



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

✉ info@a-m.hr

☎ +385 21 48 48 48

☎ +385 91 616 1636

REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 192/2024

Naručitelj: SAMSARA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32913827649, ULICA KNEZA
DOMAGOJA 41, 21311
PODSTRANA, HRVATSKA

Nekretnina GOSPODARSKO DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA
ČAPORICE 147, 21240, Čaporice, k.č.z. 310/66, č.z. 310/66 k.o. ČAPORICE

Lokacija: Trilj

Datum: 19.08.2024.

IZRADIO: Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

PROCJENE NEKRETNINA, GRAĐEVINSKO VJEŠTAČENJE, NADZOR, VOĐENJE PROJEKTA

OIB: 03116087014 / IBAN: HR79 2340 0091 1110 4573 1

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: SAMSARA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32913827649, ULICA KNEZA DOMAGOJA 41, 21311POD
Nekretnina: GOSPODARSKO DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA, ČAPORICE 147, 21240, Čaporice,
k.č.z. 310/66, č.z. 310/66 k.o. ČAPORICE

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine 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 posebno sukladno zakonima.

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

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

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

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga 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. ANALIZA 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

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: GOSPODARSKO DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA
Lokacija: ČAPORICE 147, 21240, Čaporice, k.č.z. 310/66, č.z. 310/66 k.o. ČAPORICE
Naručitelj: SAMSARA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32913827649, ULICA KNEZA DOMAGOJA 41, 21311
PODSTRANA, HRVATSKA

Dan izrade procjembenog
elaborata: 19.08.2024.

Dan kakvoće i vrednovanja: 11.07.2024.

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.

Metodologija procjene: Troškovna metoda

Namjena procjene: Za osobne potrebe

Z.K. izvadak E izvadak od 19.08.2024.

Općinski Sud Split/ZK odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR			Površina čestice (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	K.O.	kč.br.	pos.list	
Čaporice	477	310/66	Čaporice	310/66	409	9.411,00

Ukupna površina 9411 m²

Površina koja se procj. 9.411,00

Opis nekretnine: GOSPODARSKO DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA

1. Vlasnički dio: 1/1

Vlasnik nekretnine ZK 477 SAMSARA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32913827649, ULICA KNEZA DOMAGOJA 41, 21311 PODSTRANA, HRVATSKA

Teret: IMA sukladno upisu u ZK

Legalitet: UPORABNA DOZVOLA, Klasa: UP/I-361-05/19-01/000009, Urbroj: 2181/1-11-00-05/01-19-0013 od 07.10.2019. g., pravomoćna 09.10.2019. g..

U ZK ulošku upisana pozitivna zabilježba

Legalna nekretnina.

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Opis ako nekretnina nema

direktan pristup:

Godina izgradnje 2017

Zadnja rekonstr./obnova:

Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje

Buka: nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine: Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća

Napomena: Pregledom nekretnine na terenu utvrđeno je da je etaža drugog kata u ročn. fazi. Podatci o površinama preuzeti iz prethodnog elaborata, nije dostavljen tlocrt objekta.

NKP (m²) 1849,3 m²

Tržišna vrijednost: 2.958.383,58 €

5. LOKACIJA

MAKRO

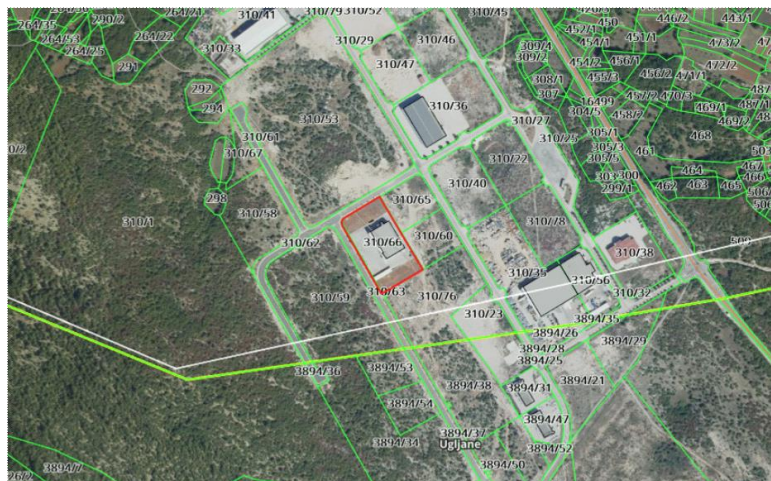


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi unutar gospodarska zona Čaporice-Trilj, u blizini prometnice DC60, te cca 4 km od Autoceste A1 izlaz "Bisko". U neposrednoj blizini se grade ili su izgrađeni proizvodni pogoni. Udaljenost od Trilja iznosi cca 4 kilometara.

Objekt je visine Pr+02Kt. Orijentacija je višestрана. Stanje; uredno.

