

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 1-22-6-3232

IBK -

Opis procjenjivane
nekretnine

PROIZVODNO - SKLADIŠNE ZGRADE -
HALE NA ADRESI GLAVICE 514,
GLAVICE, SINJ

Svrha procjene

Izrada procjemenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

21.04.2022.

Naručitelj

BLAGO ZAVIČAJA D.O.O., SINJ,
BRNAZE 176



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.


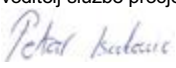

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	10
Fotodokumentacija	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	13
Provjera pravnog statusa	14
Kakvoća procjenjivane nekretnine PROIZVODNO - SKLADIŠNE ZGRADE - HALE	15
Izračun površina prostora	16
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	17
Obrazloženje za odabir metode	21
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	22
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	24
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	28
Prilozi	29

Sažetak

BROJ PREDMETA	1-22-6-3232	SURADNIK / IZRADIO	Supervision d.o.o. (31107)
IBK	-	KONTROLA	Slobodan Bogdanović voditelj područnog tima Split 
DAN OČEVIDA	12.04.2022.		
DAN VREDNOVANJA	21.04.2022.		
DAN KAKVOĆE	12.04.2022.		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda		
VERZIJA	1-22-6-3232_20220505004901	PROCJENITELJ	Petar Isaković voditelj službe procjena 
			Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	SINJ
NASELJE	GLAVICE	ADRESA	GLAVICE 514
ŠIFRA LOKACIJE			

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	PROIZVODNO - SKLADIŠNE ZGRADE - HALE	PRIPADCI	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	10.484,00 m ²	UKUPNA POVRŠINA	2.980,69 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	SINJ	KATASTARSKA OPĆINA	GLAVICE
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	3244, 3326, 1021	ČESTICA	2427/2, 2427/9, 2427/10, 2427/6, 2427/7, 2427/12
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	2427/2, 2427/9, 2427/10, 2427/6, 2427/7, 2427/12
VLASNIK	ZA ČEST.ZEM. 2427/2, 2427/9, 2427/10, 2427/6, 2427/7 K.O. GLAVICE - MOSTINA D.O.O, GLAVICE ZA 1/1 ZA ČEST.ZEM. 2427/12 K.O. GLAVICE - MILARDOVIĆ BOŽE PK.MATE ZA 1/2 I DRUGI	SUVLASNIČKI UDJEL	PREMA UPISU U ZK ULOŠCIMA
PRAVNI STATUS	↑	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

4.420.000 kn
585.621 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,554607 (srednji tečaj HNB, 21.04.2022.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	BLAGO ZAVIČAJA D.O.O.	ADRESA	SINJ, BRNAZE 176
DATUM NARUDŽBE	04.04.2022.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručioca te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinu površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	PROIZVODNO - SKLADIŠNE ZGRADE - HALE
Ulica i k.br.:	GLAVICE 514
Grad/Općina:	SINJ
Četvrt/Naselje:	GLAVICE
Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	GLAVICE
Z.k. uložak:	3244, 3326, 1021
K.č.br:	2427/2, 2427/9, 2427/10, 2427/6, 2427/7, 2427/12
Identifikacija:	2427/2, 2427/9, 2427/10, 2427/6, 2427/7, 2427/12
Dan vrednovanja:	21.04.2022.
Dan kakvoće:	12.04.2022.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja .

Fotodokumentacija



HALA 1



HALA 1



HALA 1



HALA 1



HALA 1



HALA 1



HALA 1



HALA 2



HALA 2



HALA 2



HALA 2



HALA 2



HALA 3



HALA 3



HALA 3



HALA 3



HALA 3



HALA 4



HALA 4



HALA 4



HALA 4



HALA 5



HALA 5



HALA 5



HALA 5



HALA 5



HALA 5



HALA 5



HALA 5



HALA 5

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u rubnom istočnom dijelu naselja Glavice, grad Sinj

Procjenjuju se proizvodno - skladišne zgrade - hale sa pripadajućim zemljištem.

Zgrade su izgrađene u otvorenom načinu gradnje.

Poslovne su namjene.

Poslovne zgrade su prizemnice pravilnih pravokutnih oblika.

Opće stanje je dobro.

Sastoje se od prostorija za smještaj peradi, prostorija za dezinfekciju i prostorija za mješanje stočne hrane.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Riječ je o dijelu grada Sinja, predio Glavice, cca 590,00 m sjeverno od glavne prometnice prema Obrovcu Sinjskom.

Zona je stambeno - poslovne namjene.

Nekretnina je okružena pretežito stambenim zgradama i neizgrađenim zemljištima.

Kolni prilaz je makadamiski put.

- lokaciju lokalno tržište drži za prosječnu

- EEC nije poznat

- buka i zagađenje su u okvirima očekivanih

Druge odlučne činjenice

Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena.

Provjera pravnog statusa

↑

Za predmetne nekretnine je dostavljena sljedeća dokumentacija u odnosu na legalitet:

- Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-02/13-07/4885, URBROJ: 2181/1-11-05-17-13, Sinj 20. travnja 2017. godine, pravomoćno 17.05.2017. godine, čiji je sastavni dio Snimak izvedenog stanja, TD 214/2012-LEG, izrađen od PROJEKTNI BIRO KONSTRUKTOR D.O.O. SPLIT, od lipnja 2013. godine.

Nekretnine su legalne temeljem navedene dokumentacije.

Kakvoća procjenjivane nekretnine PROIZVODNO - SKLADIŠNE ZGRADE - HALE

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	AB skeletna i zidana opekom ojačana AB serklažima
Međukatna konstrukcija:	-
Krovnna konstrukcija:	čelični rešetkasti nosači;dvostrešno krovšte;pokrov od aluminijskih termo panela
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	opeka
Obrada zidova:	bojani, žbukani
Podne obloge:	beton
Obrada stropova	vidljiva konstrukcija pokrova
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC, metalna
Izvedene instalacije:	električna energija, ventilacija, vodovod i odvodnja
Grijanje:	struja
Godina izgradnje:	2000
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje / PRIZEMLJE
Dizalo:	ne
Okoliš:	održavan, tamponiran
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

PROIZVODNO - SKLADIŠNE ZGRADE - HALE	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PROIZVODNO - SKLADIŠNE ZGRADE - HALE				
HALA 1				
predprostor	30.36	1.00	30.36	
peradarnik	515.66	1.00	515.66	
SVEUKUPNO HALA 1	546.02		546.02	3.24-4.36
HALA 2				
predprostor	30.36	1.00	30.36	
peradarnik	515.66	1.00	515.66	
nadstrešnica	51.70	0.50	25.85	
SVEUKUPNO HALA 2	597.72		571.87	3.24-4.36
HALA 3				
predprostor	30.05	1.00	30.05	
peradarnik	512.73	1.00	512.73	
SVEUKUPNO HALA 3	542.78		542.78	3.30-4.33
HALA 4				
predprostor	30.05	1.00	30.05	
peradarnik	518.36	1.00	518.36	
nadstrešnica	51.70	0.50	25.85	
SVEUKUPNO HALA 4	600.11		574.26	3.30-4.33
HALA 5				
predprostor	57.42	1.00	57.42	
peradarnik	458.70	1.00	458.70	
sprema	24.30	1.00	24.30	
predmješanje hrane	111.30	1.00	111.30	
kancelarija	10.50	1.00	10.50	
wc	4.87	1.00	4.87	
mješaonica stočne hrane	61.42	1.00	61.42	
prostor	2.06	1.00	2.06	
SVEUKUPNO HALA 5	730.57		730.57	3.20-7.38
AGREGAT				
trafostanica	15.19	1.00	15.19	2.50-2.70
SVEUKUPNO AGREGAT	15.19		15.19	
UKUPNO:	3,032.38	---	2,980.69	---
Izvor površina: dostavljena projektna dokumentacija uz kontrolnu izmjeru prilikom očevida				

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Glavice/Sinj	3244	2427/2	1,248
		2427/9	547
		2427/10	963
	3326	2427/6	1,566
		2427/7	4,531
	1021	2427/12	1,629
UKUPNO:			10,484

Napomena: Za čest.zem. 2427/12 k.o. Glavice u zk ulošku br. 1021 nije upisana površina, ista je uzeta iz posjedovnog lista br. 1702.

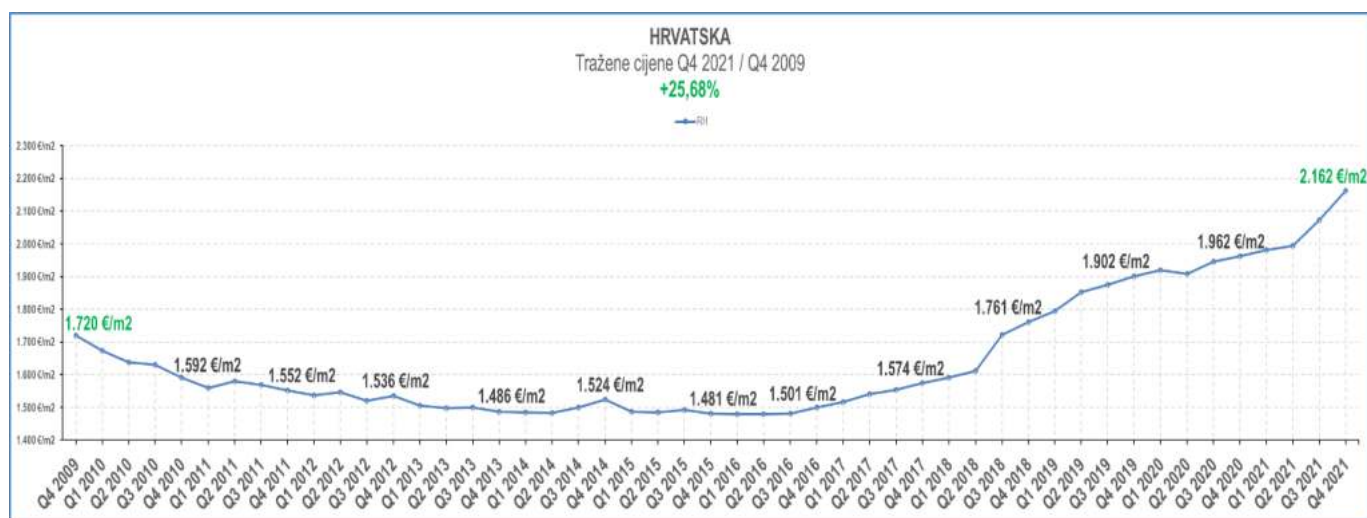
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja.

Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi preprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID-19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.

