŽNO DVORIŠTE ZA NEOPASNI GRAĐEVINSKI OTPAD
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA turističko naselje-T2
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA šport-R2

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 -ČAPORICE, STRMENDOLAC
Broj kartografskog prikaza	4.5.
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.
Ocjena 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 uvid: od 04.12.2020. do 11.12.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Pročelnik Ivan Šušnjara, iur.
Mišljenje na osnovu čl. 107. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13 i 65/17, 114/18, 39/19 i 68/19). 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 sljedeći 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 m², niti veća od 2.000 m²;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice iznosi 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

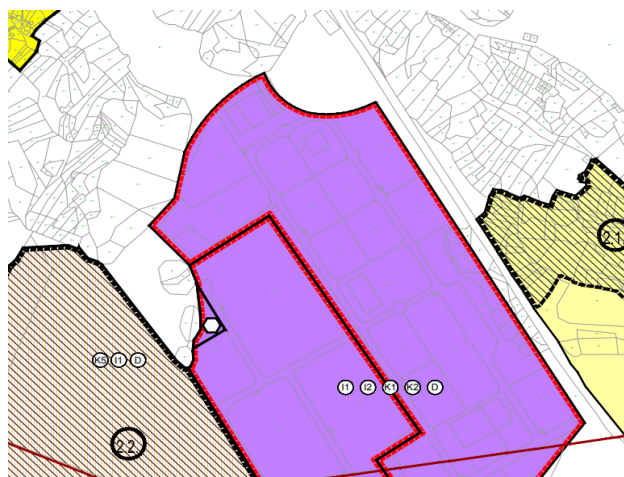
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku 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.

Navedenih nekretnina u T1 zoni za predmetno naselje nema te smo potražili slične nekretnine iste namjene u jedinicama lokalne samouprave koje spadaju prema stupnju razvijenosti u treću skupinu sa Općinom Trilj. Kako i u tim jedinicama nismo našli kupoprodajne cijene za nekretnine koje se nalaze u zoni T1 a imajući u vidu činjenicu da se u ovom slučaju radi o č.z. 1948/3 i č.z. 1937/2 k.o. Vetrine na kojoj je izrađen poslovni objekt uzeli smo slična građevinska zemljišta na tom području koji spadaju u poslovnu zonu.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, mjesto Čaporice. Zemljište je površine 7.025,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.03.2018. za iznos od 31.989 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

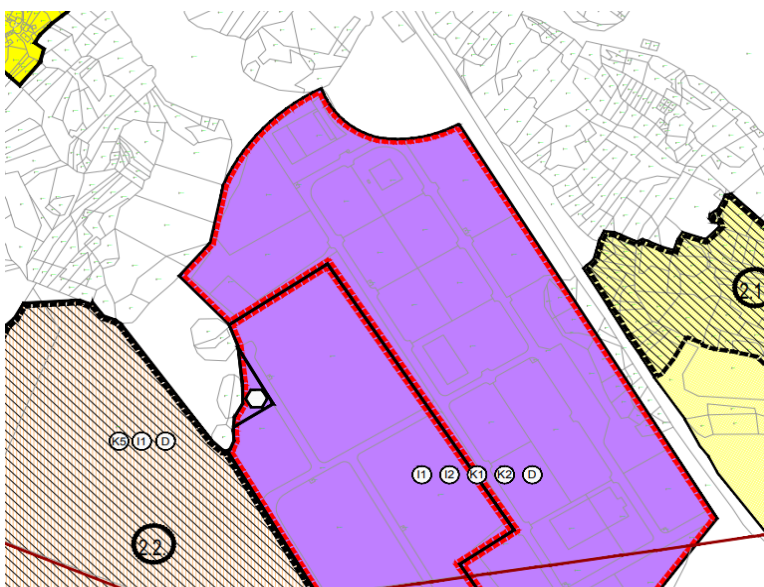

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
979805		
Datum pregleda		31.1.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3815526
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		7.025,00
Vrijednost nekretnine (KN)		238.000,00
Datum ugovora		27.03.2018
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		UGLJANE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, mjesto Čaporice. Zemljište je površine 7,097,00 m². Kupoprodaja je obavljena 17.06.2020. za iznos od 32.846,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