6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

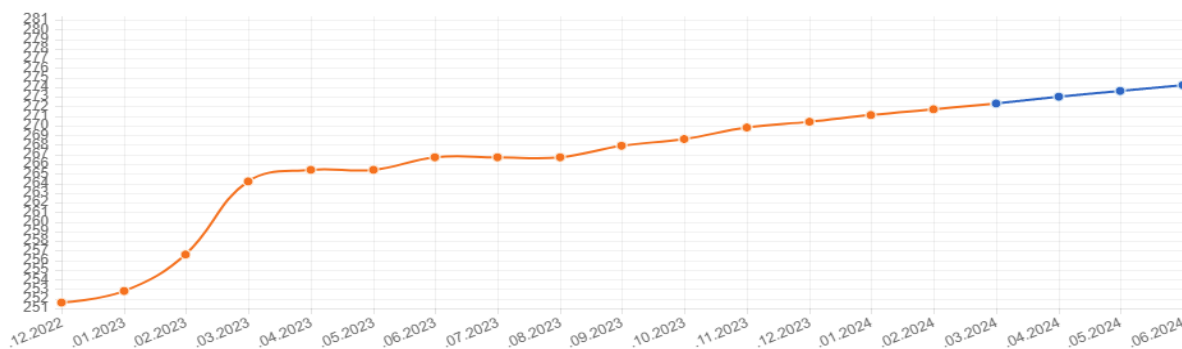
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

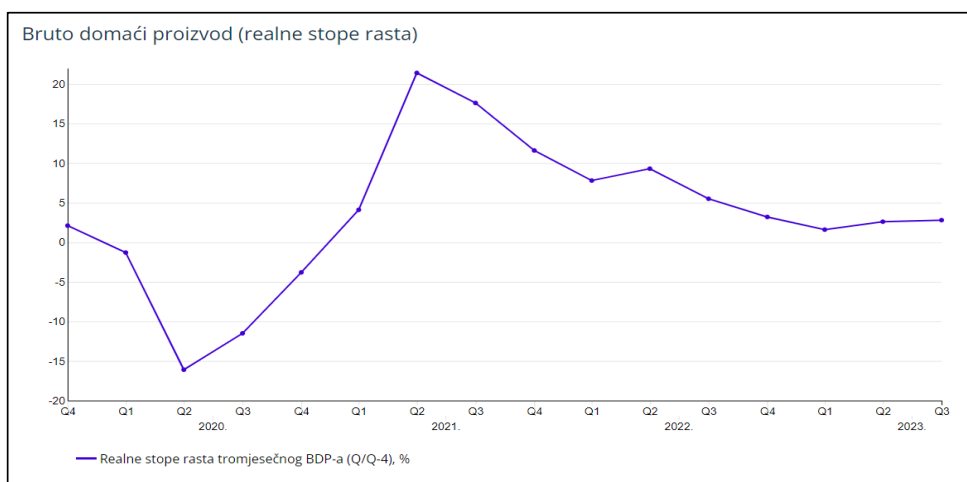
Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



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

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 11.07.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata
Površine preuzete iz predhodno rađenog elaborata od strane PBZ-a (el. Br. 6534/19).

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključeno
Kanalizacija:	priključeno
Toplovod:	nedostupan
Telefon:	priključeno
El. struja	priključeno
Plin:	nedostupan

ZGRADA

Godina izgradnje	2019
Godina obnove:	-
Katnost:	Pr + 02Kt
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	AB predgotovljeni horizontalni i vertikalni nosači
Ispuna:	Zidana, predgotovljeni paneli
Međukatna konstru.:	AB
Krovna konst. + pokrov:	limeni paneli
Limarija:	ugrađena
Pročelje	Tipski paneli
Položaj:	S-J
Prostorije:	-
Vanjska stolarija (prozori):	Al bravarija
Lift:	ne
Pregradni zidovi:	Gips kartonske ploče
Obrada zidova:	Boja, keramika
Obrada podova:	keramika, epoxi namazi, kiselo otporne pločice
Unutanja stolarija:	Al bravarija
Grijanje:	Sustav klimatizacije i ventilacije
Klima:	da
Mrežna instalacija:	da
Alarm/video nadzor	da

Stanje: Nekretnina je stara 7 godina, stanje uredno.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Podatci o površinama preuzeti iz prethodno izrađenog elaborata.

ZGRADA

	P (m ²)				
<u>PRIZEMLJE</u>					
Zatvoreni dio	1492,80	x	1,00	=	1492,80 m ²
Nadstrešnice	95,70	x	0,35	=	33,50 m ²
<u>Prizemlje ukupno</u>	1588,50				1526,30 m²
<u>1. KAT</u>					
Zatvoreni dio	201,10	x	1,00	=	201,10 m ²
Natkrivena terasa	73,80	x	0,50	=	36,90 m ²
Nenatkrivena terasa	57,20	x	0,25	=	14,30 m ²
<u>1. Kat ukupno</u>	332,10				252,30 m²
<u>2. KAT</u>					
Zatvoreni dio	70,70	x	1,00	=	70,70 m ²
<u>2. Kat ukupno</u>	70,70				70,70 m²
<u>Ukupna površina objekta</u>	1991,30				1849,30 m²

SVEUKUPNO:	1991,30	1849,30 m²
-------------------	----------------	------------------------------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Netto građevinska korisna površina (NKP) = 1849,30 m²