Prema podacima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 kuna u 2016., 14.347.071 kuna u 2017., 15.531.395 kuna u 2018., 17.926.989 kuna u 2019., 19.141.820 kuna u 2020. te 29.020.558 kuna u razdoblju od siječnja do studenog 2021., što predstavlja dvostruko veću vrijednost u 2021. godini u odnosu na 2016. godinu.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretao od 15.983.834 kuna u 2016., 17.828.480 kuna u 2017., 19.191.157 kuna u 2018., 23.040.516 kuna u 2019., 21.441.175 kuna u 2020. te 19.386.313 kuna u razdoblju od siječnja do rujna 2021. godine.

3. Tržište stambenih nekretnina u 2021. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište

Prema podacima DZS-a bruto domaći proizvod (tekuća cijene u mil. kuna) je u 2017. bio 372.355, u 2018. je bio 390.856, u 2019. je bio 412.228, u 2020. je bio 378.349, a prema privremenim podacima u 2021. je bio 431.454.

Prema podacima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlenih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9,5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7,4%.

Prema podacima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72,0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4,8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82,4% u odnosu na 2020.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.170.126 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1.319.266 postelja u Republici Hrvatskoj što je smanjenje od 11,3%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe kojih je 2020. bilo ukupno 609.293 što je 52,1% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 241.176 postelja što je 20,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli sa ukupno 154.553 postelja što je 13,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podacima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2020., u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 625 hotela od kojih je 45 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,2%, 284 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,4%, 266 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,6% i 30 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,8%.

Od ukupno 95.451 smještajnih jedinica u 2020., stanje na 31.08.2020., 11.444 smještajnih jedinica je u hotelima koji su

kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 46.720 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 32.387 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 4.900 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	INDEKS 2020./19.	2019.	2020.
Hoteli i aparthoteli	129.028	154.553	119,8	9,8	13,2
Turistička naselja	28.824	25.073	87,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	10.965	9.813	89,5	0,8	0,8
Kampovi i kampirališta	239.481	241.176	100,7	18,2	20,6
Privatne sobe	833.787	609.293	73,1	63,2	52,1
Lječilišta	1.796	1.757	97,8	0,1	0,2
Odmarališta	1.872	1.633	87,2	0,1	0,1
Hosteli	17.207	14.870	86,4	1,3	1,3
Ostalo	55.358	111.199	200,9	4,2	9,5
Nekategorizirani objekti	948	759	80,1	0,1	0,1
UKUPNO	1.319.266	1.170.126	88,7	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)					
	2019.	2020.	2019. u %	2020. u %	INDEKS 2019./20.
Hoteli ukupno	127.653	95.451	100	100	74,8
*****	12.360	11.444	10	12	92,6
****	63.750	46.720	50	49	73,3
***	43.290	32.387	34	34	74,8
**	8.253	4.900	6	5	59,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2020. bilo ukupno 185 luka nautičkog turizma. Od toga je 35 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 54 luke nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 36 luka nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 31 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 15 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 167 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 79 sidrišta, 11 privezišta, 18 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 10 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidra i 13 odlagališta plovih objekata.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

Broj vezova ukupno prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	2019.	2020.
UKUPNO	18.029	18.625	100,0	100,0
do 6 m	674	755	3,7	4,1
6 - 8 m	1.246	1.271	6,9	6,8
8 - 10 m	2.803	2.676	15,5	14,4
10 - 12 m	4.474	4.620	24,8	24,8
12 - 15 m	5.078	5.290	28,2	28,4
15 - 20 m	2.946	3.078	16,3	16,5
preko 20 m	808	935	4,5	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a u 2020. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.593.435 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.625 vezova. Od ukupnog kapaciteta 755 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.271 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.676 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.620 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12,00 metara, 5.290 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 3.078 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 935 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podacima DZS-a u 2017. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,433, u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312.

Prema podacima DZS-a u 2017. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 201,896 plovila, u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, a u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2018. porastao za 1,3% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2019.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2018. smanjio za 3,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,6% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019. Do smanjenja je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je najamna nekretnina svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Poredbene nekretnosti						
Zemlja	Iznos	Važuta	PDV vraćen na cijenu	kn	€	€/m ²
Opisloko_dalmatinska	3.000,00	kn	nai	3.000,00	396,40	199
Opisloko_dalmatinska	1.000,00	kn	nai	1.000,00	132,85	332
Opisloko_dalmatinska	10.007,85	kn	nai	10.007,85	1.330,90	143

<p>Poslovni prostor (PP) - Zbirka nepogodljivosti (NP)</p> <p>Naše aktivnosti</p> <p>ID ZNC: 1288152</p> <p>Status projekta: 21.8.2023.</p> <p>Vrsta investicije: POSLOVNE PROSTOR (PP)</p> <p>ID PP (NP): Z - ZAKUP</p> <p>Vrsta opreme: 28.02.2023</p> <p>Datum prijava nadležnog tijela u ZNC-u: 286,00</p> <p>Površina u prostoru: 3.000,00</p> <p>Vrijednost investicije (neposredna/posredna) (NP): 10.00.2023</p> <p>Datum usvajanja: 10.00.2023</p> <p>POVRZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promet posjednika placiraju PP-va: NE • Stara PP-va (NP): 25 • PP-va uključeni u planirani objekat: NE • Ostalo: NE <p>Status projekta: POSREDOVANJE EVALUACIJA</p> <p>Oprema: KOKOČO - GRAĐEVINSKO</p> <p>Pratilačka razpisa (opremanje) lista: 60 - GRAĐEVINSKO</p>	<p>Vrijednost aktivnosti</p> <p>1288152</p> <p>21.8.2023.</p> <p>POSLOVNE PROSTOR (PP)</p> <p>Z - ZAKUP</p> <p>28.02.2023</p> <p>286,00</p> <p>3.000,00</p> <p>10.00.2023</p> <p>10.00.2023</p> <p>POVRZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promet posjednika placiraju PP-va: NE • Stara PP-va (NP): 25 • PP-va uključeni u planirani objekat: NE • Ostalo: NE <p>Status projekta: POSREDOVANJE EVALUACIJA</p> <p>Oprema: KOKOČO - GRAĐEVINSKO</p> <p>Pratilačka razpisa (opremanje) lista: 60 - GRAĐEVINSKO</p>
<p>Poslovni prostor (PP) - Zbirka nepogodljivosti (NP)</p> <p>Naše aktivnosti</p> <p>ID ZNC: 1288153</p> <p>Status projekta: 21.8.2023.</p> <p>Vrsta investicije: POSLOVNE PROSTOR (PP)</p> <p>ID PP (NP): Z - ZAKUP</p> <p>Vrsta opreme: 28.02.2023</p> <p>Datum prijava nadležnog tijela u ZNC-u: 286,00</p> <p>Površina u prostoru: 3.000,00</p> <p>Vrijednost investicije (neposredna/posredna) (NP): 10.00.2023</p> <p>Datum usvajanja: 10.00.2023</p> <p>POVRZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promet posjednika placiraju PP-va: NE • Stara PP-va (NP): 25 • PP-va uključeni u planirani objekat: NE • Ostalo: NE <p>Status projekta: POSREDOVANJE EVALUACIJA</p> <p>Oprema: KOKOČO - GRAĐEVINSKO</p> <p>Pratilačka razpisa (opremanje) lista: 60 - GRAĐEVINSKO</p>	<p>Vrijednost aktivnosti</p> <p>1288153</p> <p>21.8.2023.</p> <p>POSLOVNE PROSTOR (PP)</p> <p>Z - ZAKUP</p> <p>28.02.2023</p> <p>286,00</p> <p>3.000,00</p> <p>10.00.2023</p> <p>10.00.2023</p> <p>POVRZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promet posjednika placiraju PP-va: NE • Stara PP-va (NP): 25 • PP-va uključeni u planirani objekat: NE • Ostalo: NE <p>Status projekta: POSREDOVANJE EVALUACIJA</p> <p>Oprema: KOKOČO - GRAĐEVINSKO</p> <p>Pratilačka razpisa (opremanje) lista: 60 - GRAĐEVINSKO</p>
<p>Poslovni prostor (PP) - Zbirka nepogodljivosti (NP)</p> <p>Naše aktivnosti</p> <p>ID ZNC: 1009181</p> <p>Status projekta: 21.8.2023.</p> <p>Vrsta investicije: POSLOVNE PROSTOR (PP)</p> <p>ID PP (NP): Z - ZAKUP</p> <p>Vrsta opreme: 21.02.2023</p> <p>Datum prijava nadležnog tijela u ZNC-u: 821,00</p> <p>Površina u prostoru: 10.00.00</p> <p>Vrijednost investicije (neposredna/posredna) (NP): 60.02.2023</p> <p>Datum usvajanja: 60.02.2023</p> <p>POVRZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promet posjednika placiraju PP-va: NE • Stara PP-va (NP): 25 • PP-va uključeni u planirani objekat: NE • Ostalo: NE <p>Status projekta: POSREDOVANJE EVALUACIJA</p> <p>Oprema: KOKOČO - GRAĐEVINSKO</p> <p>Pratilačka razpisa (opremanje) lista: 60 - GRAĐEVINSKO</p>	<p>Vrijednost aktivnosti</p> <p>1009181</p> <p>21.8.2023.</p> <p>POSLOVNE PROSTOR (PP)</p> <p>Z - ZAKUP</p> <p>21.02.2023</p> <p>821,00</p> <p>10.00.00</p> <p>60.02.2023</p> <p>60.02.2023</p> <p>POVRZE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promet posjednika placiraju PP-va: NE • Stara PP-va (NP): 25 • PP-va uključeni u planirani objekat: NE • Ostalo: NE <p>Status projekta: POSREDOVANJE EVALUACIJA</p> <p>Oprema: KOKOČO - GRAĐEVINSKO</p> <p>Pratilačka razpisa (opremanje) lista: 60 - GRAĐEVINSKO</p>

Izvor podataka

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
21/04/2022	Ostalo	Sinj	2427/2, 2427/7 i 2427/12, k.o. Glavice	7,408.00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	22/09/2021	Ostalo	Sinj	5.39	1,857.00	Poljoprivredno	---	4.
2	13/11/2019	Ostalo	Sinj	6.08	329.00	Poljoprivredno	---	4.
3	25/07/2018	Ostalo	Sinj	5.02	2.724.00	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	5.39	Sinj	101.30	Sinj	101.30	1.000	5.39
2	6.08	Sinj	101.30			1.000	6.08
3	5.02	Sinj	101.30			1.000	5.02

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	5.39	Ostalo	22/09/2021	122.62	124.37	1.014	5.46
2	6.08		13/11/2019	109.64		1.134	6.90
3	5.02		25/07/2018	100.51		1.237	6.21

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	5.46	➡ 1.00 - isto	⬆ 1.10 - bolje	➡ 1.00 - isto	➡ 1.00 - isto	⬇ 0.95 - lošije	1.05	5.71
2	6.90	➡ 1.00 - isto	⬆ 1.10 - bolje	➡ 1.00 - isto	➡ 1.00 - isto	⬇ 0.90 - lošije	0.99	6.83
3	6.21	➡ 1.00 - isto	➡ 1.00 - isto	➡ 1.00 - isto	➡ 1.00 - isto	⬇ 0.95 - lošije	0.95	5.90

Umanjenje zbog veličine zemljišta.