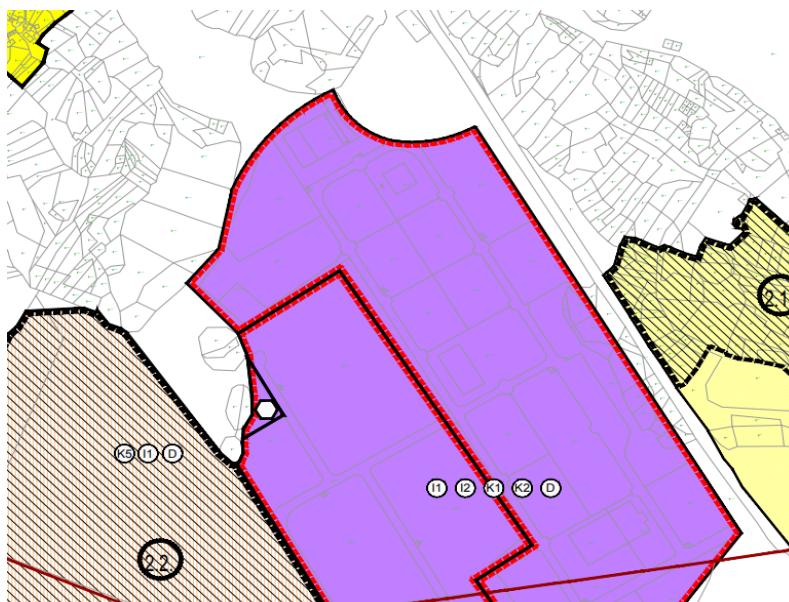
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1304890
Datum pregleda		31.1.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4308395
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.09.2020
Površina u prometu		7.097,00
Vrijednost nekretnine (KN)		247.000,00
Datum ugovora		17.06.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		UGLJANE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)



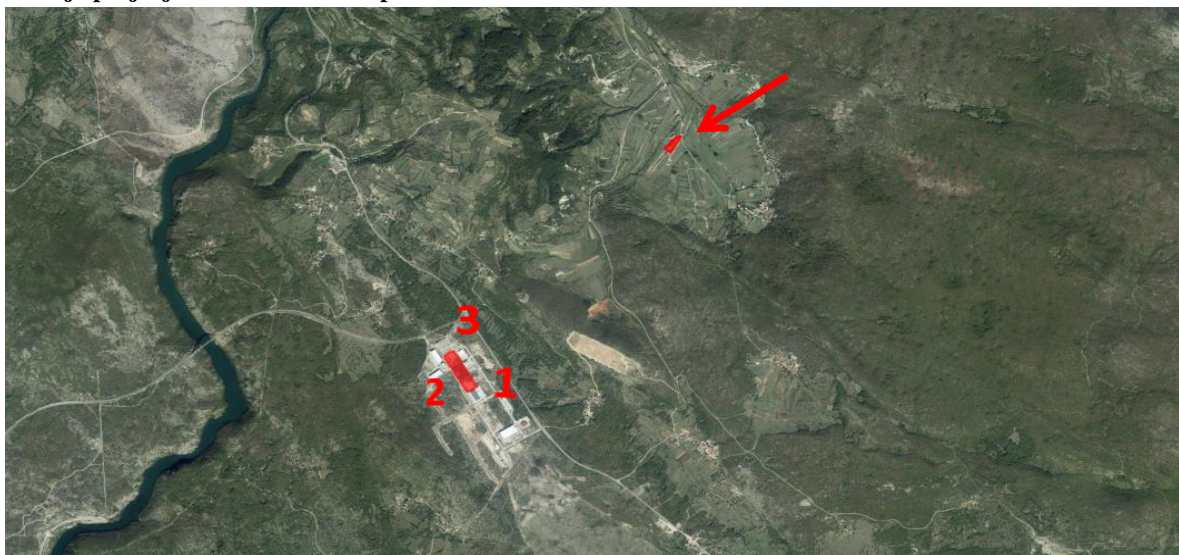
Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, mjesto Čaporice. Zemljište je površine 7.145,00 m². Kupoprodaja je obavljena 10.04.2018. za iznos od 33.423,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1048421
Datum pregleda		31.1.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3819149
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		7.145,00
Vrijednost nekretnine (KN)		248.000,00
Datum ugovora		10.04.2018
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		UGLJANE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)



Pozicija projenjivane nekretnosti i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Jadran".

