



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, ožujak 2022 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

NARUČITELJ: **SINJ D.D. U STEČAJU, LUMBINOV MOST DD, 21230 SINJ, OIB:**
23943934506



NEKRETNOSTI : **UPRAVNA ZGRADA DONJA; RADIONICE I LABORATORIJ TE**
GARAŽA

ANG. OZNAKA: **LUMBINOV MOST, 21230 SINJ**
k.č. 960 ZGR, k.č. 961 ZGR, k.č. 962 ZGR, k.o. Sinj

Elaborat broj: **57/2022**

Datum procjene : **25. ožujak 2022.**

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 otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : SINJ D.D. U STEČAJU, LUMBINOV MOST DD, 21230 SINJ, OIB: 23943934506
Nekretnina UPRAVNA ZGRADA DONJA; RADIONICE I LABARATORIJ TE GARAŽA
LUMBINOV MOST, 21230 SINJ

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

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 upravno-pravnog 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 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 25.03.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: UPRAVNA ZGRADA DONJA; RADIONICE I LABARATORIJ TE GARAŽA
Lokacija : LUMBINOV MOST, 21230 SINJ
Naručitelj: SINJ D.D. U STEČAJU, LUMBINOV MOST DD, 21230 SINJ, OIB: 23943934506
Dan očevida 24.03.2022.
Dan kakvoće 25.03.2022.
Dan vrednovanja 25.03.2022.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost

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.

Z.K. izvadak: E izvadak-25.03.2022.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest iz
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	ZK (m2)
Sinj	371	960 ZGR		Sinj	*960	1327	17
Sinj	371	961 ZGR		Sinj	*961	1327	706
Sinj	371	962 ZGR		Sinj	219/1	1327	94

Opis nekretnine: Zgrada, radionica

Površina čest: 817 m2

Vlasnik: Sukladno vlasničkom listu koji je prilog ovog elaborata

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. Uvidom u javno dostupni ustav ispu mgipu vidljivo je da su nekretnine izgrađene prije 15.02.1968. godine. Legalne nekretnine.

Nekretnine nemaju direktni pristup na JPP, pristup preko k.č. 1573/3 i 219/1.

Napomena: **Obzirom da nekretnine nemaju direkta pristup na JPP potrebno je osnovati pravo služnosti preko k.č.z. 1573/3 u vlasništvu Grada Sinja i preko k.č.z. 219/1 u vlasništvu Sinj d.d.**

Nema energetske certifikat

Legalne nekretnine

Sukladno vještvu ovlaštenog geodeta Tomislava Čipčića, od 18.05.2018. godine, razvidno je da je čestica zemljišta č.z. 962 ZGR površine P=94,00 m2 1992 godine poništena i pripojena k.č. 219 odnosno prema današnjem stanju k.č. 219/1 i to geodetskim elaboratom koji je proveden u katastru, odnosno stanje u zemljišniku i katastru za navedenu nekretninu nije usklađeno.

Godina gradnje : 1966

Zadnja rekonstrukcija Nekretnina nije rekonstruirana

Alternativna upotreba Nije razmatrano

Napomene :

Predmetne nekretnine predstavljaju zapuštene objekte u ruševnom stanju koje nisu u funkciji. Pregledom objekta č.z. ZGR 960 i objekta č.z. ZGR 961 vidljivo je da isti ne udovoljavaju temeljnim zahtjevima za građevine, te je narušena stabilnost i sigurnost objekata. Nekretnine se duže vrijeme ne koriste te su van uporabne odnosno gospodarskog korištenja kao takvog. Slijedom navedenog vrijednost izgrađenosti objekata se ne uzima u izračun obzirom da je FK matrica oznake 5 za objekte koji se mogu koristiti dok se ovdje radi o objektima van uporabe.

Prikaz cijena u HRK zaokruženo - čl. 68 Pravilnika

Tržišna vrijednost č.z. ZGR 960 :	1.123,54	€	ili	8.500,00	Kn
Tržišna vrijednost č.z. ZGR 961 :	49.260,66	€	ili	373.000,00	Kn
Tržišna vrijednost č.z. ZGR 962 :	5.002,14	€	ili	37.900,00	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



Nekretnine se nalaze na lokalitetu tvrtke Sinj d.d. u stečaju te č.z. ZGR 961 u naravi predstavlja prizemne uredske prostore kao i č.z. ZGR 960 bivše stražarnice. U neposrednoj blizini nalaze se prodajni centri, ugostiteljski sadržaji i sl. Pristup unutar kompleksa je moguć makadamskim putem koji posjeduje priključak na asfaltnu prometnicu anagrafske oznake ulica Domovinskog rata.

Stanje; nekretnine su u devastiranom stanju

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.

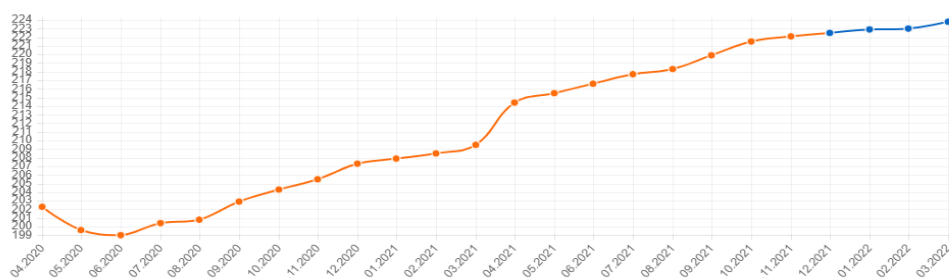
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini 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 cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, 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 sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

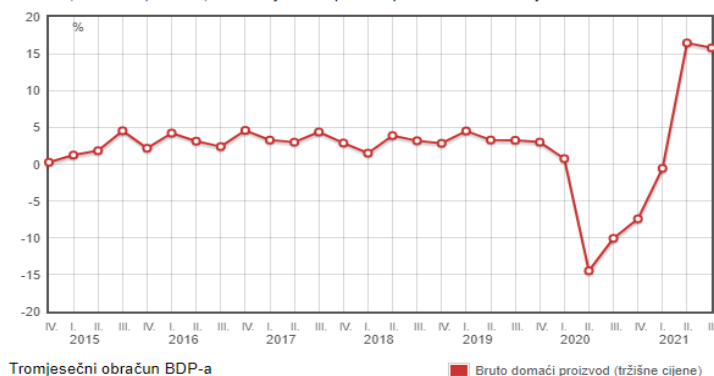
U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina 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



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 24.03.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen (nije u funkciji)
Kanalizacija	priključena (nije u funkciji)
Telefon	nije priključen
El. struja	priključen (nije u funkciji)
Plin	nije priključen