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	5.71	-7%	0.44	Zadovoljava			
2	6.83	11%	0.68	Zadovoljava			
3	5.90	-4%	0.24	Zadovoljava			
	6.15	prosjeak	0.85	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
6.15	➡ 1.00	➡ 1.00	➡ 1.00	➡ 1.00	➡ 1.00	➡ 1.00	6.15
1.00							

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	6.15	7,408	45,526	343,928
Ukupno		7,408	45,526	343,928
Zaokruženo				343,000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7.554607 kn/€				

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
21/04/2022	Ostalo	Sinj	2427/6, 2427/9, 2427/10, k.o. Glavice	3,076.00	M	1.6	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	25/07/2019	Ostalo	Sinj	29.35	1,022.00	S	1.6	1.
2	30/10/2020	Ostalo	Sinj	25.00	1,100.00	S	1.6	1.
3	22/01/2019	Ostalo	Sinj	35.13	1,307.67	S	1.6	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	29.35	Sinj	101.295	Sinj	101.30	1.000	29.35
2	25.00	Sinj	101.295			1.000	25.00
3	35.13	Sinj	101.295			1.000	35.13

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	29.35	Ostalo	25/07/2019	103.98	124.37	1.196	35.11
2	25.00		30/10/2020	119.45		1.041	26.03
3	35.13		22/01/2019	100.59		1.236	43.44

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	35.11	1.	100%	1.	100%	1.000	35.11
2	26.03			1.	100%	1.000	26.03
3	43.44			1.	100%	1.000	43.44

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	35.11	0.90 - lošije	0.95 - lošije	1.00 - isto	1.00 - isto	0.90 - lošije	0.77
2	26.03	0.90 - lošije	0.95 - lošije	1.00 - isto	1.00 - isto	0.90 - lošije	0.77
3	43.44	0.90 - lošije	0.95 - lošije	1.00 - isto	1.00 - isto	0.90 - lošije	0.77

Umanjenje zbog veličine zemljišta.

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	0.77	M	Ne	1.6	1.60	1.00	0.77	27.02
2	0.77				1.60	1.00	0.77	20.03
3	0.77				1.60	1.00	0.77	33.43

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	27.02	1%	0.19	Zadovoljava			
2	20.03	-25%	6.79	Zadovoljava			
3	33.43	25%	6.60	Zadovoljava			
	26.82	prosjeak	9.48	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
26.82				1.00			26.82

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	26.82	3,076	82,513	623,351
Ukupno			82,513	623,351
Zaokruženo				623,000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7.554607 kn/€				

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
21.4.2022	Ostalo	Sinj	2427/2, 2427/9, 2427/10, 2427/8, 2427/7, 2427/12, k.o. Glavice	2.913,80	prizemlje	proizvodno - skladišna	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	19.5.2020	Ostalo	Klis	1,98	200,00	prizemlje	poslovna	dobro
2	26.8.2020	Ostalo	Sinj	3,32	40,00	prizemlje	poslovna	dobro
3	3.2.2022	Ostalo	Klis	1,43	931,00	prizemlje	poslovna	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	1,98	Klis	103,640	Sinj	101,30	0,977	1,94
2	3,32	Sinj	101,295			1,000	3,32
3	1,43	Klis	103,640			0,977	1,40

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	1,94	Ostalo	19.5.2020	115,90	124,37	1,073	2,08
2	3,32		26.8.2020	113,35		1,097	3,64
3	1,40		3.2.2022	124,37		1,000	1,40

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	2,08	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🔻 0,95 - lošije	0,95	1,97
2	3,64	🔻 0,75 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🔻 0,95 - lošije	0,71	2,60
3	1,40	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏡 1,20 - bolje	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,20	1,68

Površina prostora.

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	1,97	-5%	0,11	Zadovoljava			
2	2,60	25%	0,51	Zadovoljava			
3	1,68	-20%	0,41	Zadovoljava			
	2,08	prosjeak	0,66	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa

2,08 €/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Proizvodno skladišne zgrade	2,08	2.913,80	6.087,23	72.806,76
Nadstrešnica (koeficient 0,35)	0,73	103,39	75,35	904,20
Trafostanica	0,00	15,19	0,00	0,00
Ukupno prihod od najma		3.032,38	6.142,58	73.710,96

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
2,00%	4,50	5,00%	0,50	(€) 20.321,68 (%) 27,57%	53.389,28

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
10.484,00	12,21	128.038,30	8,75%	6.517,80

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
21.4.2022	2000	22	Hale - masivne	50	44,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	71,00%	35,5	8,75%	10,85

Kapitalizirani čisti godišnji prihod	579.103	€
Diskontirana vrijednost zemljišta	6.518	€
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	585.621	€
poredbeni pokazatelj: 193 €/m²		

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
193	0	0	0	0	0	193	585.621

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Proizvodna građevina	193	3.032,38	585.621	4.424.133
Ukupno			585.621	4.424.133
Zaokruženo				4.420.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,554807 kn/€				

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 003



Dražen Octenjak
predsjednik uprave




Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi


- RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
- RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
- RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
- RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- SNIMAK IZVEDENOG STANJA
- Geodetska Snimka
- GEODETSKA SNIMKA
- GEODETSKA SNIMKA
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz katastarskog plana 1
- Izvadak iz katastarskog plana 2
- Izvadak iz posjedovnog lista
- IZVADAK IZ ZK ZA ČEST.ZEM. 2427/6, 2427/7 K.O. GLAVICE
- IZVADAK IZ ZK ZA ČEST.ZEM. 2427/12 K.O. GLAVICE
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA ZA KAT.ČEST.ZEM. 2427/12 K.O. GLAVICE
- IZVOD IZ KATASTRA KAT.ČEST.ZEM. 2427/6 K.O. GLAVICE
- IZVOD IZ KATASTRA KAT.ČEST.ZEM. 2427/7 K.O. GLAVICE
- IZVOD IZ KATASTRA KAT.ČEST.ZEM. 2427/10 K.O. GLAVICE
- IZVOD IZ KATASTRA KAT.ČEST.ZEM. 2427/12 K.O. GLAVICE

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Sinj
KLASA: UP/I-361-02/13-07/4885
URBROJ: 2181/1-11-05-17-13
SINJ, 20. travnja 2017.godine

RJEŠENJE JE PRAVOMOĆNO
Sinj, 17. 05. 2017.



201700064645

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Sinj, povodom zahtjeva **MOSTINA d.o.o., OIB 61436347383, Glavice 514, Glavice, 21230 Sinj**, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se poljoprivredne zgrade i to:

a) završena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada, katnosti: prizemlje sa dvostrešnim krovom od trimo panela, visine do vrha sljemena 4,36 m, tlocrtnih dimenzija 60,05x9,70 m, namjene – prostor za smještaj peradi i dezinfekciju, građevinske bruto površine 582,48 m², volumena 2.190,02 m³, i nastrešnicom visine 4,61 m uz sjeverozapadno pročelje zgrade, - HALA 1,

b) završena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada, katnosti: prizemlje sa dvostrešnim krovom od trimo panela, visine do vrha sljemena 4,36 m, tlocrtnih dimenzija 60,05x9,70 m, namjene – prostor za smještaj peradi i dezinfekciju, građevinske bruto površine 582,48 m², volumena 2.190,02 m³, i nastrešnicom visine 4,61 m, - HALA 2,

c) završena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada, katnosti: prizemlje sa dvostrešnim krovom od trimo panela, visine do vrha sljemena 4,49 m, tlocrtnih dimenzija 60,10x9,64 m, namjene – prostor za smještaj peradi i dezinfekciju u zapadnom dijelu zgrade, građevinske bruto površine 579,36 m², volumena 2.233,31 m³, sa nastrešnicom uz jugoistočno pročelje zgrade i silosom s hranom za perad, visine 6,15 m, smješten uz jugoistočno pročelje zgrade, - HALA 3,

d) završena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada, katnosti: prizemlje sa dvostrešnim krovom od trimo panela, visine do vrha sljemena 4,49 m, tlocrtnih dimenzija 60,10x9,64 m, namjene – prostor za smještaj peradi i dezinfekciju u zapadnom dijelu zgrade, građevinske bruto površine 585,37 m², volumena 2.256,15 m³, sa nastrešnicom uz sjeveroistočno pročelje zgrade i silosom s hranom za perad, visine 6,15 m, smješten uz sjeverozapadno pročelje zgrade, - HALA 4,

e) završena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada, katnosti: prizemlje sa dvostrešnim krovom od trimo panela, visine do vrha sljemena 5,48 m, u obliku slova „L“, max. tlocrtnih dimenzija 60,05x24,05 m, koja je podijeljena u pet prostorija od kojih su dvije čiji je smjer pružanja istok zapad prostorije za dezinfekciju i smještaj peradi, prostorije na istočnoj strani zgrade koriste se za miješanje stočne hrane i ured na središnjem dijelu, građevinske bruto površine 781,37 m², volumena 4.284,60 m³, i dva velika silosa GBP po 24,02 m², volumena 136,91 m³, - HALA 5,

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- 2 -

f) završena, slobodnostojeća, pomoćna zgrada, koja se koristi kao agregat za pogon objekata, katnosti: prizemlje s betonskim krovom, visine 2,83 m, tlocrtnih dimenzija 4,06x4,55 m, građevinske bruto površine 18,47 m², volumena 51,15 m³, - zgrada 6 – AGREGAT, **izgrađene na kat.čest.zem. 2427/6, 2427/7, 2427/9, 2427/10 i 2427/12, sve k.o. Glavice**, prikazane na geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada, oznake: PR: 240/13, izrađen po ovlaštenom inženjeru geodezije Mariu Mihaljević, dipl.ing.geod. (Geo 1087 – Zajednički geodetski ured Ivan Dunkić i Mario Mihaljević, Gundulićeva 26, Split, OIB 40131700004), od 01. rujna 2014.god. i na snimku izvedenog stanja, broj projekta: TD 214/2012-LEG, od lipnja 2013.god., izrađen od ovlaštenog inženjera građevinarstva mr.sc. Ante Runjić, dipl.ing.građ. (G 460 – PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR d.o.o., Split, Obala Hrvatskog narodnog preporoda 6).