Brutto građevinska površina (BKP) = 2112,40 m²

Volumen objekta (BV) = 13.617,00 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 umanjeње 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

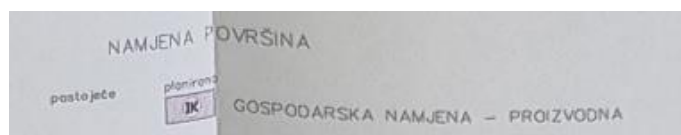
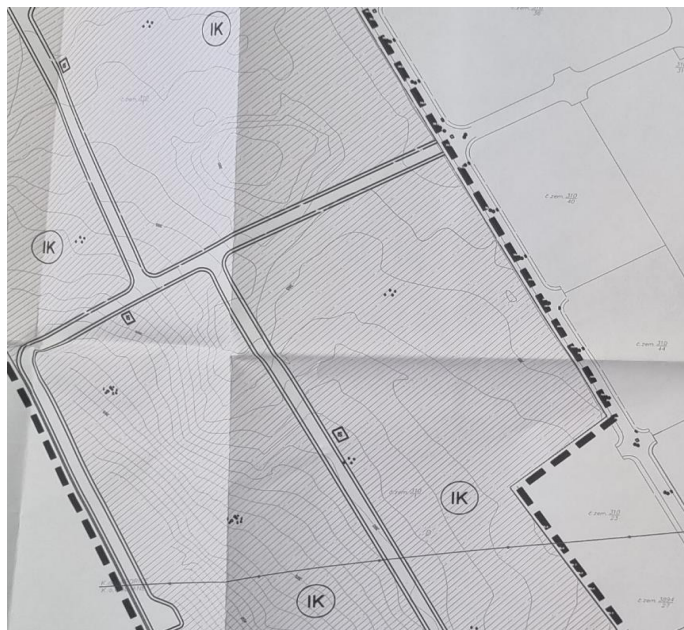
☒

TROŠKOVNA METODA

5. IZRAČUN VRIJENDOSTI NEKRETNINE

5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Urbanističkom planu uređenja gospodarske zone Čaporice-zapad ("Službeni glasnik Grada Trilja", broj 1/2005), kartografski prikaz 1, korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se u zoni gospodarske namjene - proizvodna.



SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA GRAD TRILJ	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE ČAPORICE - ZAPAD	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Faza izrade plana: KONAČNI NACRT PLANA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 2000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: Službeni Glasnik Grada Trilja 1/ 2005	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: 30.03.2009.
Objava prethodne rasprave: 14.12.2009.	Prethodna rasprava održana: 17.12.2009.
Javna rasprava od: 16.03.2010.	Javni uvid održan: 26.02.2010. - 29.03.2010.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: 
Pravna osoba koja je izradila plan: 	PIS INŽENJERING d.o.o. Split UI 7 Kaštela bb

5.2. Usporedne nekretnine - zemljište

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 $\pm 30\%$

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Čaporicama oznake k.č.z. 310/58, k.o. Čaporice. Zemljište je površine 10769 m². Kupoprodaja obavljena 28.03.2022. za iznos od 43566,69 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1652825	
Datum pregleda	11.7.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4704273	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.05.2022	
Površina u prometu	10.769,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	329.962,16	
Vrijednost nekretnine (EUR)	43.566,69	
Datum ugovora	28.03.2022	
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	UGLJANE - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)	



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Čaporicama oznake k.č.z. 310/60, k.o. Čaporice. Zemljište je površine 13878 m². Kupoprodaja obavljena 25.10.2021. za iznos od 55549,41 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1538114	
Datum pregleda	11.7.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4594044	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.11.2021	
Površina u prometu	13.878,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	417.033,90	
Vrijednost nekretnine (EUR)	55.549,41	
Datum ugovora	25.10.2021	
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	UGLJANE - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)	



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Čaporicama oznake k.č.z. 310/22, k.o. Čaporice. Zemljište je površine 16581 m². Kupoprodaja obavljena 26.07.2022. za iznos od 124605,82 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1795155	
Datum pregleda	11.7.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4865155	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.12.2022	
Površina u prometu	16.581,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	936.408,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	124.605,82	
Datum ugovora	26.07.2022	
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	NE 25 NE NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	UGLJANE - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)	



Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
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	132,80	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2						
	Q3						
	Q4						