OBJEKT č.z. ZGR 961

Godina izgradnje	1966
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi+grede u ruševnom stanju
Ispuna	betonski bloketi
Međukatna konstr.	dijelom ispune i gredice, dijelom devastirano
Svjetla visina etaže prosjek:	3,60 m
Krovna k. + pokrov	većina devastirana, dio drveni dvostrešni + valoviti salonit
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	dio neožbukan
Vanjska stolarija (prozori)	nema
Vanjska stolarija (vrata)	nema
Prostorije	uredski prostori, garaža, WC-i
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, majolika
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	nema
Grijanje	nema
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-

OBJEKT č.z. ZGR 960

Godina izgradnje	1966
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi+grede
Ispuna	betonski bloketi
Međukatna konstr.	-
Svjetla visina etaže prosjek:	2,70 m
Krovna k. + pokrov	-

Limarija	nije ugrađena
Pročelje	žbuka + boja
Vanjska stolarija (prozori)	nema
Vanjska stolarija (vrata)	nema
Prostorije	stražara
Lift	nema
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	nema
Grijanje	nema
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine dobivene su izmjerom objekata na licu mjesta te pomnožene s koeficijentom korisne vrijednosti površina sukladno Zakonu i Pravilniku.

OBJEKT - č.z. ZGR 961

PRIZEMLJE

Uredi	222,74	x	1,00	=	222,74
Hala	166,4	x	1,00	=	166,40
Pomoćni objekt	13,46	x	1,00	=	13,46
Garaža	79,9	x	1,00	=	79,90
Hala	185	x	1,00	=	185,00
Pomoćni objekt	38,5	x	1,00	=	38,50

SVEUKUPNO = **706,00**

Neto površina (NKP): **706,00** x **0,8** = **564,80** m²

Bruto površina(BKP): = **706,00** m²

Bruto volumen objekta(BV): **706,00** x **3,6** = **2541,60** m³

OBJEKT - č.z. ZGR 960

Stražarnica	17,00	x	1,00	=	17,00
-------------	-------	---	------	---	-------

SVEUKUPNO = **17,00**

Neto površina (NKP): **17,00** x **0,8** = **13,60** m²

Bruto površina(BKP): = **17,00** m²

Bruto volumen objekta(BV): **17,00** x **2,8** = **47,59** 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 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 koeficijenata 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 koeficijenata 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 koeficijenata 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 koeficijenata 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 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.

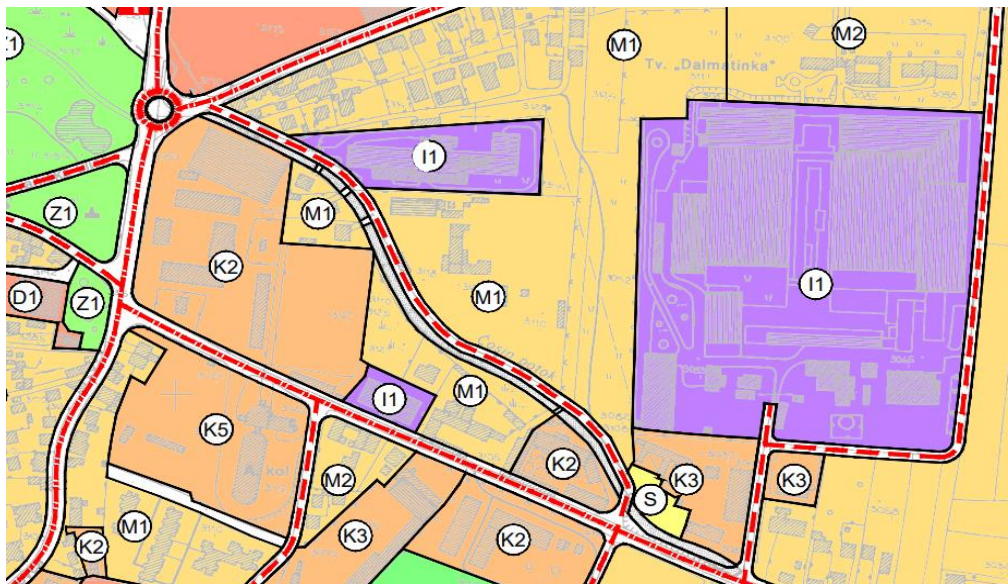
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

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

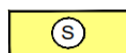
5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Prostorno planska dokumentacija

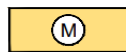
Sukladno GUP-u Grada Sinja, predmetne nekretnine nalaze se u području namjene M1.



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stambena - M1, pretežito poslovna - M2,
pretežito poljoprivredna gospodarstva - M4



JAVNA NAMJENA
javna i društvena namjena - D
upravna - D1, zdravstvena - D3,
predškolska i školska - D4, kultura - D6,
vjerska - D7, novi gradski centar - D8

Županija:		SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Grad:		GRAD SINJ	
Naziv prostornog plana:		IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SINJA	
Naziv kartografskog prikaza:		KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza:		Mjerilo kartografskog prikaza:	
1.1.		1:5 000	
Izvrješće o stanju u prostoru Grada Sinja:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
"Službeni glasnik Grada Sinja" broj		"Službeni glasnik Grada Sinja" broj 6/16 od 6.12.2016.	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan: od: 28.01.2014. - 11.02.2014.	
23.12.2013.		19.01.2015. - 26.01.2015.	
23.12.2014.		24.03.2016. - 01.04.2016.	
14.03.2016.			
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
M.P.		ANKICA PANZA, dipl. oec.	
		(ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan prema članku 97. i 96. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine br.76/07)		datum:	
broj suglasnosti klasa:		datum:	
broj suglasnosti klasa:			

5.2. Usporedne nekretnine

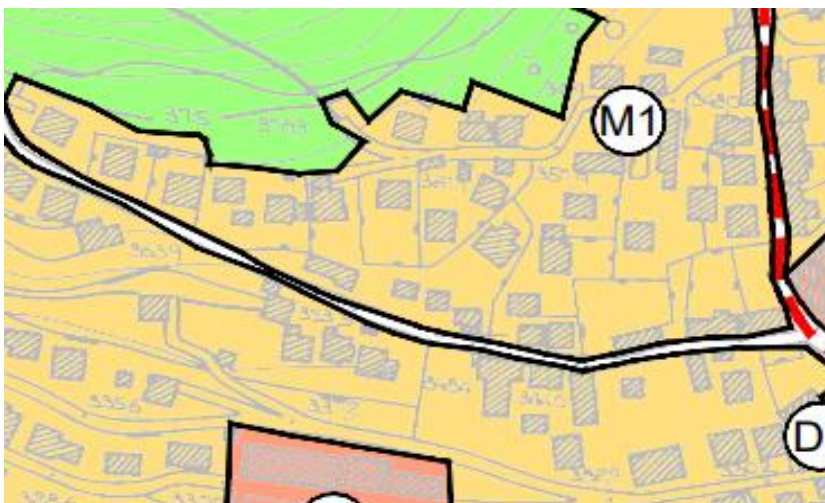
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$