2. Geodetski snimak i snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovog rješenja što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

MOSTINA d.o.o., Glavice 514, 21230 Sinj, podnio je dana 28.06.2013.godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju radi ozakonjenja zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Uz zahtjev, i tijekom postupka, a po Zaključku, ovog Upravnog odjela, o nadopuni dokumentacije KLASA: UP/I-361-02/13-07/4885, URBROJ: 2181/1-11-05-16-04, od 08. prosinca 2016.godine, podnositelj zahtjeva je dostavio dokumente propisane člankom 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, požurnicu kojom požuruje izdavanje rješenja o izvedenom stanju i druge dokumente i to:

- tri primjerka geodetskog snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja;
- tri primjerka snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, koji sadrži i preslik građevinske dozvole, broj: 0601-UP/I-492-1980. Reg.br. 54/80. od 20.02.1980. god. i preslik građevne dotvole KLASA: UP/I-361-03/97-03/122, URBROJ: 2181-04/6-97-3, od 12.11.1997.god.,
- obrazac IM za obračun vodnog doprinosa.

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u **digitalnu ortofoto kartu**, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenu ne temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011.godine (DOF 5/2011), utvrđeno je da su predmetne zgrade **vidljive**, te je o izvršenom uvidu 03.02.2017.godine sastavljena službena bilješka s ispisom iz DOF5/2011 u privitku, koji prileže spisu predmeta.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ broj 01/16) utvrđeno je da se predmetne zgrade nalaze izvan granica građevinskog područja naselja, a uvidom u prostorni plan uređenja Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“, br. 2/06), utvrđeno je da se predmetne zgrade nalaze u izgrađenom građevinskom području naselja, dakle izmjenama i dopunama PP Grada Sinja (Sl.gl. Grada Sinja 01/16) za predmetne nekretnine određena je neusklađenost, tako da su čest.zem. izvan granica građevinskog područja naselja, a po korištenju i namjeni su u izgrađenom građevinskom području naselja. Kako je na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju važio PP uređenja Grada Sinja (Sl.gl. Grada Sinja, br.2/06), po kojem se predmetne nekretnine nalazile u izgrađenom građevinskom

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- 3 -

području naselja, to se primjenjuje navedeni plan, jer je to povoljnije za podnositelja zahtjeva (čl. 5. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama), te uvidom u snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevitom obavljenim dana 06. veljače 2017.godine, utvrđeno je:

- da se predmetne zgrade nalaze unutar obuhvata navedenog plana,
- da je građevinskom dozvolom, broj: 0601-UP/I-492-1980. Reg.br.54/80. od 20.03.1980.g. izdanom od Općine Sinj, Općinskog komiteta za privredu, Odsjeka za komunalne poslove, urbanizam i građevinarstvo, Sinj, pravomoćna dana 07.04.1980., investitorima Milardović Boži i Andri iz Hana na Cetini, dozvoljena izgradnja peradarskog objekta, na čest.zem. 2427/6, 7 i 4 k.o. Glavice, a građevnom dozvolom, KLASA: UP/I-361-03/97-03/122, URBROJ: 2181-04/6-97-3, od 12.11.1997.god., izdanom od Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Županije Splitsko-dalmatinske, Ispostave Sinj, pravomoćna dana 01.12.1997.god., investitoru MOSTINA d.o.o. Glavice, odobreno je građenje gospodarske građevine-peradarske farme s četiri objekta za uzgoj pilenki i nesilica, na čest.zem. 2427/7 k.o. Glavice, te se tijekom gradnje odstupilo od tlocrtnih dimenzija zgrada, kao i samog smještaja zgrada na građevnim česticama, tako da se u predmetnom postupku radi o ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada,
- da zgrade ne prelaze katnost propisanu prostornim planom Grada Sinja, odnosno člankom 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
- da se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetne zgrade nisu izgrađene na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade,
- da predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u **rješenje o naknadi** izdano od Grada Sinja, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalne djelatnosti, gospodarstvo i upravljanje imovinom, KLASA: UP/I-361-01/17-01/17, URBROJ: 2175/01-06-17-2, od 09. veljače 2017.godine i **dokaz o uplati – izvještaj** koji je priložen uz navedeno rješenje, utvrđeno je da je naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, plaćena jednokratno, dana 05.04.2017.godine, u iznosu od 34.852,44 kune.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tim česticama i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice – Grad Sinj, pozvani su na **uvid u spis predmeta** radi izjašnjenja, pozivom od 06. veljače 2017.godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela.

Navedene stranke pozvane su da izvrše uvid u spis radi izjašnjenja dana 15. veljače 2017.godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, o čemu je sastavljena službena zabilješka.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23., stavak 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama .

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- 4 -

U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24., stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama .

Sukladno članku 22. stavak 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ovo tijelo će u roku od petnaest dana od dana izvršnosti rješenja o izvedenom stanju dostaviti tijelima nadležnim za utvrđivanje vodnog i komunalnog doprinosa podatke potrebne za obračun istih.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovog rješenja i njegovo donošenje prema Tar. Br. 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne Novine“ br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 129/06, 117/07, 28/08, 60/08, 62/08, 30/09, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14) u iznosu od 70,00 kuna uplaćena je u cijelosti.

Troškovi postupka za donošenje ovog rješenja, sukladno čl. 161. st. 3. Zakona o općem upravnom postupku („NN“, broj 47/09) u iznosu od 100,00 kuna propisno su uplaćeni, dana 14.02.2017.godine, na račun HR3023300031800017008 Splitsko-dalmatinske županije, poziv na broj 68, uplatni broj 5312.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja o izvedenom stanju može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu od 50,00 kuna u državnim biljezima, prema Tbr. 3. (2) Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17, 37/17).

STRUČNA REFERENTICA
Marija Dukić arh.građ.teh.

VODITELJICA PODODSJEKA
Anna Preosti, dipl.ing.građ.



Dostaviti:

1. MOSTINA d.o.o., Glavice 514, 21230 Sinj
2. Pisarnici za oglašavanje na oglasnoj ploči ureda radi dostave strankama koje se nisu odazvale pozivu (8 dana)
3. Referent, ovdje
4. Arhiva, ovdje

NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
Građevinska inspekcija, Split
2. Hrvatske vode, VGO za mali sliv Cetina
Sinj, Miljenka Buljana bb
3. Grad Sinj, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne djelatnosti, gospodarstvo i upravljanje imovinom
4. Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji
Služba za gospodarstvo, Ispostava Sinj

SNIMAK IZVEDENOG STANJA

PROJEKTI BIR KONSTRUKTOR d.o.o.
SPLIT

PB Konstruktor d.o.o.
21 000 Split, Obala hrv. nar. preporoda 6
t. *385(0)21-345-988
f. *385(0)21-345-940
e-mail: pbkonstruktor@pbkonstruktor.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Sinj
Sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju
KLASA: UP/I-361-02/13-07/4885, URBROJ:
2181/1-11-05-17-13 od 20.04 .god.
Voditeljica pododsjeka:
Anna Preosti, dipl.ing.grad.



SNIMAK IZVEDENOG STANJA

Broj projekta:

TD 214/2012 -LEG

Potpisatelj zahtjeva:

MOSTINA d.o.o.
GLAVICE 514,
SINJ

Gradnja:

POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE

Lokacija:

GLAVICE 514, SINJ
k.č.br.2427/6, 2427/7, 2427/9, 2427/10, 2427/12
k.o. GLAVICE
OPĆINA SINJ

Ovlašteni projektant:

Mr.sc.ANTE RUNJIĆ, dipl.ing.grad.

Suradnik:

NEDA ŽDERIĆ, dipl.ing.grad.

Direktor:

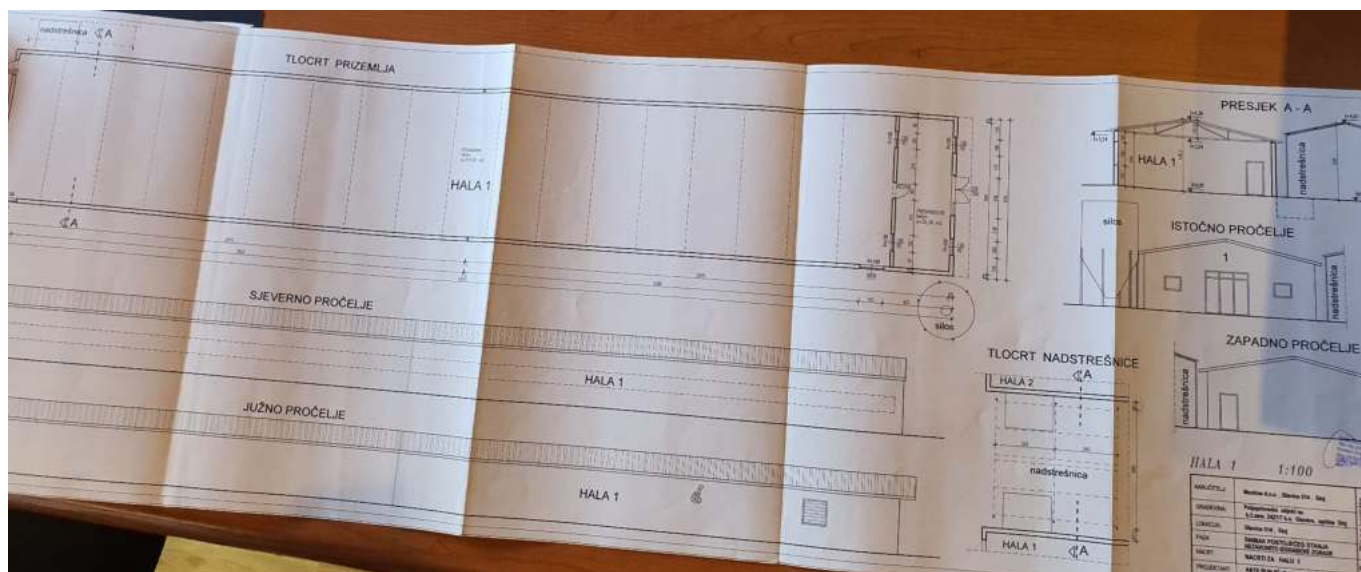
Mr.sc. ŽELJKO ŽDERIĆ, dipl.ing.grad.