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

$$P_z = 9.411,00 \text{ m}^2$$

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Trilj	Trilj	Trilj	Trilj
	Lokacija	Čaporice	Čaporice	Čaporice	Čaporice
	Nekretnina	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	19.08.2024.	28.03.2022.	25.10.2021.	26.07.2022.
	Površina (m ²)	9.411,00	10.769,00	13.878,00	16.581,00
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Cijena (€)	-	43.566,69	55.549,41	124.605,82
	Cijena (€/m ²)	-	4,05	4,00	7,51
	Protok vremena	3Q2024	1Q2022	4Q2021	3Q2022
	DZS indeks	170,84	132,32	124,37	139,65
	Vremensko usklađenje	-	29,10%	37,40%	22,30%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	5,23	5,50	9,18
	Odstupanje zbog različitosti	-	5,23	5,50	9,18
	Ki - koef. Izgrađenosti	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
	Korigirana vrijed. po m ²	-	5,23	5,50	9,18
	Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	> 3000	> 3000	> 3000	> 3000
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Oblik zemljišta	str od 1 : 2,5	od 1 : 2,5 do 1 : 5	od 1 : 2,5 do 1 : 5	str od 1 : 2,5
	(-20% do +20%)	-	10%	10%	0%
	Konfiguracija	ravno	ravno	ravno	ravno
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Cestovni pristup	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	na parceli
	(-20% do +20%)	-	10%	10%	0%
	Ukupna korekcija	-	20%	20%	0%
	Korigirana vrijed. po m ²	7,35	6,28	6,60	9,18
	Ukupno korigirana cijena	7,35	6,28	6,60	9,18
	Odstupanje od prosjeka	-	-1,07	-0,75	1,83
	Kvadrat odstupanja	5,05	1,14	0,56	3,35
	Standardna devijacija - σ	1,00			
	Dvostruka devijacija - 2σ	2,00			
	Odstupanje od prosjeka		-15%	-10%	25%
	(-30% do +30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Odstupanje od 2σ (\pm)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
ZAKLJUČAK					
Površina zemljišta		9.411,00	m²		
Vrijednost po m²		7,35	€/m²		
Vrijednost zemljišta		69.170,85	€		

5.4. Izračun FK matrice

FK matrica

			A - Lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u pot- punosti 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 • 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

5.5. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	9.411,00	m ²	Cz=	7,35	€/m ² Pz		VZ =	69.170,85	€
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	13.617,00	m ³	Kd=	0,77	€/m ³ BV		Kd=	10.485,09	€
			Kv=	0,24	€/m ³ BV		Kv=	3.268,08	€
Priključci									
BGP =	2.112,40	m ²	Cp=	40,00	€/m ² BGP		Kp=	84.496,00	€
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								167.420,02 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	1.849,30	m ²	C _{izg} =	1.400,00	€/m ² NGP		NV =	2.589.020,00	€
Koeficijent dovršenosti			1,00	1.400,00	€/m ² NGP				
God. procjene	2024	God izgr:		2019	Starost (G) =		5	Trajnost OVK = 120	
FK matrica	A - lokacija/tržište			B - zgrada općenito			C - mala oštećenja		
Opis	vrlo dobra lokacija			vrlo dobra infrastruktura			nema oštećenja		
Faktor (FK)	2			2			1		
Relativna starost (G/OVK)=		4%		Odabrani FK=		2		Predvidivi ostatak OVK u % 77%	
2							92		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							28		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							23,0%		
Ukupno	100%	1.400,00	23%	322	1.078,00				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								1.993.545,40 €	
Iu - intelektualne usluge kod izgradnje									
				% od NV		6,00%	155.341,20	€	
O - okoliš - ogradni AB zidovi, Fe ograda,asfaltirana površina...				% od NV		15,00%	388.353,00	€	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O + U								2.704.659,62 €	
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									
Tržišna vrijednost TV = (SGVn- vZDP) x TF + Vz									
TV =		(SGVn-Vzdp) x TF + Vz			x	1,10		2.958.383,58 €	

Površina nekretnine: = 1.849,30 m²
 Cijena nekretnine po m² = 1.599,73 €/m²
 Sveukupna cijena: = 2.958.383,58 €

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

Nekretninu: GOSPODARSKO DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA

Na adresi: ČAPORICE 147, 21240, Čaporice, k.č.z. 310/66, č.z. 310/66 k.o. ČAPORICE

Naručitelja: SAMSARA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32913827649, ULICA KNEZA DOMAGOJA 41, 21311PC

Mišljenja smo da je na dan 19.08.2024.

- Tržišna vrijednost nekretnine (TV):

2.958.383,58 €

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

2.960.000,00 €

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja:

2.589.020,00 €

U prikazanu cijeni nije uključen porez na nekretninu i PDV.

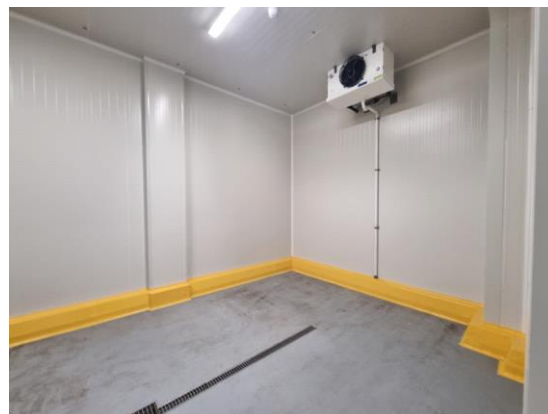
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