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 u Sinju. Zemljište je površine 528,00 m². Kupoprodaja je obavljena 12.03.2020. za iznos od 42.005,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

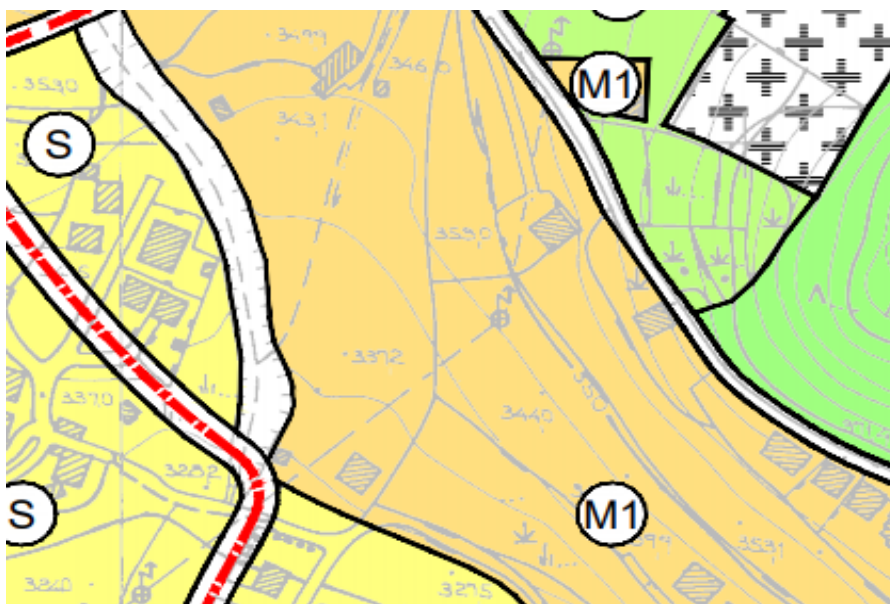
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1263352
Datum pregleda		25.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4245432
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		528,00
Vrijednost nekretnine (KN)		316.294,23
Datum ugovora		12.03.2020
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		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GLAVICE - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 621,00 m². Kupoprodaja je obavljena 16.11.2020. za iznos od 40.034,00 €. 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		1416701
Datum pregleda		25.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4425372
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.04.2021
Površina u prometu		621,00
Vrijednost nekretnine (KN)		302.656,76
Datum ugovora		16.11.2020
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		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GLAVICE - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



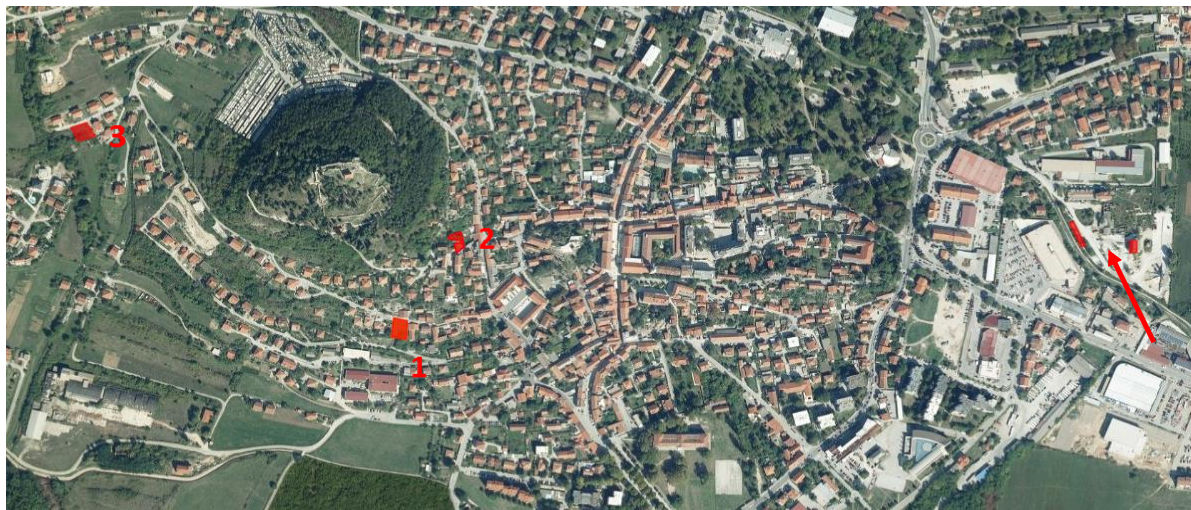
Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 282,00 m². Kupoprodaja je obavljena 11.10.2018. za iznos od 20.008,00 €. 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	1130916
Datum pregleda	25.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3921164
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	282,00
Vrijednost nekretnine (KN)	148.259,90
Datum ugovora	11.10.2018
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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SINJ - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA




Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
<i>Users are kindly requested to state the source.</i>							
 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 = 817 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
	Lokacija	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	817	528,00	621,00	282,00
	Cijena (€)	-	42.005	40.034	20.008
	Cijena po m ²	-	79,6	64,5	71,0
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	1Q2022	1Q2020	4Q2020	4Q2018
	DZS indeksi cijena nekretnina	138,18	125,39	127,16	113,50
	Vremensko usklađenje	-	10,2%	8,7%	21,7%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	87,7	70,1	86,4
	Odstupanje zbog različite		87,67	70,05	86,38
	Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,0	1,0	1,0
	Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	87,67	70,05	86,38
	Lokacija-kategorija	dobra	bolja	bolja	dobra
	(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	0%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	817	528,00	621,00	282,00
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	nepravilan
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	20%
	Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	20%
	Korigirana vrijednost po m ²	81,87	78,9	63,0	103,7
	ZAKLJUČAK	81,87			

NAPOMENA: Kako k.č. ZGR 960, k.č. ZGR 961 i k.č. ZGR 962, k.o. Sinj, nemaju direktni pristup na javnu prometnu površinu, iste se temeljem pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 153/2003) procjenjuju kao zemljište II. Ctg.