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 4.350 m²

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 ²)	4.350,00	7.025,00	7.097,00	7.145,00
	Cijena (€)	-	31.989	32.846	33.423
	Cijena po m ²	-	4,6	4,6	4,7

Protok vremena	1Q2022	1Q2018	4Q2020	2Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	122,62	99,57	119,45	98,94
Vremensko usklađenje	-	23,1%	2,7%	23,9%
Korigirana vrijednost po m ²	-	5,6	4,8	5,8

Odstupanje zbog različite		5,61	4,75	5,80
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,20	1,20	1,20
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	5,61	4,75	5,80

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	4.350	7.025	7.097	7.145
(-20% do +20%)	-	15%	15%	15%

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	turistička	poslovna	poslovna	poslovna
(-20% do +20%)	-	15%	15%	15%

Infrastruktura	na zemljištu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
(-20% do +20%)	-	10%	0%	10%

Ukupno korekcija	-	40%	30%	40%
Korigirana vrijednost po m ²	7,38	7,9	6,2	8,1

ZAKLJUČAK	7,4			
------------------	-----	--	--	--

Ukupno korigirana cijena	7,4	7,9	6,2	8,1
---------------------------------	-----	-----	-----	-----

Odstupanje od prosjeka		0,5	-1,2	0,7
-------------------------------	--	-----	------	-----

Kvadrat odstupanja	2,2	0,2	1,5	0,5
---------------------------	-----	-----	-----	-----

Standardna devijacija - σ	0,9			
----------------------------------	-----	--	--	--

Dvosturuka devijacija - 2σ	1,7			
-----------------------------------	-----	--	--	--

Odstupanje od prosjeka		6%	-16%	10%
-------------------------------	--	----	------	-----

(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
-----------------------	--	--------------	--------------	--------------

Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
-----------------------------	--	--------------	--------------	--------------

ZAKLJUČAK				
------------------	--	--	--	--

Površina zemljišta	4.350,00	m ²		
---------------------------	----------	----------------	--	--

Vrijednost po m²	7,38	€/m ²		
------------------------------------	------	------------------	--	--

Tržišna vrijednost	32.108,07	€		
---------------------------	-----------	---	--	--

0

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

STATISTIČKA OBRADA

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 kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

HKA CIJENA GRAĐENJA

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Posadni udio grupa troškova Z. nazine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje škole i stručne škole		Vrtni standard		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće i domstavnog standarda		Stambeni nivoi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domići za stanje		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
Vrsta zgrada	300 Zgrada - građevinska konstrukcija																							
	310 Građevinska jama																							
	320 Temeljne																							
	330 Vanjski zidovi																							
	340 Unutarnji zidovi																							
	350 Stropovi																							
	360 Krovovi																							
	370 Građevinske ugradnje																							
	380 Ostale građevinske konstrukcije																							
	Ukupno																							
Vrsta zgrade	400 Instalacije																							
	410 Otvorila, odvodni, plin																							
	420 Cijevi																							
	430 Instalacije za obradu zraka																							
	440 Jaka struja																							
	450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije																							
	460 Transportni uređaji																							
	470 Posredna potrošnja za korištenje																							
	480 Automatika zgrade																							
	490 Ostale instalacije																							
Ukupno																								
Vrsta zgrade	Troškovi građenja i inženjerske povline, procjena, bez PDV-a																							
	od																							
	srednji																							
	dno																							

5.5. Tržišna vrijednost - č.z. 1948/3, 303 (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	4.350	m2	Cz=	7,38	€/m2Pz		VZ=	32.108 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	4.059,12	m3	Kd=	1,25	€/m3BV		Kd=	5.074 €	
			Kv=	0,25	€/m3BV		Kv=	1.015 €	
Priključci									
BGP=	676,52	m2	Cp=	3	€/m2BGP		Kp=	2.030 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								40.226 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	520,40	m2	Cizg=	650	€/m2NGP		NV=	304.434 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,90	585	€/m2NGP				
Godina procjene	2022	Godina izgradnje		1960	Starost (G) =		62	Trajnost OVK= 80	
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade		
Opis	umjerena			vrlo dobra			mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	4			2			2		
Relativna starost (G/OVK) =		78%	Odabrani FK=		4	Predvidivi ostatak OVK u %		30%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							24		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							56		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							70,0%		
Ukupno		100%	585	70,0%	410	176			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								91.330 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		2,00%	6.088,68 €	
O - okoliš: Zidovi, ograde, platoi, gustirna, hidrofonsko postrojenje					% od NV		3,00%	9.133,02 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								146.778 €	
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=		146.778			x	1		146.778 €	