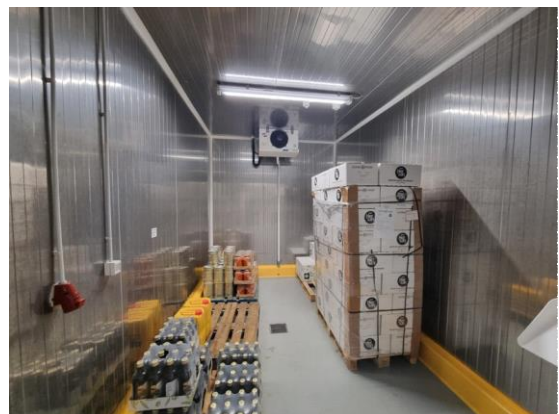
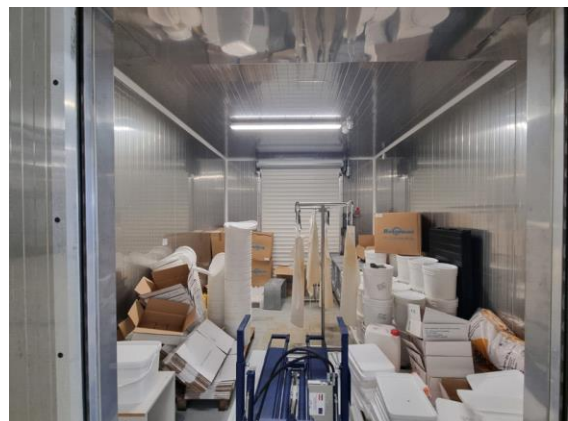
U Splitu 19.08.2024.

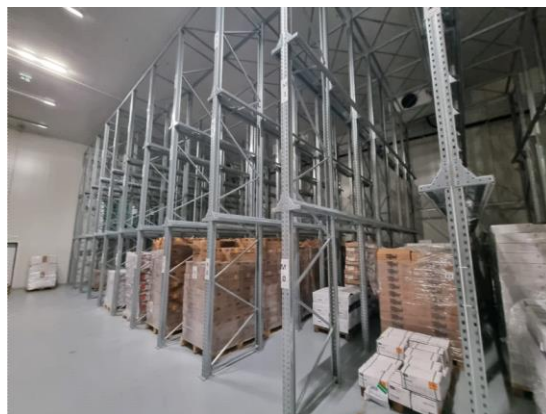
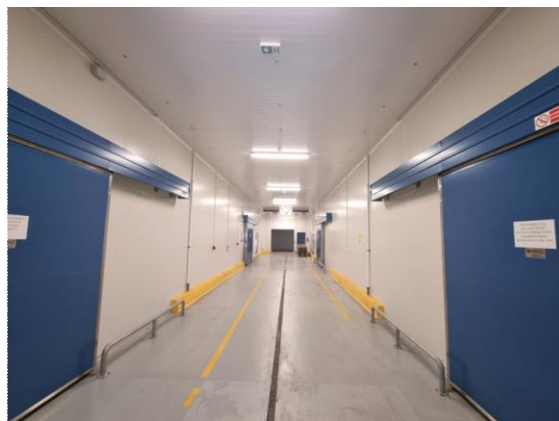
9. PRILOZI

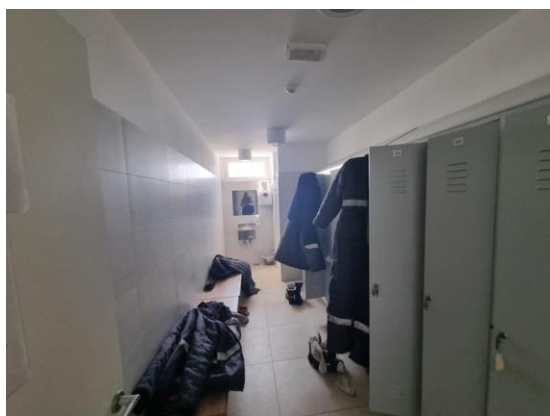
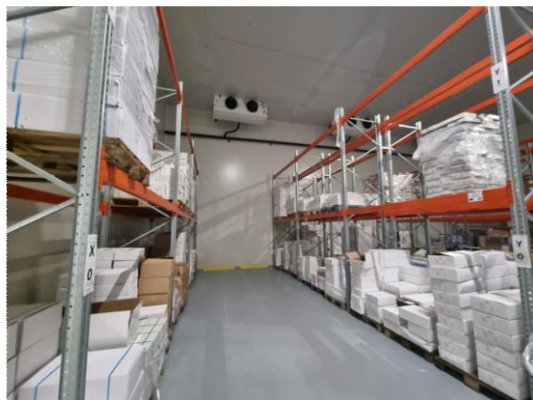
PRILOG 1