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (kn/m2) - GRAĐ. ZEM. I. KATEGORIJE			
81,87			
IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA - II KATEGORIJA (nema pristup na JPP)			
KOREKCIJSKI FAKTOR	0,65		
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (kn/m2) - I. CTG * 0,65			
402,30			
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m2)			
53,21			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
k.č. ZGR 960, k.o. Sinj	17,00	53,21 EUR	904,64 EUR
k.č. ZGR 961, k.o. Sinj	706,00	53,21 EUR	37.569,30 EUR
k.č. ZGR 962, k.o. Sinj	94,00	53,21 EUR	5.002,14 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,57	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		402,83 kn	329.113,96 kn

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA/PROCJENA POBOLJŠICA

Predmetne nekretnine predstavljaju zapuštene objekte u ruševnom stanju koje nisu u funkciji. Pregledom objekta č.z. ZGR 960 i objekta č.z. ZGR 961 vidljivo je da isti ne udovoljavaju temeljnim zahtjevima za građevine, te je narušena stabilnost i sigurnost objekata. Nekretnine se duže vrijeme ne koriste te su van uporabne odnosno gospodarskog korištenja kao takvog. Slijedom navedenog vrijednost izgrađenosti objekata se ne uzima u izračun obzirom da je FK matrica oznake 5 za objekte koji se mogu koristiti dok se ovdje radi o objektima van uporabe.

FK matrica					
Faktor korištenja zgrade (FK)			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno 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
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

U nastavku je prikazana vrijednost poboljšica na građevinama

- I. ZONA obuhvaća: Dio grada Sinja unutar ulica: Put pazara od križanja sa Splitskom ulicom, Ulica 126. brigade HV-a, Put Petrovca, Ulica Mirka Božića, Ulica fra. Ivana Markovića, Domaldova ulica, Ulica Braće Radić, Ulica Ante Starčevića, Jakino guvno, Zagrebačka ulica, Vukovarska ulica, Domovinskog rata, Put Šumarije, Put Piketa, potokom Pavijak do Goručice, Goručicom do Budimirova potoka, Budimirovim potokom od izlaza na ulicu Bana Jelačića, ulicom Bana Jelačića do raskrižja sa Splitskom ulicom i Put Pazara.
- II. ZONA obuhvaća: Dio grada Sinja izvan zone I.,
- III. ZONA obuhvaća: Glavice, Brnaze, Turjaci, Karakašica, Suhač, Gospodarska zona Kukuzovac,
- IV. ZONA obuhvaća: Čitluk, Jasensko, Lučane, Radošić, Obrovac Sinjski, Bajagić osim dijelova naselja Čačijin dolac i Priorica,
- V. ZONA: Zelovo, Giljev i dijelovi naselja Bajagić: Čačijin dolac i Priorica.

V. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA PO POJEDINIM ZONAMA

Članak 7.

ZONA	I.	II.	III.	IV.	V.
javne površine	14,70 kn	12,30 kn	1,10 kn	0,80 kn	0,40 kn
nerazvrstane ceste	6,10 kn	5,10 kn	0,90 kn	0,60 kn	0,30 kn
grobља	4,00 kn	3,30 kn	0,60 kn	0,40 kn	0,20 kn
javna rasvjeta	2,20 kn	1,80 kn	0,40 kn	0,20 kn	0,10 kn
UKUPNO:	27,00 kn	22,50 kn	3,00 kn	2,00 kn	1,00 kn

6.1. Vrijednost poboljšica i zemljišta č.z. ZGR 960

Komunalni doprinos. Obračun po m3	m3	47,59	3,6	171,31
Vodni doprinos. Obračun po m2.	m3	47,59	1,00	47,59

Vrijednost poboljšica iznosi:

218,90 €

1.657,04 kn

Vrijednost zemljišta iznosi:

904,64 €

6.848,15 kn

Sveukupno

1.123,54 €

Odnosno

8.505,19 kn

6.2. Vrijednost poboljšica i zemljišta č.z. ZGR 961

Komunalni doprinos. Obračun po m3	m3	2541,60	3,6	9149,76
Vodni doprinos. Obračun po m2.	m3	2541,60	1,00	2541,60

Vrijednost poboljšica iznosi:

11.691,36 €

Odnosno

88.503,60 kn

Vrijednost zemljišta iznosi:

37.569,30 €

Odnosno

284.399,58 kn

Sveukupno

49.260,66 €

Odnosno

372.903,18 kn

6.3. Vrijednost zemljišta č.z. ZGR 962**Vrijednost zemljišta iznosi:**

5.002,14 €

Odnosno

37.866,23 kn

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : UPRAVNA ZGRADA DONJA; RADIONICE I LABARATORIJ TE GARAŽA
na adresi: LUMBINOV MOST, 21230 SINJ
naručitelja: SINJ D.D. U STEČAJU, LUMBINOV MOST DD, 21230 SINJ, OIB: 23943934506

Mišljenja smo da je na dan 25. ožujak 2022.

- Tržišna vrijednost - č.z. ZGR 960

1.123,54	€	ili	8.505,19	Kn	1 € = 7,57 Kn
----------	---	-----	----------	----	---------------

Prikaz cijene sukladno čl. 68 st 5. Pravilnika - zaokruženo

8.500,00	Kn
----------	----

- Tržišna vrijednost - č.z. ZGR 961

49.260,66	€	ili	372.903,18	Kn	1 € = 7,57 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

Prikaz cijene sukladno čl. 68 st 5. Pravilnika - zaokruženo

373.000,00	Kn
------------	----

- Tržišna vrijednost č.z. ZGR 962

5.002,14	€	ili	37.866,23	Kn	1 € = 7,57 Kn
----------	---	-----	-----------	----	---------------

Prikaz cijene sukladno čl. 68 st 5. Pravilnika - zaokruženo

37.900,00	Kn
-----------	----

- Tržišna vrijednost sveukupno zaokruženo HRK

419.400,00	Kn	1 € = 7,57 Kn
------------	----	---------------

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 60

Utvrđena na dan 25.3.2022.