u Splitu

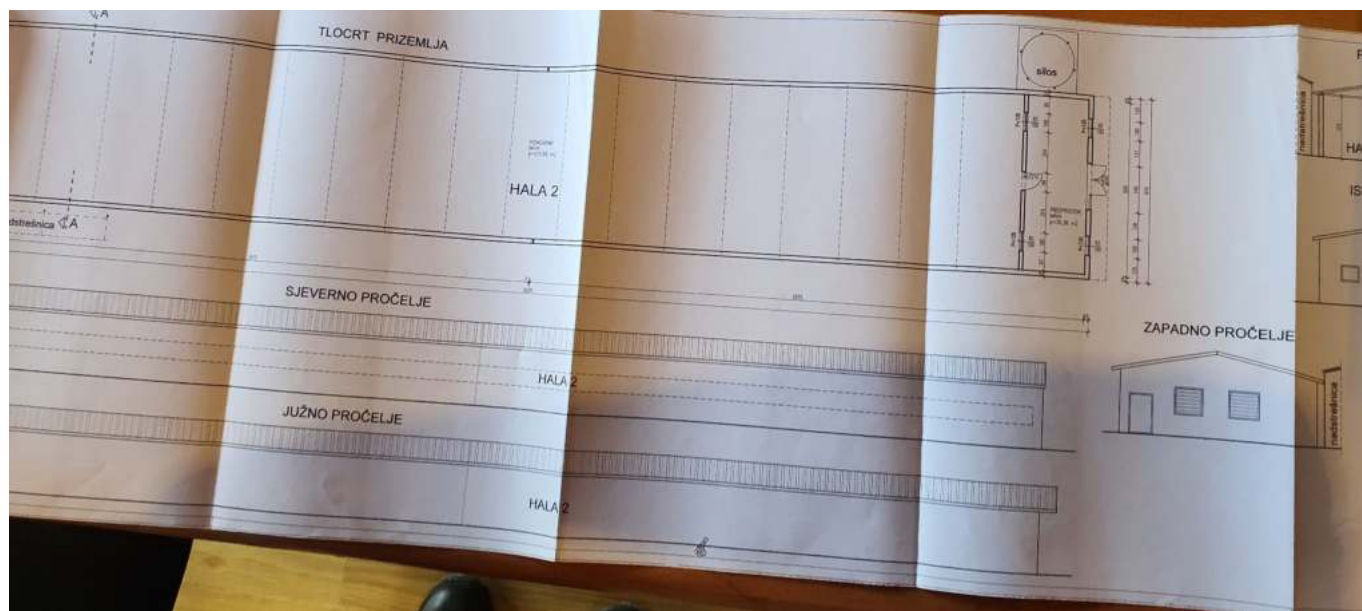
Lipanj, 2013.god.