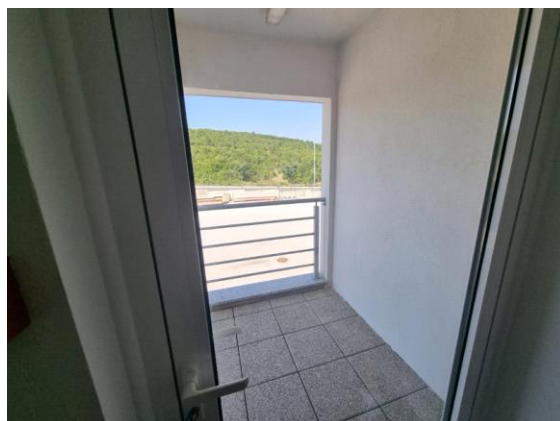
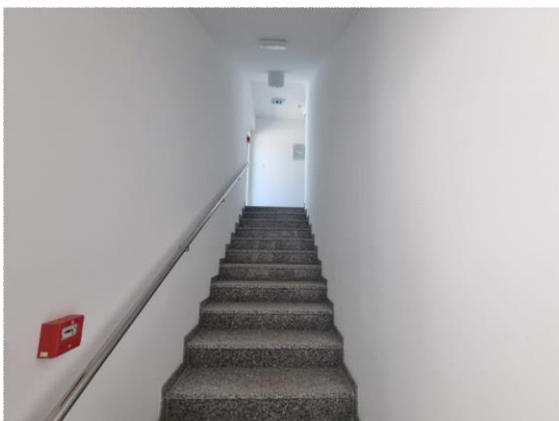


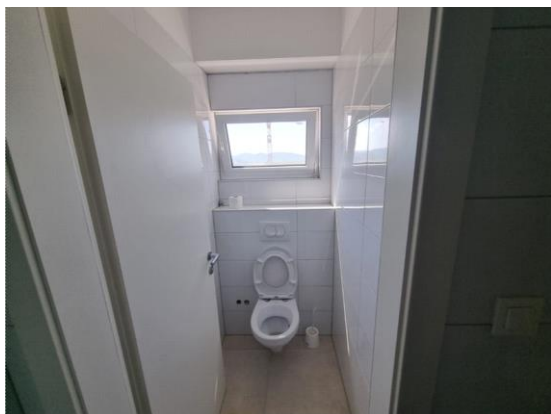
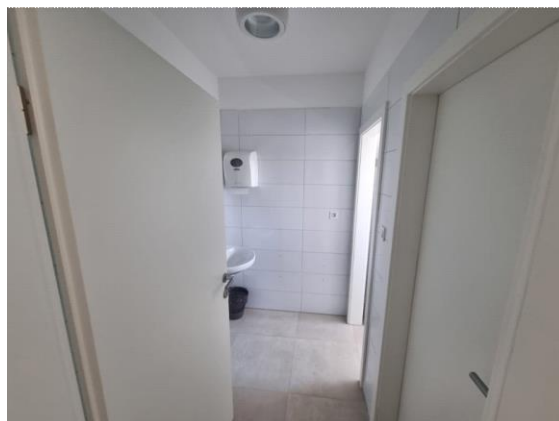


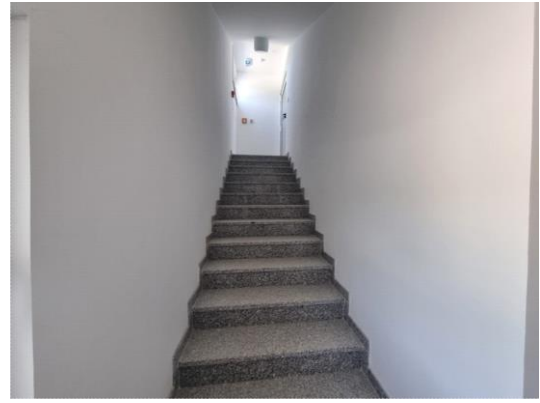














PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 11.07.2024. 10:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325511, ČAPORICE