Primjenjuje se od 26.3.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	5,151456	5,166957	5,182458
Kanada	124	CAD	1	5,472932	5,489400	5,505868
Češka	203	CZK	1	0,306553	0,307475	0,308397
Danska	208	DKK	1	1,014851	1,017905	1,020959
Mađarska	348	HUF	100	2,017421	2,023491	2,029561
Japan	392	JPY	100	5,632555	5,649504	5,666453
Norveška	578	NOK	1	0,791054	0,793434	0,795814
Švedska	752	SEK	1	0,730688	0,732887	0,735086
Švicarska	756	CHF	1	7,400768	7,423037	7,445306
Velika Britanija	826	GBP	1	9,045284	9,072502	9,099720
SAD	840	USD	1	6,857069	6,877702	6,898335
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,860767	3,872384	3,884001
EMU	978	EUR	1	7,551004	7,573725	7,596446
Poljska	985	PLN	1	1,591964	1,598734	1,601544

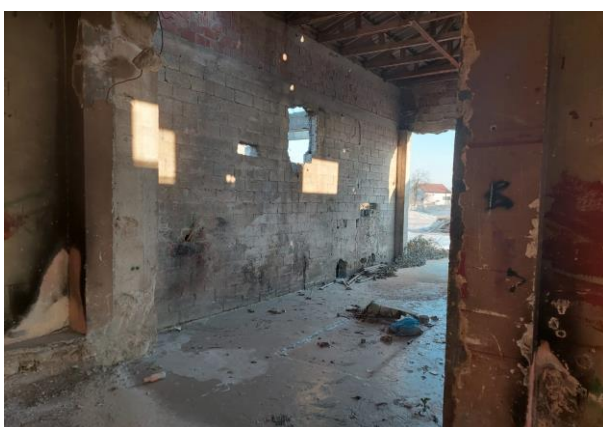
Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

PRILOG 1

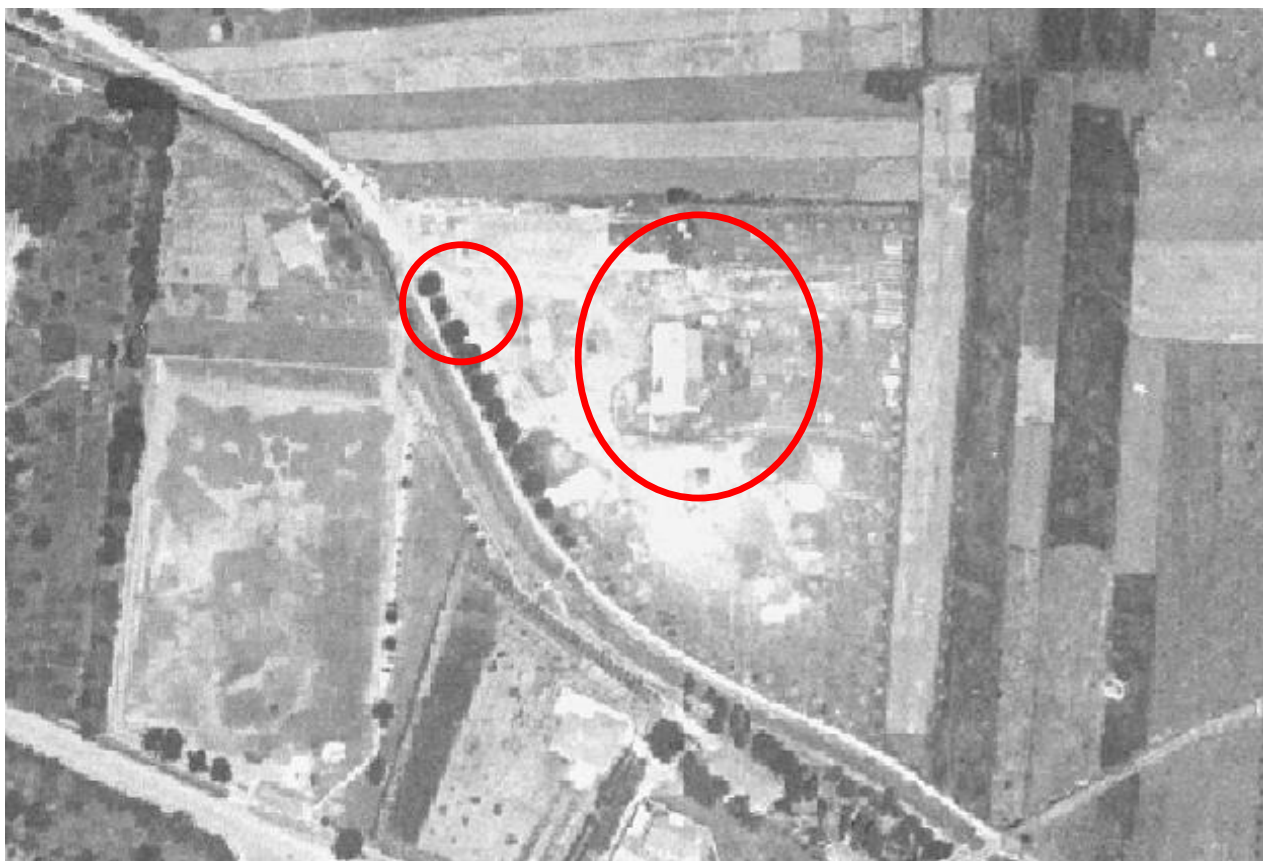








AVIO SNIMAK PRIJE 15.02.1968. GODINE



PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 28.03.2022. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 371

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7619/2022
Aktivne plombe: Z-6638/2022 (A-IX), Z-9887/2022

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: VIII, IX, X, XI, XII, XIII (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
VIII						
1.	960 ZGR	ZEMLJ.BEZ ZGRADE			17	
		UKUPNO:			17	
IX						
1.		ZGRADA BEZ.ZEM.NA ZGR.960				
X						
1.	961 ZGR	ZEMLJ.BEZ ZGRADE			706	
		UKUPNO:			706	
XI						
1.		ZGRADA BEZ ZEMLJ.SAGRAĐ.NA ZGR.961				
XII						
1.	962 ZGR	ZEMLJIŠTE BEZ ZGRADE			94	
		UKUPNO:			94	
XIII						
1.		ZGRADA BEZ ZEMLJ.SAGR.NA ZGR.962				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo IX		
Zaprimljeno 26.07.2013. broj Z-1346/13		
1.1	-08/11-06/0031, Urbroj:532-04-01-01/7-11-1, od 15.veljače 2011.godine, zabilježuje se , svojstvo kulturnog dobra za Tvrđavu Grad i groblje u Sinju, na č.zgr. 462/1, 462/2, 462/3, 462/4, 462/5, 362 - Z.U. 851 K.O. Sinj, č.zgr. 363 - Z.U. 471 K.O. Sinj i č.zgr. 960 - Z.U. 371 K.O. Sinj.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325856, SINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 371
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo VIII - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
	ZK tijelo IX - 1. Suvlasnički dio: 19/300 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 2. Suvlasnički dio: 19/300 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 3. Suvlasnički dio: 38/3600 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 4. Suvlasnički dio: 19/3600 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA	
	ZK tijelo IX - 5. Suvlasnički dio: 19/3600 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV	
	ZK tijelo IX - 6. Suvlasnički dio: 266/28800 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 7. Suvlasnički dio: 228/28800 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 8. Suvlasnički dio: 133/28800 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA	
	ZK tijelo IX - 9. Suvlasnički dio: 133/28800 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV	
	ZK tijelo IX - 10. Suvlasnički dio: 19/600 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA	
	ZK tijelo IX - 11. Suvlasnički dio: 19/600 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA	
	ZK tijelo IX - 12. Suvlasnički dio: 42/1200 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 13. Suvlasnički dio: 36/1200 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 14. Suvlasnički dio: 21/1200 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA	
	ZK tijelo IX - 15. Suvlasnički dio: 21/1200 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA	
	ZK tijelo IX - 16. Suvlasnički dio: 6/120 ČATIPOVIĆ ANTE PK.JOZE, SPLIT,	
	ZK tijelo IX - 17. Suvlasnički dio: 2/120 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325856, SINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 371