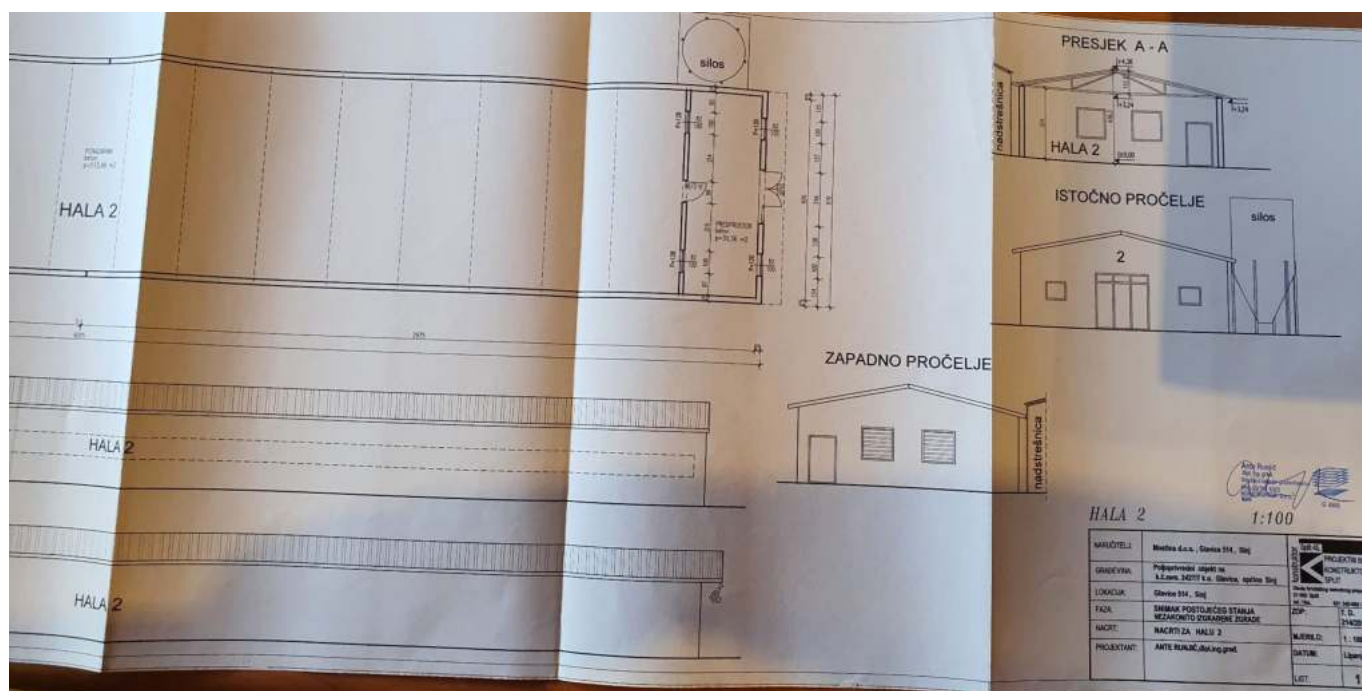
SNIMAK IZVEDENOG STANJA



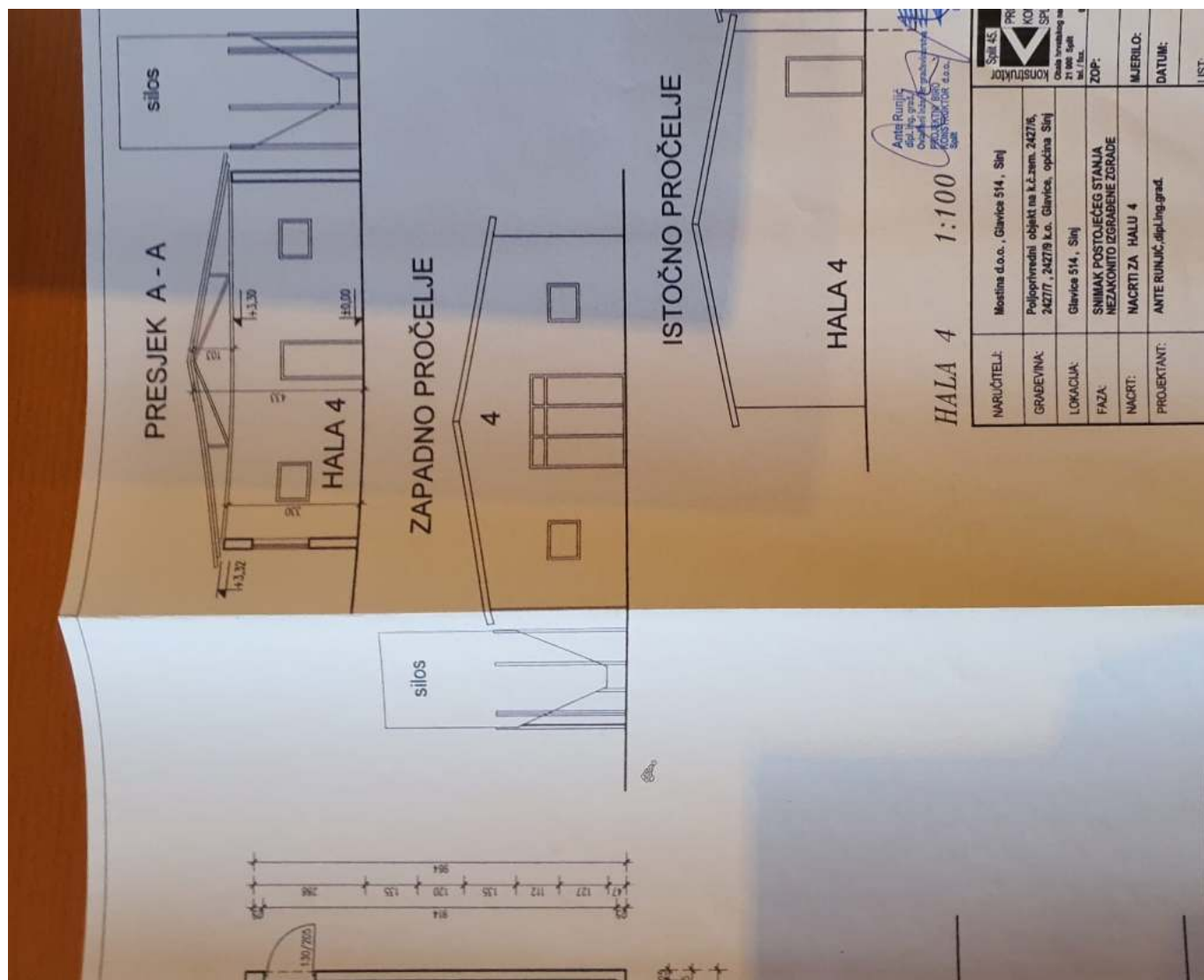
SNIMAK IZVEDENOG STANJA



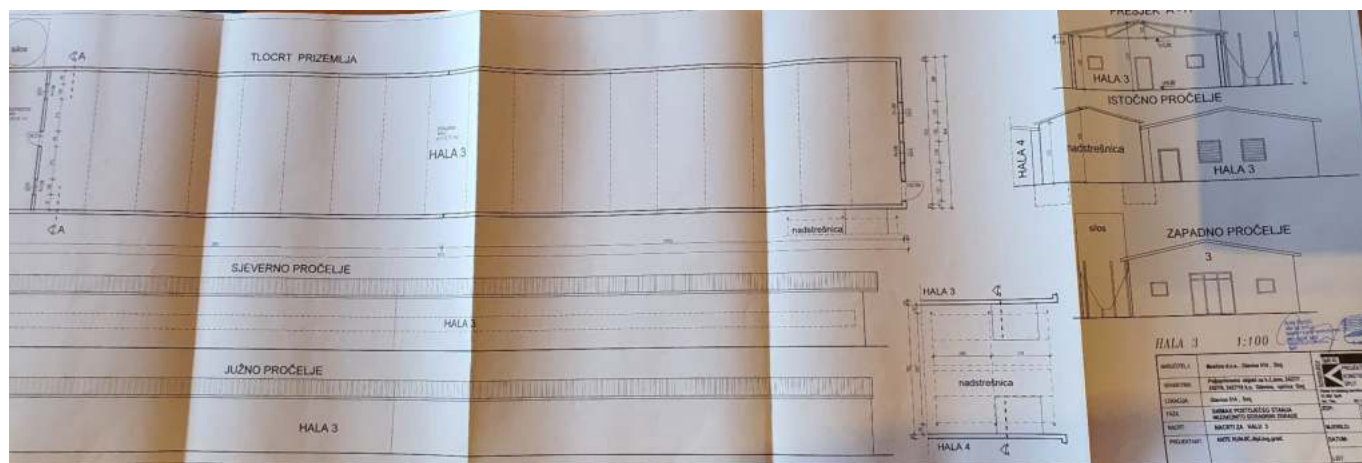
SNIMAK IZVEDENOG STANJA



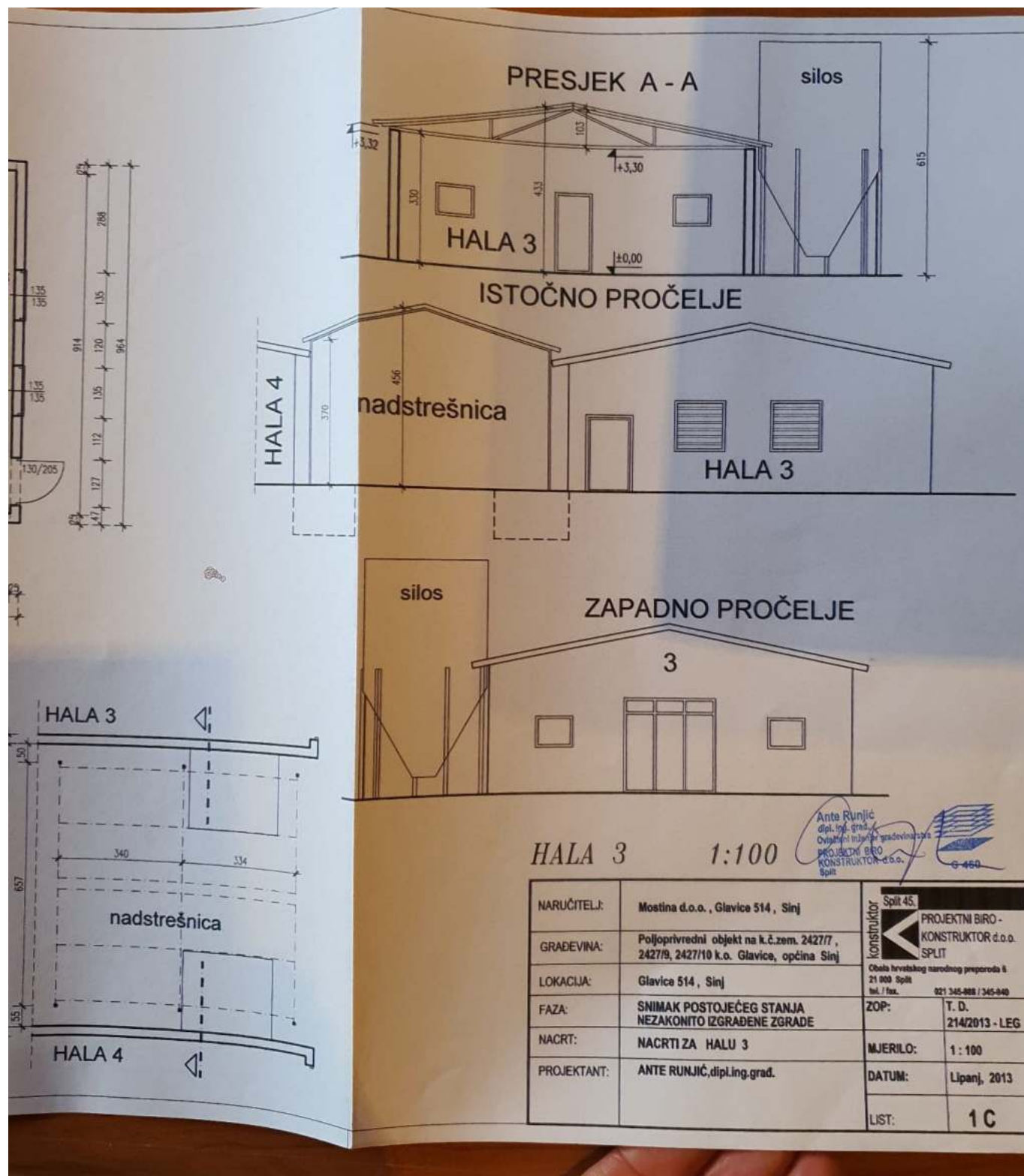
SNIMAK IZVEDENOG STANJA



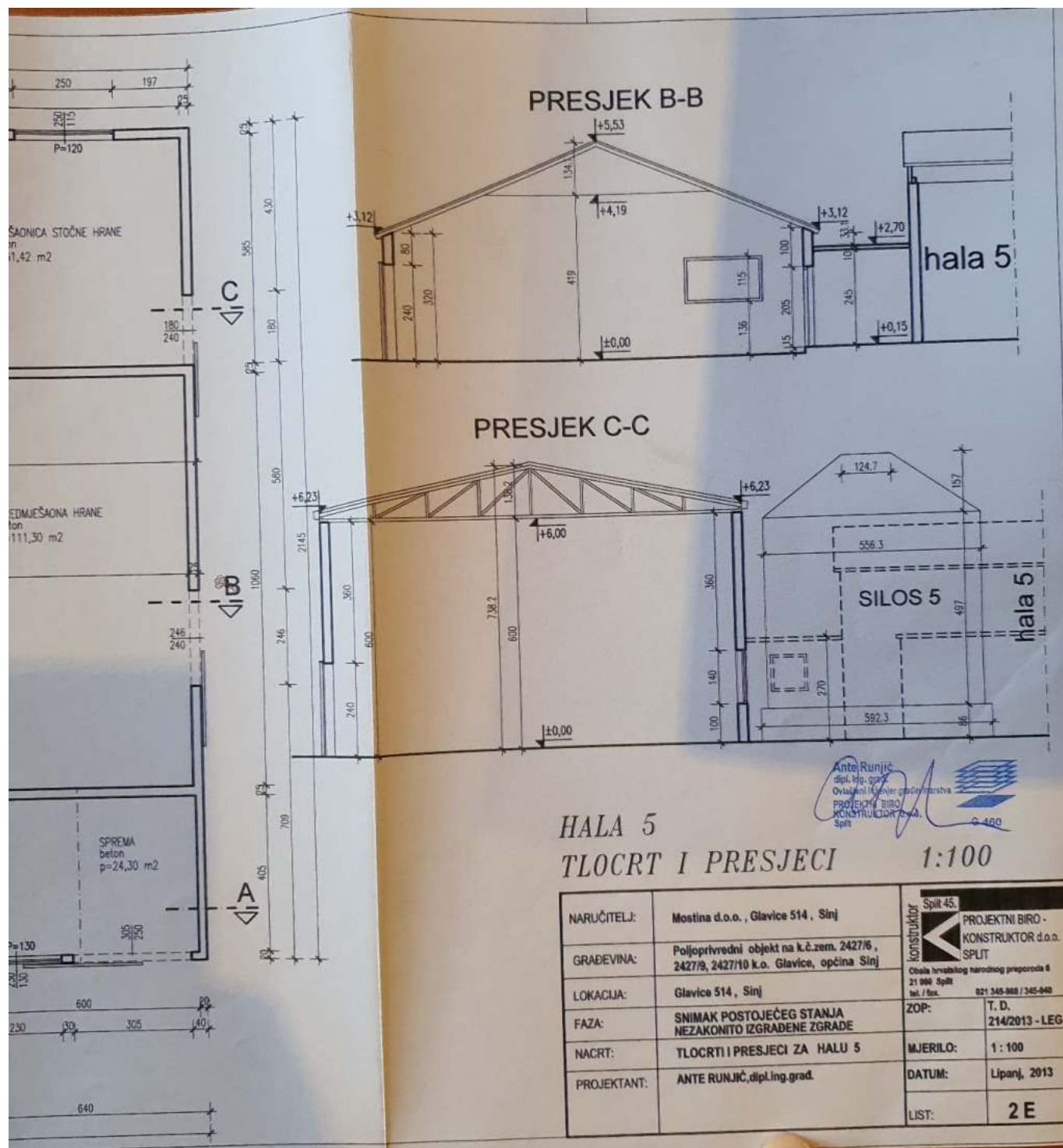
SNIMAK IZVEDENOG STANJA



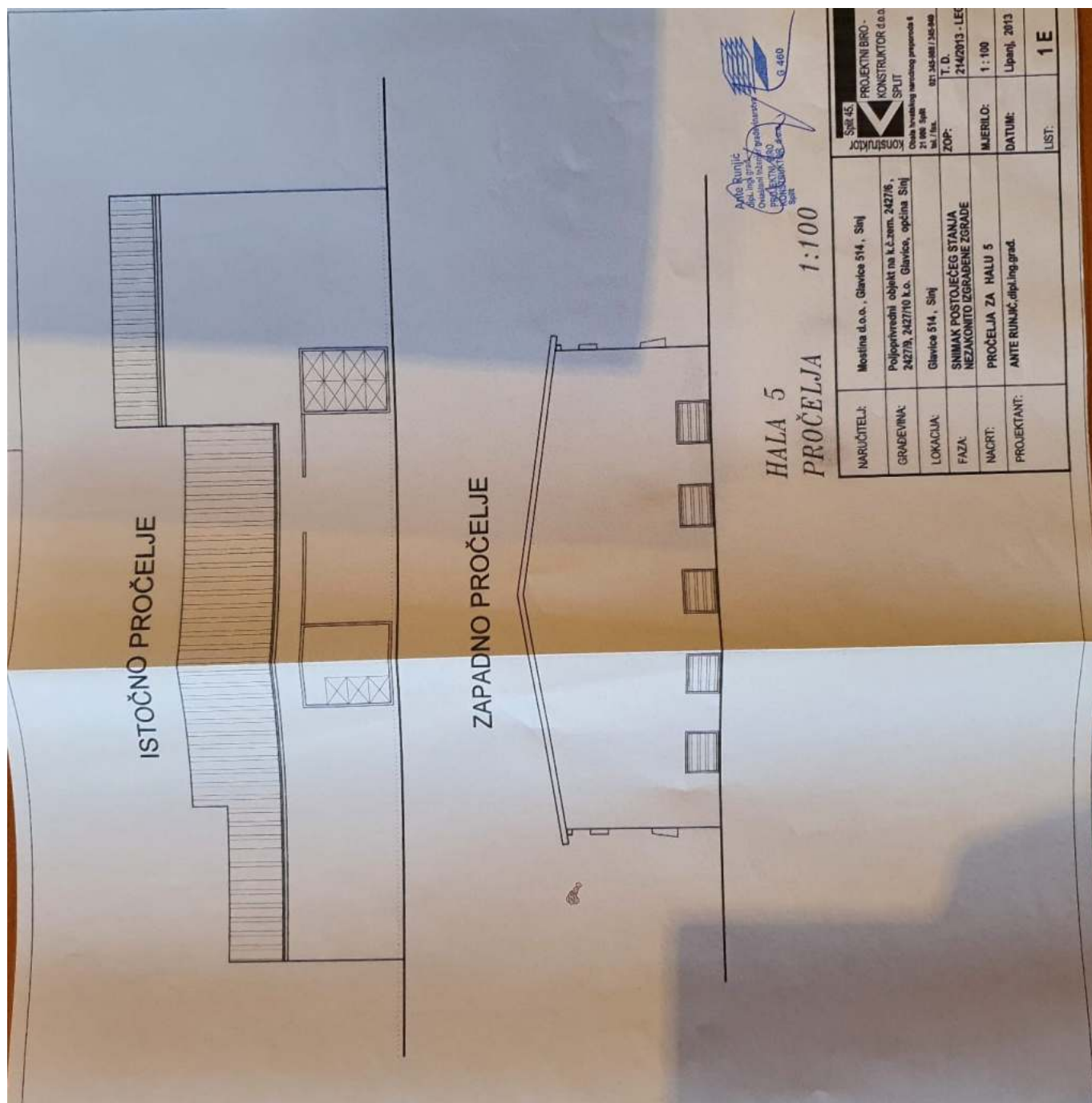
SNIMAK IZVEDENOG STANJA



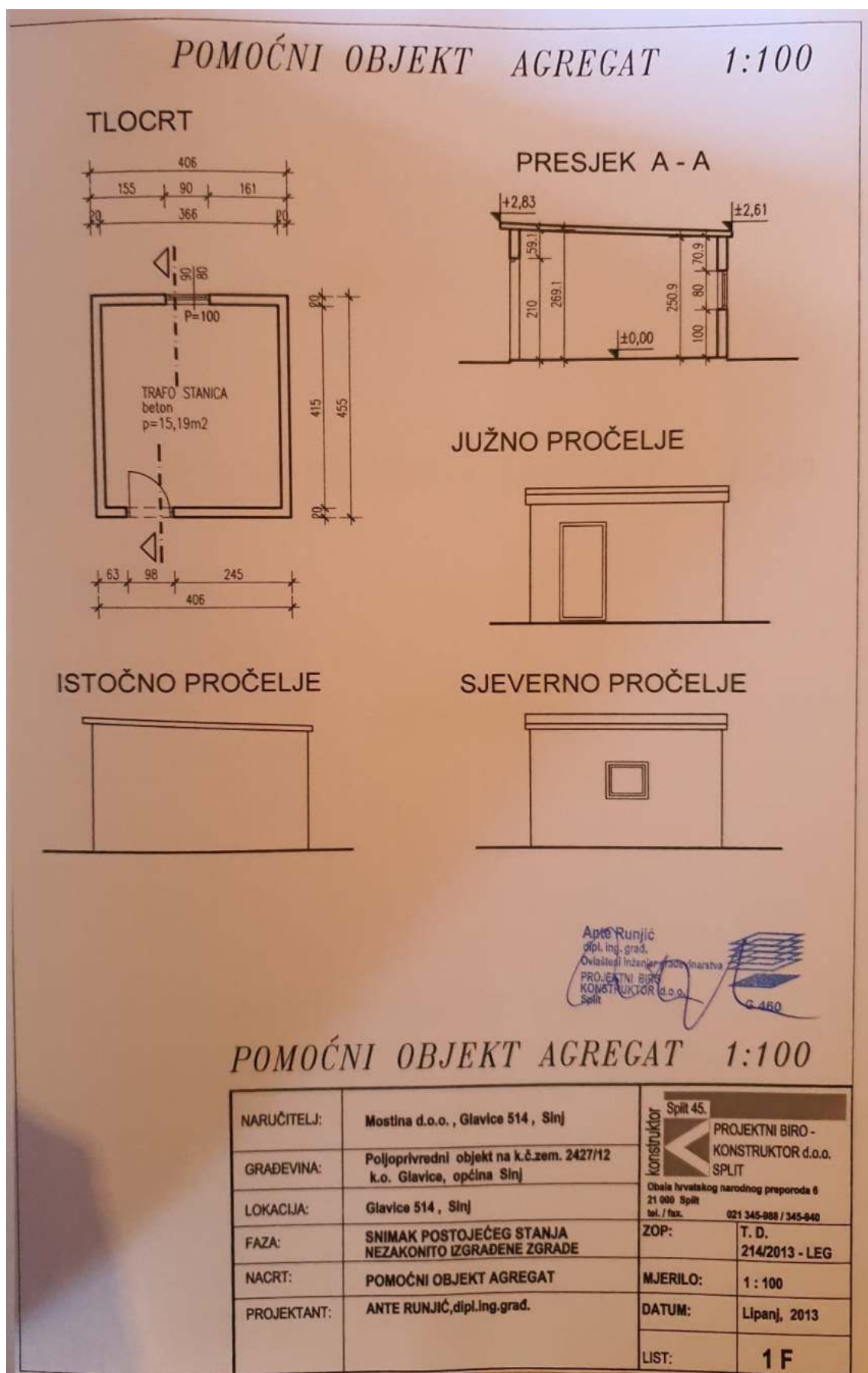
SNIMAK IZVEDENOG STANJA



SNIMAK IZVEDENOG STANJA



SNIMAK IZVEDENOG STANJA



Geodetska Snimka



ZAJEDNIČKI GEODETSKI URED
IVAN DUNKIĆ I MARIO MIHALJEVIĆ
21 000 Split, Gundulićeva 26

tel/fax: 021/786-232, e-mail: geo.ured.dm@gmail.com, OIB:40131700004

RJEŠENJE O IZDANOJ SUGLASNOSTI
KLASA: UP/I-930-03/13-02/26
URBROJ: 541-06-01/5-13-2
Zagreb, 22.03.2013.

OZNAKA PR: 240/13

Split, 01. rujna 2013. god.

**GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO
IZGRAĐENIH ZGRADA**
u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju

PODNOŠITELJ ZAHTEVA: Mostina d.o.o., 21230 Sinj, Glavice Donje 514, OIB:61436347383

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA

Matični broj i ime katastarske općine: 325589, K.o.Glavice
Katastarske čestice: 2427/6, 2427/7, 2427/9, 2427/10 i 2427/12
Ime naselja, ulice/trg, kućni broj: Glavice, Mostine

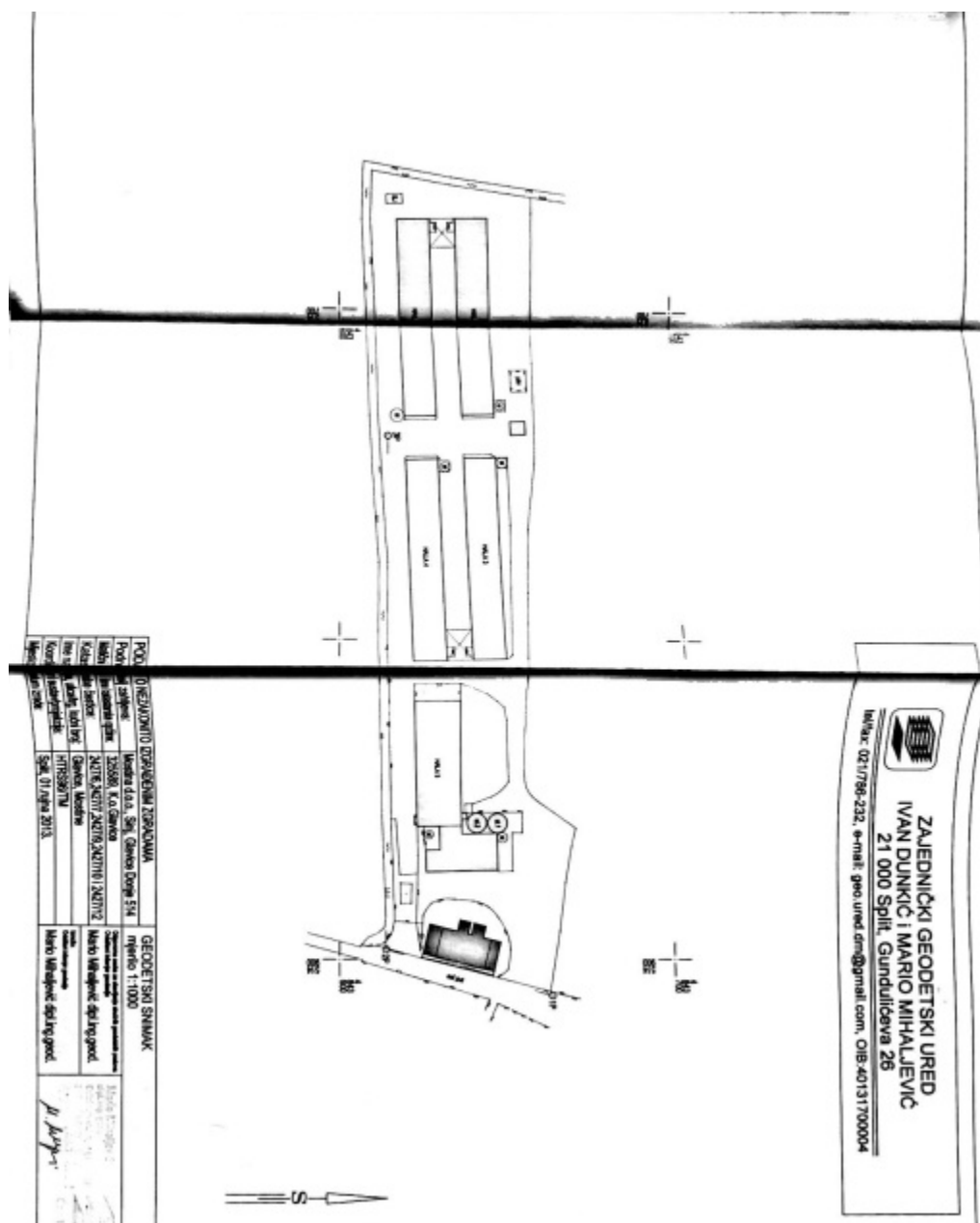
REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Sinj
Sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju
KLASA: UP/1-361-02/13-07/4885, URBROJ:
2181/1-11-05-17-13 od 20.04.2017.god.
Voditeljica pododjela:
Anna Preosti, dipl.ing. grad.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
ovlašteni inženjer geodezije Mario Mihaljević, dipl. ing. geod.