Broj ZK uložka: 477

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39769/2023
Aktivne plombe: Z-11466/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	310/66	GOSPODARSKO DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA			9411	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			7794	
		GOSPODARSKA ZGRADA			1617	
		UKUPNO:			9411	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.10.2019.g. pod brojem Z-35162/2019	
	ZABILJEŽBA, Temeljem članka 149. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17), zabilježu se da je u katastarskom operatu, na nekretnini označenoj kao č.zem. 310/66 K. O.Čaporice evidentirana građevina gospodarske namjene (proizvodno poslovna) – Pogon za preradu proizvoda ribarstva kapaciteta 5 t/dan , odnosno 484 t/god., te da je za istu izdana Uporabna dozvola, Klasa: UP/I-361-05/19-01/000009, Ur.broj: 2181/1-11-00-05/01-19-0013, od dana 07. listopada 2019. godine, Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Sinj, Uporabna dozvola da je građevina izgrađena, sukladno aktu za građenje građevinskoj dozvoli, Klasa: UP/I-361-03/17-01/000086, Ur.broj: 2181/1-11-00-05/01-17-0012 od 04. prosinca 2017. godine, Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Sinj.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	SAMSARA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32913827649, ULICA KNEZA DOMAGOJA 41, 21311 PODSTRANA, HRVATSKA	
1.2	Zaprimljeno 25.01.2021.g. pod brojem Z-2482/2021	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, Zabilježu se otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom Samsara d.o.o. Podstrana, Kneza Domagoja 41 OIB 32913827649 i to na č.zem.310/66 – gospodarsko dvorište od 7794 m2 i gospodarska zgrada od 1617 m2 – 1 zkt. Z:U.477 K:O. Čaporice uz imenovanje Hrga Josipa iz Splita, Bihaćka 15/III OIB 15662494844 za povjerenika	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 14.09.2018.g. pod brojem Z-33603/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 12.rujna 2018.godine solemniziranog pod posl.br. Ov-11977/18 od strane javnog bilježnika Ante Zlokića iz Splita,uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem.310/66 – pš. Od 9411 m2 – 1 zkt. Z.U.477 K.O. Čaporice, vlasništva Samsara d.o.o. Podstrana, Ulica Kneza Domagoja 41 OIB 32913827649 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.910.527,08 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, s redovnom i interkalarnom kamatom u visini od 2.40 % godišnje, temeljem programa kreditiranja EU projekata ruralnog razvoja, ribarstva i vinske omotnice, promjenjiva temeljem odluke nadležnog tijela HBOR-a prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopama HBOR-a i Pravilnika o načini i rokovima obračuna kamata HBOR-a, s kamatom po dospelju u visini 8,82%godišnje, promjenjiva, te s ostalim troškovima, tečajnim razlikama i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu i s valutom klauzulom broj 5110224655 i Sporazumom, u korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</p>	2.910.527,08 EUR	
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 13.01.2020.g. pod brojem Z-1158/2020</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 10. siječnja 2020.godine solemniziranog pod posl.br.Ov-219/20 od strane javnog bilježnika Ante Zlokića iz Splita, uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem.310/66 – gospodarsko dvorište od 7794 m2 i gospodarska zgrada od 1617 m2 – 1 zkt. Z. U.477 K.O. Čaporice, vlasništva Samsara d.o.o. Podstrana, Kneza Domagoja 41 OIB 32913827649 , radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 800.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d. d. na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora , a koja je promjenjiva u skladu s propisima i u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 8,11 % godišnje, a koja teče od dana dospelja svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl. , u korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</p>	800.000,00 EUR	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 03.10.2023.g. pod brojem Z-39769/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE 03.10.2023, Na temelju ovršnog rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju posl. br.Ovr-1805/22 od 3. listopada 2023.godine u Z.U.477 K.O.Čaporice, zabilježuje se ovrha na teret č. zem. 310/66 – gospodarsko dvorište od 7794 m2 i gospodarska zgrada od 1617 m2- 1 zkt.Z.U.477 K.O. Čaporice, vlasništva ovršenika Samsara d.o.o. Podstrana, Kneza Domagoja 41 OIB 32913827649 od strane Privredne banke zagreb d.d.Zagreb, Radnička cesta 50 OIB 02535697732 kao ovrhovoditelja i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom iste.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.07.2024. 10:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAPORICE (Mbr. 325511)

Posjedovni list: 409

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SAMSARA D.O.O. U STEČAJU, ULICA KNEZA DOMAGOJA 41, 21311 PODSTRANA, HRVATSKA (VLASNIK)	32913827649

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
		310/66	DOČIĆ	9411	6		
			GOSPODARSKA ZGRADA	1617			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	7794			
Ukupna površina katastarskih čestica				9411			

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



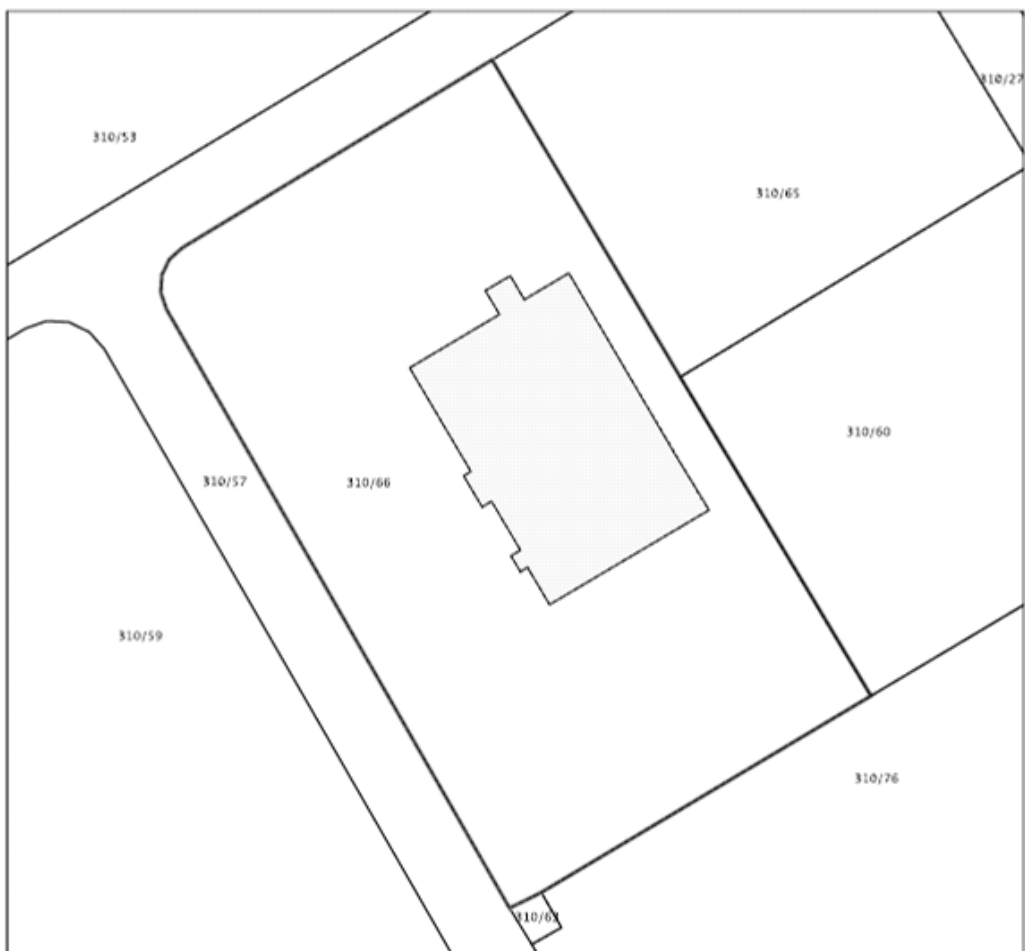
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČAPORICE
k.č.br.: 310/66