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo IX - 18. Suvlasnički dio: 2/120 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 19. Suvlasnički dio: 1/120 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA	
	ZK tijelo IX - 20. Suvlasnički dio: 1/120 OBRADOVIĆ NADEŽDA BRANKOVA, BEOGRAD	
	ZK tijelo IX - 21. Suvlasnički dio: 450/2400 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 22. Suvlasnički dio: 450/2400 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo IX - 23. Suvlasnički dio: 225/2400 OBRADOVIĆ NADEŽDA BRANKOVA, BEOGRAD	
	ZK tijelo IX - 24. Suvlasnički dio: 225/2400 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA	
	ZK tijelo X - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
	ZK tijelo XI - 1. Suvlasnički dio: 19/300 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo XI - 2. Suvlasnički dio: 19/300 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo XI - 3. Suvlasnički dio: 38/3600 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo XI - 4. Suvlasnički dio: 19/3600 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA	
	ZK tijelo XI - 5. Suvlasnički dio: 19/3600 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV	
	ZK tijelo XI - 6. Suvlasnički dio: 266/28800 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo XI - 7. Suvlasnički dio: 228/28800 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo XI - 8. Suvlasnički dio: 133/28800 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA	
	ZK tijelo XI - 9. Suvlasnički dio: 133/28800 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV	
	ZK tijelo XI - 10. Suvlasnički dio: 19/600 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

29.03.2022. 09:50:29

Stranica: 3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325856, SINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 371
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo XI - 11. Suvlasnički dio: 19/600 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA		
ZK tijelo XI - 12. Suvlasnički dio: 42/1200 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XI - 13. Suvlasnički dio: 36/1200 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XI - 14. Suvlasnički dio: 21/1200 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA		
ZK tijelo XI - 15. Suvlasnički dio: 21/1200 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA		
ZK tijelo XI - 16. Suvlasnički dio: 6/120 ČATIPOVIĆ ANTE PK.JOZE, SPLIT,		
ZK tijelo XI - 17. Suvlasnički dio: 2/120 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XI - 18. Suvlasnički dio: 2/120 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XI - 19. Suvlasnički dio: 1/120 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA		
ZK tijelo XI - 20. Suvlasnički dio: 1/120 OBRADOVIĆ NADEŽDA BRANKOVA, BEOGRAD		
ZK tijelo XI - 21. Suvlasnički dio: 450/2400 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XI - 22. Suvlasnički dio: 450/2400 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XI - 23. Suvlasnički dio: 225/2400 OBRADOVIĆ NADEŽDA BRANKOVA, BEOGRAD		
ZK tijelo XI - 24. Suvlasnički dio: 225/2400 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA		
ZK tijelo XII - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo XIII - 1. Suvlasnički dio: 19/300 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 2. Suvlasnički dio: 19/300 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 3. Suvlasnički dio: 38/3600 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325856, SINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 371

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo XIII - 4. Suvlasnički dio: 19/3600 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA		
ZK tijelo XIII - 5. Suvlasnički dio: 19/3600 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV		
ZK tijelo XIII - 6. Suvlasnički dio: 266/28800 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 7. Suvlasnički dio: 228/28800 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 8. Suvlasnički dio: 133/28800 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA		
ZK tijelo XIII - 9. Suvlasnički dio: 133/28800 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV		
ZK tijelo XIII - 10. Suvlasnički dio: 19/600 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA		
ZK tijelo XIII - 11. Suvlasnički dio: 19/600 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA		
ZK tijelo XIII - 12. Suvlasnički dio: 42/1200 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 13. Suvlasnički dio: 36/1200 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 14. Suvlasnički dio: 21/1200 OBRADOVIĆ NAĐA BRANKOVA		
ZK tijelo XIII - 15. Suvlasnički dio: 21/1200 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA		
ZK tijelo XIII - 16. Suvlasnički dio: 6/120 ČATIPOVIĆ ANTE PK.JOZE, SPLIT,		
ZK tijelo XIII - 17. Suvlasnički dio: 2/120 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 18. Suvlasnički dio: 2/120 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ		
ZK tijelo XIII - 19. Suvlasnički dio: 1/120 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA		
ZK tijelo XIII - 20. Suvlasnički dio: 1/120 OBRADOVIĆ NADEŽDA BRANKOVA, BEOGRAD		
ZK tijelo XIII - 21. Suvlasnički dio: 450/2400 ČATIPOVIĆ MILIVOJ PK.NIKOLE, SINJ		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325856, SINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 371

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo XIII - 22. Suvlasnički dio: 450/2400 ČATIPOVIĆ BOGDAN PK.NIKOLE, SINJ	
	ZK tijelo XIII - 23. Suvlasnički dio: 225/2400 OBRADOVIĆ NADEŽDA BRANKOVA, BEOGRAD	
	ZK tijelo XIII - 24. Suvlasnički dio: 225/2400 OBRADOVIĆ BOŠKO BRANKOV, LJUBLJANA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo VIII, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik: 16. srpnja 1960 Z-725/60 Na temelju čl.37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se pravo korištenja na zemljištu upisanih u lisu A: zkt 8. u korist vlasnika zgrade 9 zkt		
1. ZK tijelo X, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik: 16. srpnja 1960 Z-725/60 Na temelju čl.37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se pravo korištenja na zemljištu upisanih u lisu A: zkt.10. u korist vlasnika zgrade uoisanu u zkt.11.		
1. ZK tijelo XII, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik: 16. srpnja 1960 Z-725/60 Na temelju čl.37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se pravo korištenja na zemljištu upisanih u lisu A: zkt.12. u korist vlasnika zgrade upisane u zkt.13.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.03.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.03.2022

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SINJ (Mbr. 325856)