Površina nekretnine: = 520,40 m2
Cijena nekretnine po m2 = 282,05 €/m2
Sveukupna cijena: = 146.778,21 €

č.z. 1937/2

Površina nekretnine: = 1.082,00 m2
Cijena nekretnine po m2 = 7,38 €/m2
Sveukupna cijena: = 7.986,42 €

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA U STRMENDOLCU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
na adresi: zk.č.zem. 1948/3, 1937/2, ZGR 303, k.o. Vedrine
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) :

					Srednji tečaj HNB-a
154.764,63	€	ili	1.163.830,02	Kn	1 € = 7,52 Kn

- Tržišna vrijednost objekta oznake č.z. 1948/3, 303 (TV) :

					Srednji tečaj HNB-a
146.778,21	€	ili	1.103.772,13	Kn	1 € = 7,52 Kn

- Tržišna vrijednost objekta oznake č.z. 1937/2 (TV) :

					Srednji tečaj HNB-a
7.986,42	€	ili	60.057,88	Kn	1 € = 7,52 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 16, utvrđena na dan 24.1.2022., primjenjuje se od 25.1.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,731994	4,746233	4,760472
Kanada	124	CAD	1	5,260314	5,276142	5,291970
Češka	203	CZK	1	0,306970	0,307894	0,308818
Danska	208	DKK	1	1,008427	1,011461	1,014495
Mađarska	348	HUF	100	2,088376	2,094660	2,100944
Japan	392	JPY	100	5,830808	5,848353	5,865898
Norveška	578	NOK	1	0,740216	0,742443	0,744670
Švedska	752	SEK	1	0,717185	0,719343	0,721501
Švicarska	756	CHF	1	7,272690	7,294574	7,316458
Velika Britanija	826	GBP	1	8,953139	8,980079	9,007019
SAD	840	USD	1	6,631984	6,651940	6,671896
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,837458	3,849005	3,860552
EMU	978	EUR	1	7,505416	7,528000	7,550584
Poljska	985	PLN	1	1,649614	1,654578	1,659542

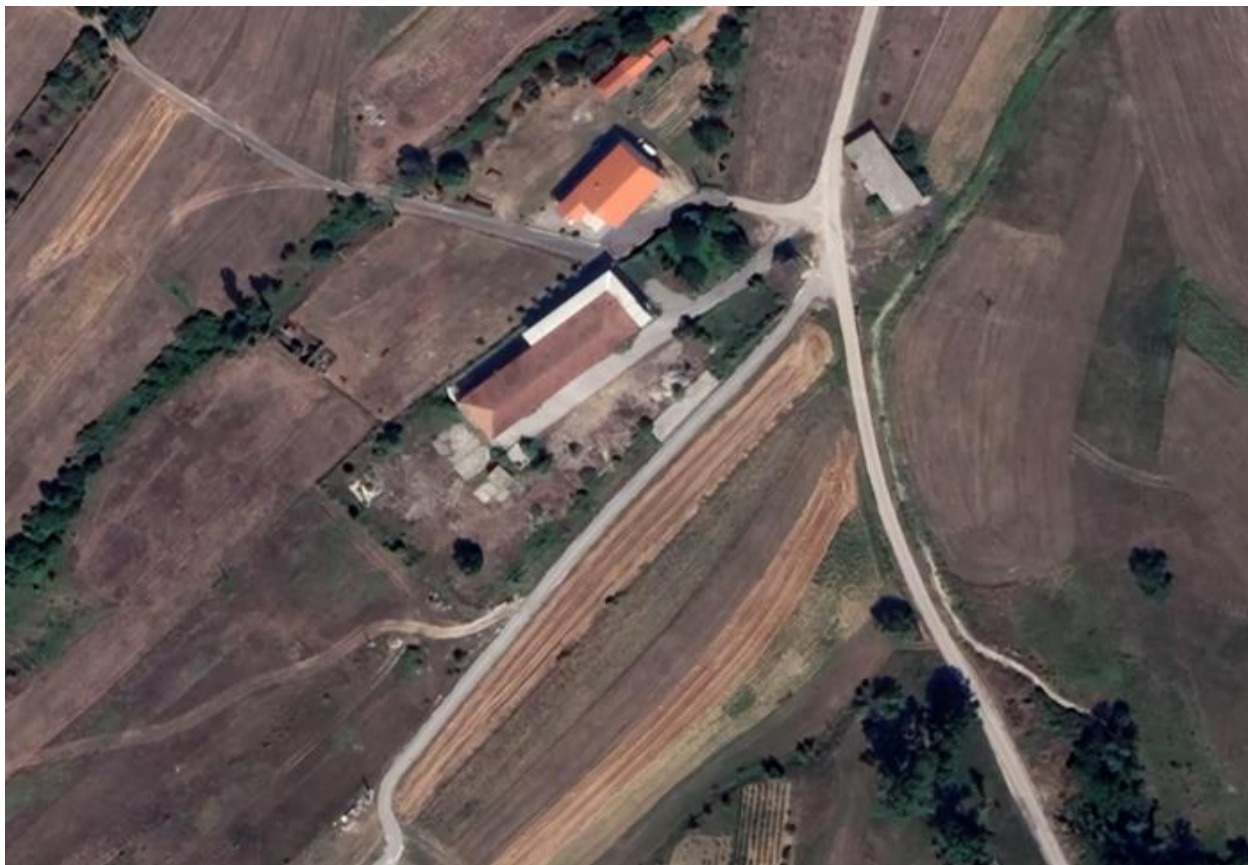
Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