Stanje na dan: 11.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Sinj

KLASA: UP/I-361-05/19-01/000009
URBROJ: 2181/1-11-00-05/01-19-0013
Sinj, 07.10.2019.godine



Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Sinj, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor **SAMSARA, d.o.o.**, HR-21312 Podstrana, Ulica Kneza Domagoja 41, OIB 32913827649 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13., 20/17. i 39/19.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba:

- izgrađene građevine gospodarske namjene (proizvodno poslovna) – **Pogon za preradu proizvoda ribarstva kapaciteta do 5 t/dan, odnosno 484 t/god.**

na građevnoj čestici oznake čest. zem. 310/86 k.o. Čaporice (u Gospodarskoj zoni Čaporice - Zapad), za koju je izdan izvršan akt za građenje građevine i to:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/361-03/17-01/000086, URBROJ: 2181/1-11-00-05-01/17-0012, od 04.12.2017. godine, izdana po Upravnom odjelu za graditeljstvo i prostorno uređenje, Splitsko - dalmatinske županije, Ispostava Sinj, izvršna i pravomoćna dana 27.12.2017. godine.

OBRAZLOŽENJE

Investitor **SAMSARA, d.o.o.**, HR-21312 Podstrana, Ulica Kneza Domagoja 41, OIB 32913827649, zatražio je podneskom zaprimljenim dana 06.06.2019. godine izdavanje uporabne dozvole iz izreke.

U postupku je utvrđeno da spisu priliježu propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji.

Postupajući po zahtjevu obavljen je tehnički pregled u smislu odredbe članka 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik, KLASA: UP/I-361-05/19-01/000009, URBROJ: 2181/1-11-00-05/01-19-0005, 26.06.2019. godine i dopuna zapisnika, KLASA: UP/I-361-05/19-01/000009, URBROJ: 2181/1-11-00-05/01-19-0011, 04.10.2019. godine, a istima su prilog i izdvojeni zapisnici/očitovanja pozvanih predstavnika javnopravnih tijela.

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA
INVESTITOR: SAMSARA, d.o.o., HR-21312 Podstrana, Ulica Kneza Domagoja 41, OIB 32913827649
KLASA: UP/I-361-05/19-01/000009, URBROJ: 2181/1-11-00-05/01-19-0013
ID: P20190806-380858-Z03
STRANICA 1/2

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, a naročito završna izvješća nadzornih inženjera, pisane izjave izvođača i mišljenja projekatara, te uvidom u navedene zapisnike/mišljenja/potvrde pozvanih predstavnika javnopravnih tijela utvrđeno je da je građevina izgrađena u skladu sa izvršnim aktom za građenje u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih aktom za građenje. Privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal, te otpad uklonjeni su, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno je u uredno stanje.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 144. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 4510,92 kuna na račun broj HR7124070001800017008 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17. i 18/19).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17. i 129/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

Za posebne troškove ovog tijela podnositelj zahtjeva uplatio je iznos od 250,00 kuna na žiro račun Splitsko-dalmatinske županije, temeljem Naputka Upravnog odjela za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, KLASA: 030-02/14-01/0001, URBROJ: 2181/1-11-00/10-14-0063 od 20.10.2014. godine i 2000,00 kn za putne troškove i dnevnice javnopravnih tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.



DOSTAVITI:

1. SAMSARA, d.o.o., HR-21312 Podstrana, Ulica Kneza Domagoja 41
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje

NA ZNANJE:

1. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Sinj, HR-21230 Sinj, Žankova Glavica 7

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ID: P20190606-380856-Z03
INVESTITOR: SAMSARA, d.o.o., HR-21312 Podstrana, Ulica Kneza Domagoja 41, OIB 32913827649
KLASA: UP/I-361-05/19-01/000009, URBROJ: 2181/1-11-00-05/01-19-0013 STRANICA 2/2

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * European Valuation Standards 9th Edition – EVS 2020 (2021)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- * Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- * Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- * Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- * Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- * Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhler Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
Hrvatske vode, Karta prethodne procjene rizika - verificirana
RGN fakultet, Karta podložnosti na klizanje
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR
NASA, Sea Level Projection Tool