Posjedovni list: 1327

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"SADRA"INDUSTRIJSKO GRAĐEVINSKO PODUZEĆE, SINJ, SINJ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		219/1	ARMIRSKI POGON	12471	21		
			SKLADIŠTE, CENTRALNO SKLADIŠTE	740			
			TRAFOSTANICA	23			
			OSTALO NEPLODNO	641			
			PRIVREDNI OBJEKTI	11067			
		255/1		1250	21		
			DVORIŠTE	1250			
		877/39		1519	20		
			ZGRADA	590			
			PAŠNJAK	929			
*		960	STRAŽARA	17	21		
			ZGRADA	17			
*		961		738	14		
			RADIONICA	738			
*		1176		234	14		
			GARAŽA	234			
*		1178	DROBILICA	180	13		
			PRIVREDNI OBJEKTI	180			
*		1188		198	21		
			GOSPODARSKA ZGRADA	198			
Ukupna površina katastarskih čestica				16607			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 29.03.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SINJ, 325856
k.č. br.: *961

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 29.03.2022

URED ZA GEODETSKE POSLOVE
Sjedište: Kružićeva 9, 21 204 Dugopolje
Poslovnica: Ulica slobode 18, 21 000 Split

TRIPODIJ d.o.o.
OIB 13539934412
Email: tripodij@email.t-com.hr

BROJ RAČUNA: HR7523400091100232534
BROJ RAČUNA: HR7724020061100100280
Tel: 021/544-140, Fax: 021/544-138

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

ODV. MARIJA JERONE
PRIMILA: 25.5.18.

-PRIMJEDBE!
STEČAJNA UPRAVITELJICA
SINJ D.D. U STEČAJU

Predmet: Vještačenje na nekadašnjem posjedu poduzeća SINJ d.d. u Sinju

Dana 18. i 19. travnja, 2018. god. izvršio sam očevid i geodetsku izmjeru nekadašnjeg posjeda poduzeća SINJ d.d. u Sinju temeljem zahtjeva Stečajne upraviteljice SINJ d.d. u stečaju, a u svrhu identifikacije nekadašnjeg posjeda poduzeća Sinj d.d. u odnosu na čest. zem., te iskolčenja ZK čest. zem. 239/17 k.o. Sinj u svrhu njezine predaje u posjed upisanim vlasnicima.

Granice nekadašnjeg posjeda poduzeća SINJ d.d. u Sinju su na terenu jasno definirane bet. zidovima i želj. ogradom. Izvršio sam geod. izmjeru tih granica (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno crvenim linijama i slovima A B C D E F G H I A) i utvrdio sam da je površina nekadašnjeg posjeda poduzeća SINJ d.d. u Sinju **20910 m²**.

Temeljem koordinatnog preklopa snimljenog stanja sa kat. planom, te uvidom u zemljišnik i kat. operat, utvrdio sam da se nekadašnji posjed poduzeća SINJ d.d. u Sinju (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno crvenim linijama i slovima A B C D E F G H I A) nalazi na:

- čest. zem. 219/1 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 1475 kao neplodno zemljište površine 12471 m², a u kat. operatu u Posjedovnom listu 1327 kao skladište u površini od 740 m², trafostanica u površini od 23 m², privredni objekti u površini od 11067 m² i ostalo neplodno u površini od 641 m², ukupno 12471 m²;

- čest. zem. 219/2 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 2710 kao dvorište površine 1117 m², a u kat. operatu u Posjedovnom listu 1294 u istoj kulturi i površini. Ova čestica je nastala 2002. god. i zajedno sa čest. zgr. 959 tvori stambenu zgradu sa dvorišnim prostorom (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A U V Z I A);

- čest. zgr. 959 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 2710 kao zgrada površine 888 m², a u kat. operatu u Posjedovnom listu 3099 u istoj kulturi i površini. Ova čestica je nastala 2002. god. i zajedno sa čest. zem. 219/2 tvori stambenu zgradu sa dvorišnim prostorom (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A U V Z I A);

- čest. zgr. 960 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 371 kao zgrada površine 17 m², a u kat. operatu u Posjedovnom listu 1327 u istoj kulturi i površini;

- čest. zgr. 961 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 371 kao zgrada površine 706 m², a u kat. operatu u Posjedovnom listu 1327 kao radionica površine 738;

- čest. zgr. 962 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno plavim linijama i brojem *962) koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 371 kao zgrada površine 94 m², a u kat. operatu je 1992. god. poništena i pripojena čest. zem. 219 Geodetskim elaboratom koji je proveden samo kroz katastar;

- čest. zgr. 1176 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 1475 kao garaža površine 234 m², a u kat. operatu u Posjedovnom listu 1327 u istoj kulturi i površini;

- čest. zgr. 1178 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 1475 kao drobilica površine 180 m², a u kat. operatu u Posjedovnom listu 1327 u istoj kulturi i površini;

- čest. zem. 239/17 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 3103 kao oranica površine 2508 m² (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima **B C O P F K L G M N B**), a u kat. operatu se vodi u Posjedovnom listu br. 2945 kao ostalo neplodno površine 1041 m², zgrada površine 744 m² i privredni objekti površine 1771 m², ukupno 3556 m² (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima **B C O R S P M T N B**). Razlika u položaju, obliku i površini upisa u zemljišniku i kat. operatu je nastala jer je Geodetski elaborat iz 1992. god. proveden samo kroz katastar;

- čest. zem. 239/18 koja se u zemljišniku vodi u ZK ulošku 2209 kao oranica površine 2957 m² (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima **C D E J K F P O C**), a u kat. operatu se vodi u Posjedovnom listu br. 1327 kao neplodno zemljište površine 2009 m² (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima **C D E J K F P S R O C**). Razlika u položaju, obliku i površini upisa u zemljišniku i kat. operatu je nastala jer je Geodetski elaborat iz 1992. god. proveden samo kroz katastar.

U prilogu na Prikazu lica mjesta jano je vidljivo da granice nekadašnjeg posjeda poduzeća SINJ d.d. u Sinju relativno odgovaraju granicama sa kat. plana, a evidentnu razliku pripisujem neodržavanju i točnosti kat. plana. U prilog navedenog je i činjenica da je površina nekadašnjeg posjeda poduzeća SINJ d.d. u Sinju **20910 m²**, zbroj površina čestica iz zemljišnika iznosi **21172 m²**, a zbroj površina čestica iz kat. operata iznosi **21201 m²**. Razlika površina je unutar granica dozvoljenog odstupanja za površinski kriterij.

Bitno je napomenuti da sam 18. travnja, 2018. god. u prisutnosti predstavnika Sinj d.d. i vlasnika čest. zem. 239/17 približno pokazao granice čest. zem. 239/17 po stanju u zemljišniku (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima **B C O P F K L G M N B**), a 19. travnja, 2018. god. sam izvršio iskolčenje granica čest. zem. 239/17 po stanju u zemljišniku i pokazao ih prisutnim upisanim vlasnicima.

Vještvo je izrađeno u četiri primjerka od kojih jedan ostaje vještaku.