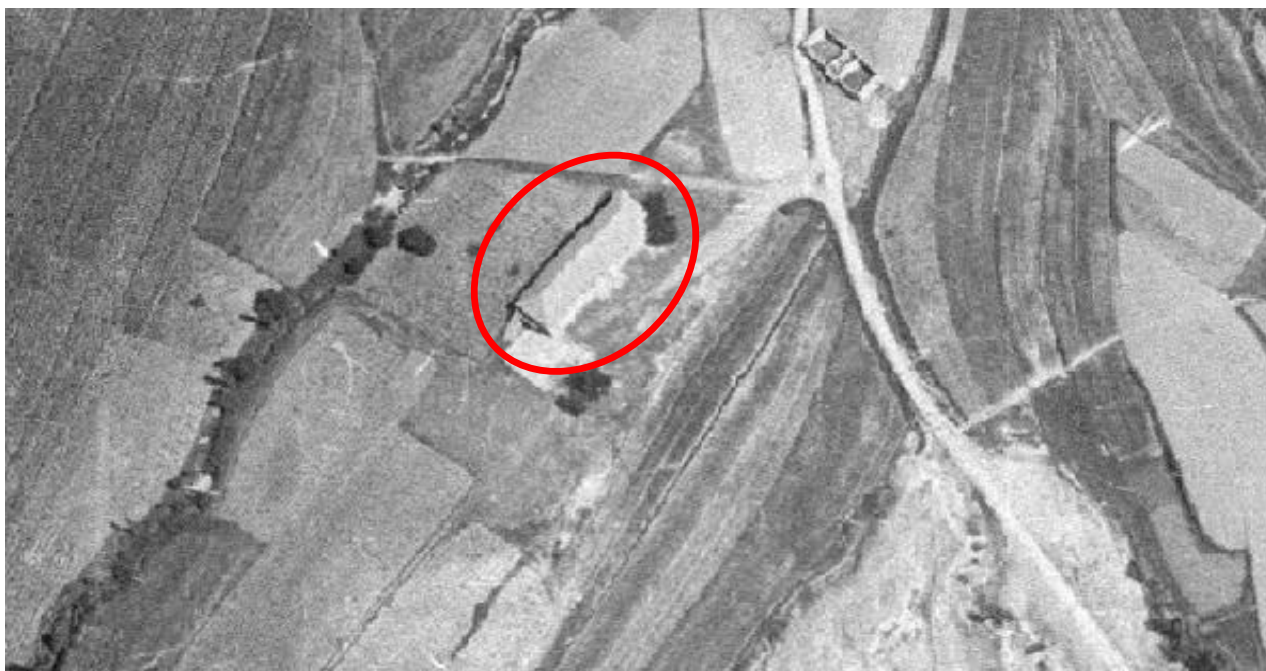
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRILOG 1





Ispu - snimak objekta prije 15.02.1968



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 23.01.2022. 22:45

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325945, VEDRINE

Broj ZK uložka: 1041

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24464/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	303 ZGR	KUĆA			470	
2.	1948/3	NEPLODNO I ZGRADA			3880	
		NEPLODNO			3864	
		POD ZGRADOM			16	
		UKUPNO:			4350	