U Splitu, 18. svibnja, 2018.

Stalni sudski vještak
za geodeziju i hidrografiju

Tomislav Čipčić, dipl. inž. geod.



PRIKAZ LICA MJESTA
KAT. MAPA, SNIMLJENO STANJE I ORTOFOTO
Mjerilo 1:1000

K.O. SINJ
IDENTIFIKACIJA NEKADAŠNJEG
POSJEDA PODUZEĆA SINJ D.D.



LEGENDA:

- granica čest. zem. sa kat. plana
- granica čest. zem. po stanju u zemljišniku
- 911/3 oznaka čest. zem.
- 3132/4 oznaka čest. zem. evidentirane samo u zemljišniku
- ABCDEFGHIJA ograničeni nekadašnji posjed poduzeća SINJ d.d.
- BCDEFGHLMNB posjed prodati vlasnicima



64-1/2012 18-09-2012.

Strana

SKICA PREMJERAVANJA

Br. 21/92

Dr. ori. D-34/1-57
br. predmeta

Kopija skice premjeravanja

Godina premjeravanja 1992

Katastarska općina

Sinj

Prijavni list br. 932-02/92-01/197

Broj lista katastr. plana 13, 14

Trig. obr. br. str.

br. str.

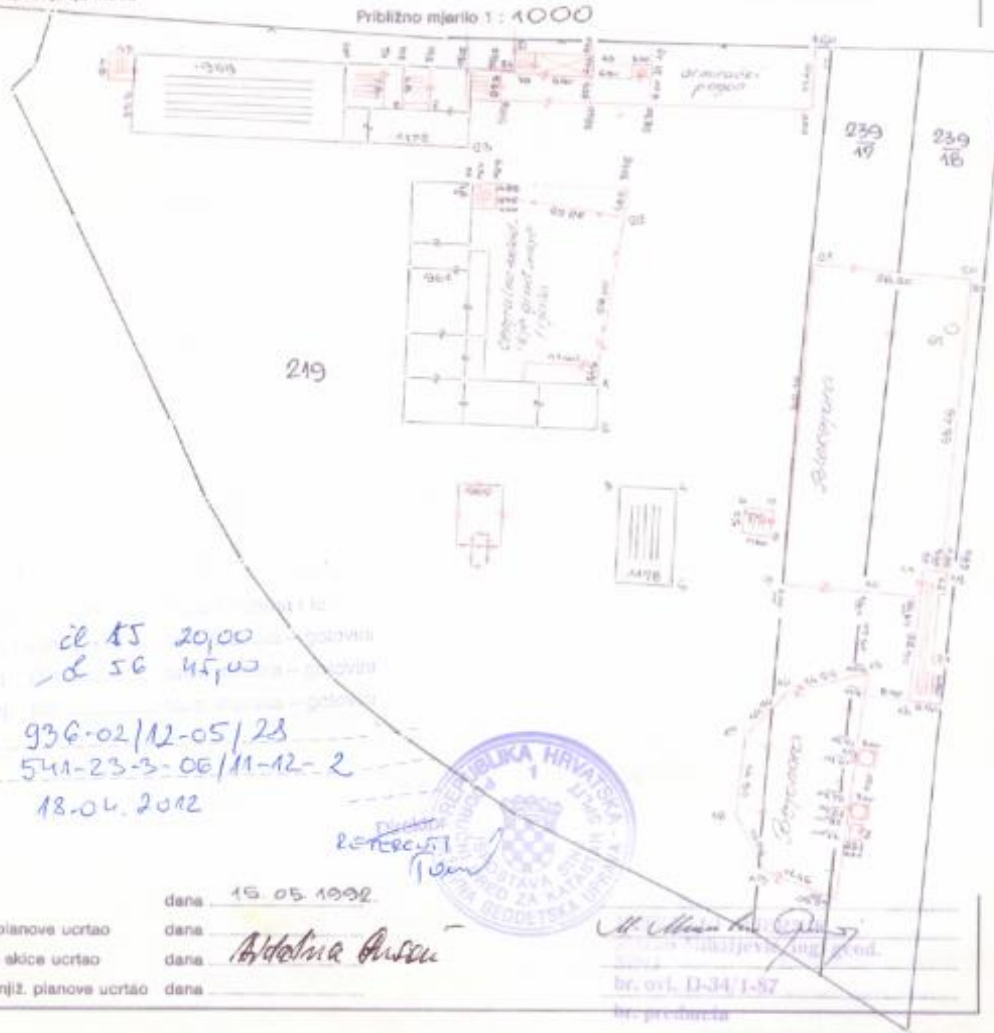
Tahim. zapisnik str.

Iskaz detaljn. račun. površina

Potvrđati ako na što
se rad odnosi

- a) dioba zemljišta
- b) promjena u kulturi
- c) snimanje zgrada
- d) snimanje puta, željeznice, vodotoka
- e) ispravka pogrešnog snimanja
- f) uspostavljanje međa
- g) ispravljanje međa

Približno mjerilo 1 : 1000



il 55 20,00
il 56 45,00

KLASA 936-02/12-05/23
Ur broj 541-23-3-06/11-12-2
/ Sinju, dan 18.04.2012



Izmjerio dana 15.05.1992.
U katastr. planove ucrtao dana
U indikac. skice ucrtao dana
U zemlj. knjiz. planove ucrtao dana

Biljana Ansu

M. M. M. M. M.

br. ori. D-34/1-57

br. predmeta

Broj posjedov- nog lista	Prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	Broj parcele	Naziv parcele	Vrsta obrade (kultura) zemljišta i klasa	Površina		Katastarski prihodi dinara	Broj z. k. ul.	Kata- starske takse dinara
					I	čhv.			
					ha	a m²			
9	10	11	12	13	14		15	16	17
1347	Đosadašnji	959		zpl		561			
1347	-II-	961		zpl		738			
		962	prograjena na č. z. 213						
1347	-II-	219		zpl		2130			
			amirački pogon	zpl		641			
			cegljano st. grad. materijal	zpl		740			
			traja stanica	zpl		23			
1347	-II-	233 17		zpl		1041			
			Blacigara	zpl		1771			
			Beponara	zpl		741			
1347	-II-	233 18		zpl		2003			
						20458			

OBRAZLOŽENJE

(rezultat uvida)

Dana, 13.05.1992. izvršen je uvid na licu mjesta.
Sadržaj: su objekti umetati u ringa J.G.P. - a Sinj ?

U Sinju, 20.05.1992.

Sastavio:

M. Mijanović
Miroslav Mijanović, ing. građ.
SINJ
br. ovl. D-34/1-S7
br. predmeta

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 jedinica 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