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 ovrši 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 utvrđenjem 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-24464/2020 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-6/10 i Z-82/10 u zemljišnoknjižnom uložku broj 1405 katastarske općine Vedrine.	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. 28. srpnja 2006. godine Z.1288/06 Na temelju sporazuma broj 306/06 o zasnivanju zajedničkog založnog prava na nekretninama od 28. srpnja 2006. godine solemniziranog pod brojem OU-545/2006 od strane Javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita uknjiženo je pravo zalog na teret č.zgr. 303, č.zem.1948/3 -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	
1.3	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: BRALIĆ SILVANO, OIB: 55917366994, BUKOVČEVA 14, 21000 SPLIT SLIŠKOVIĆ DAVOR, OIB: 88882984185, SUPILOVA 21A, 21000 SPLIT		na 1.1, 1.2
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.09.2009. broj Z-1613/09 Na temelju nepravomoćnog rješenja o ovisi Ovr-2620/09 javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreba, te čl. 57 i 59 ZZK, upisana je predbilježba prava zaloge na teret 1 zkt.vlasništvo protivnika predlagatelja upisa SMS d.o.o.o.Split, za iznos od 502.884,45 kn. po prijedlog "TRAST-a" d.d.Split	502.884,45 KN	PREDBILJEŽBA
2.2	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-1867/09 Na temelju rješenja o ovisi Ovr-2620/09 od 23.rujna 2009 godine javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba uknjižena je opravdanost predbilježbe upisane pod Z.1613/09 sa uknjižbom prava zaloge na teret 1 zkt.vlasništvo ovršenika SMS d.o.o.o.Split, radi naplate ovrhovoditelja u iznosu od 502.884,45 kn. i troškova ovog postupka u iznosu od 12.398,40 kn. uvećano za zakonsku zateznu kamatu u korist: "TRAST-A" D.D.GAT SV.DUJE 4, SPLIT		
4.			
4.1	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 ovisi 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 470m ² i kat. čest. 1948/3 neplodno, i zgrada površine 3880 m ² Z.U. 1041, kat. čest. br. 1937/2 put površine 1082 m ² Z.U. 1405, sve k.o. Vedrine, kat. čest. br. 2070/1 oranica površine 11319 m ² Z.U. 1850, kat. čest. br. 2070/13 oranica površine 2865 m ² Z.U. 1872, kat. čest. br. 2070/12 oranica površine 91m ² Z.U. 1851 i kat. čest. br. 2070/6 oranica, nova galanterija, površine 4791 m ² i nova galanterija površine 2688 m ² 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.		
4.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-6723/2020 ZABILJEŽBA, Dopunjuje se rješenje ovog suda poslovnim brojem 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 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24464/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane "u stečaju", OIB: 88679107711, Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja predbilježbe odnosno uknjižbe prava zaloge uknjižene pod posl. br. Z-1613/09 odnosno Z-1867/09 u zemljišnoknjižnom uložku broj 1405 katastarske općine Vedrine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 23.01.2022. 22:45

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325945, VEDRINE

Broj ZK uložka: 1405

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24460/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1937/2	PUT			1082	
		UKUPNO:			1082	

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
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)

24.01.2022. 15:50:29

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.Vedrine 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.Vedrine, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4 i to utvrđenjem 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-24460/2020 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 1405 katastarske općine Vedrine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	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.		
2.2	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 2.1
2.3	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24460/2020 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 1405 katastarske općine Vedrine.		na 2.1, 2.2



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2022. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VEDRINE (Mbr. 325945)

Posjedovni list: 746

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

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		303		470	9		
			ZGRADA	470			
		1937/2	DUBINA	1082	9		
			OSTALO NEPLODNO	1082			
		1948/3	ZGRADA	3880	8		
			ZGRADA	16			
			OSTALO NEPLODNO	3864			
		1948/7	DVOR	128	9		
			DVORIŠTE	128			
Ukupna površina katastarskih čestica				5560			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VEDRINE, 325945
k.č. br: 1948/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 24.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VEDRINE, 325945
k.č. br.: 1937/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 24.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VEDRINE, 325945
k.č. br.: *303

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 28.01.2022

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 energetskom 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