Mario Mihajlović
dpl. ing. geod.
Odjel za inženjerske geodetske
zadatke (GEOINGEN)
11000 Beograd, Bulevar Oslobođenja 154
Tel. 314-11-11, 314-11-12, 314-11-13

Gen 1037

GEODETSKA SNIMKA



GEODETSKA SNIMKA





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 24.03.2022. 00:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325589, GLAVICE

Broj ZK uložka: 3244

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1643/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2427/2	NEPLODNO NEPLODNO			1248 1248	
2.	2427/9	ORANICA,FARMA-PERADARNIK ORANICA FARMA-PERADARNIK			547 514 33	
3.	2427/10	ORANICA,FARMA-PERADARNIK ORANICA FARMA-PERADARNIK			963 808 155	
		UKUPNO:			2758	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	zabilježeno je da za ucrtani objekat od 155 m2 na č.zem.2427/10 nije priložena građevinska dozvola.	ZABILJEŽBA
2.1	zabilježeno je da za ucrtani objekat od 155 m2 na č.zem.2427/10 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
3.1	zabilježeno je da za ucrtani objekat od 33 m2 na č.zem.2427/9 nije priložena građevinska dozvola.	ZABILJEŽBA
4.1	zabilježeno je da za ucrtani objekat od 33 m2 na č.zem.2427/9 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 MOSTINA D.O.O, GLAVICE		
2.1	Zaprimljeno 03.04.2014. broj Z-540/14 Na temelju Rješenja FINA- Regionalni centar Split, Nagodbeno vijeće : ST02, Klasa : UP-I/110/07/14-01/6448, Urbroj: 04-06-14-6448-10, od 02. travnja 2014. godine,zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom MOSTINA D.O.O. , GLAVICE 514, Sinj, OIB.61436347383, na nekretninama u Z.U. 3326 i 3244 K.O. Glavice	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 09.11.2012. broj Z-2447/12</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama i zasnivanjem založnog prava od 08. studenoga 2012. godine, potvrđenog od strane javnog bilježnika Boško Jurišić iz Solina , pod posl. br. OV- 7733/12 dana 08. studenoga 2012. godine , uknjiženo je pravo zaloge na teret č. zem.2427/2 -neplodno od 1248 m2, č. zem. 2427/9- oranica od 514 m2, farma-peradarnik od 33 m2, č. zem. 2427/10- oranica od 808 m2 i farma-peradarnik od 155 m2 Z.U. 3244 K.O. Glavice , vlasništvo Mostine d.o.o. Glavice , OIB. 61436347383 , radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o kreditu br. 501646 i Sporazuma u iznosu 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, zajedno sa svim kamatama, naknadama , te prema svim drugim odredbama iz navedenog Ugovora i Sporazuma, kao/ SPOREDNI ULOŽAK / za korist:</p> <p>SBERBANK D.D. - U SANACIJI, OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</p>	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	<p>Zaprimljeno 09.11.2012. broj Z-2447/12</p> <p>zabilježuje se da se Mostina d.o.o. Glavice , kao vlasnik predmetne nekretnine obvezao prema predlagatelju brisati hipoteke upisane pod posl. brojem Z. 877/07, Z.1049/10 te hipoteku upisanu po predmetnom Ugovoru o kreditu br. 501646 i pripadajućem Sporazumu na predmetnoj nekretnini , kad prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurana, kao i da ne može nakon prestanka tih hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje te tražbine imaju u prvenstvenom redu , sukladno odredbi čl. 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>		ZABILJEŽBA
3.3	<p>Zaprimljeno 09.11.2012. broj Z-2447/12</p> <p>zabilježuje se da je kao GLAVNI ULOŽAK određen Z.U. 2991 K.O. Glavice</p>		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.03.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GLAVICE, 325589
k.č. br.: 2427/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 04.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

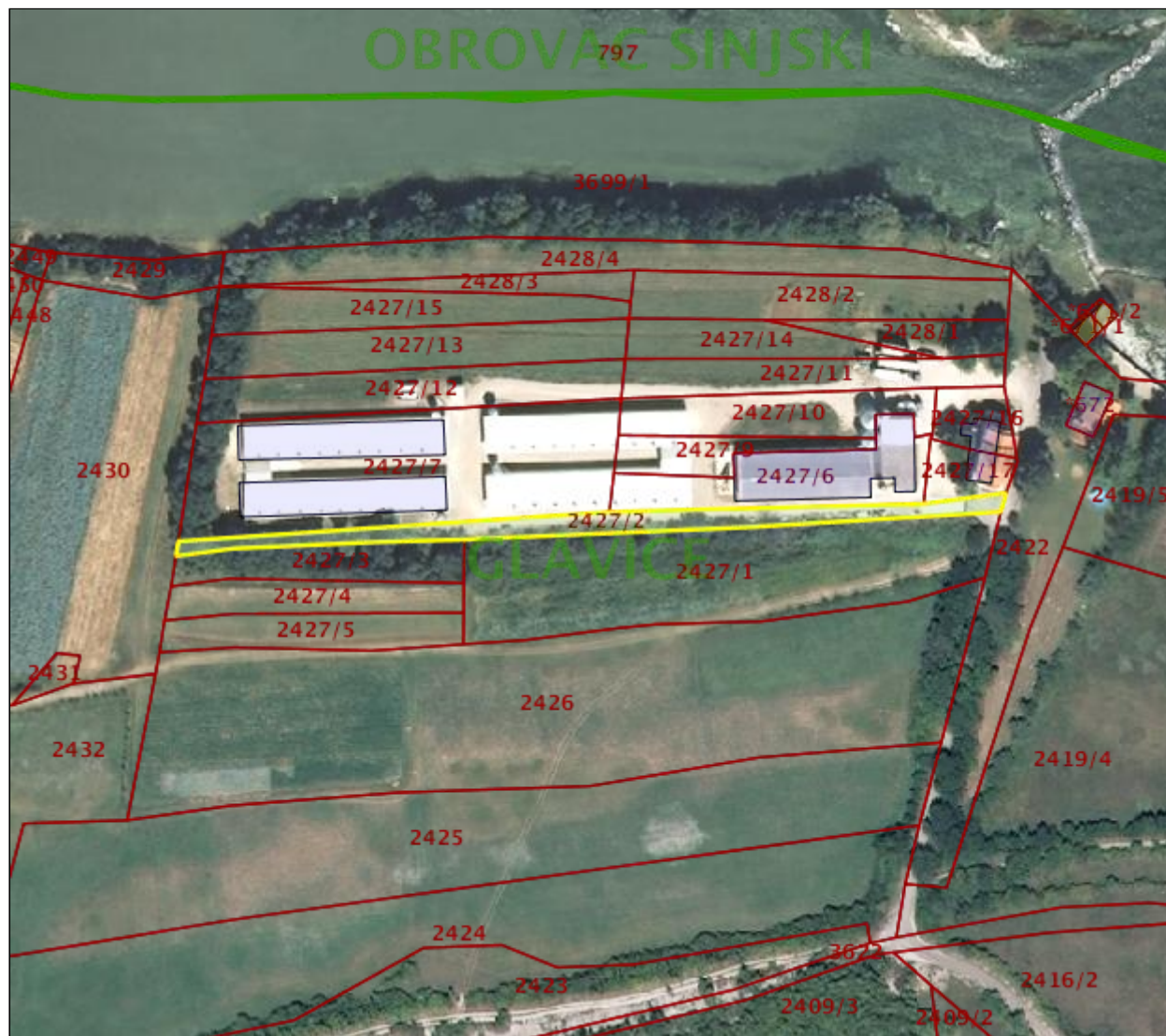
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GLAVICE, 325589
k.č. br.: 2427/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 04.04.2022



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GLAVICE (Mbr. 325589)

Posjedovni list: 3002

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MOSTINA-D.O.O., NEPOZNATA, GLAVICE	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2427/2	MOSTINE	1248	1		
			OSTALO NEPLODNO	1248			
		2427/6	MOSTINE	1566	1		
			OSTALO NEPLODNO	776			
			ORANICA	790			
		2427/7	MOSTINE-PERADARNIK	4531	1		
			PRIVREDNI OBJEKTI	580			
			ORANICA	3371			
			GOSP. ZAGADA I DVOR	580			
		2427/9	MOSTINE	547	1		
			ORANICA	547			
		2427/10	MOSTINE	963	1		
			ORANICA	963			
Ukupna površina katastarskih čestica				8855			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 20.04.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325589, GLAVICE

Broj ZK uložka: 3326

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1643/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2427/6	FARMA PERADARNIK I ORANICA FARMA PERADARNIK ORANICA			1566 776 790	
2.	2427/7	FARMA PERADARNIK, FARMA PERADARNIK, FARMA PERADARNIK I ORANICA FARMA PERADARNIK FARMA PERADARNIK FARMA PERADARNIK ORANICA			4531 580 580 390 2981	
		UKUPNO:			6097	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	zabilježeno je da za ucrtani objekat od 390 m2 na č.zem.2427/7 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MOSTINA D.O.O, GLAVICE	
2.1	Zaprimljeno 03.04.2014. broj Z-540/14 Na temelju Rješenja FINA- Regionalni centar Split, Nagodbeno vijeće : ST02, Klasa : UP-I/110/07/14-01/6448, Urbroj: 04-06-14-6448-10, od 02. travnja 2014. godine, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom MOSTINA D.O.O. , GLAVICE 514, Sinj, OIB.61436347383, na nekretninama u Z.U. 3326 i 3244 K.O. Glavice	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 09.11.2012. broj Z-2447/12</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama i zasnivanjem založnog prava od 08. studenoga 2012. godine, potvrđenog od strane javnog bilježnika Boško Jurišić iz Solina , pod posl. br. OV- 7733/12 dana 08. studenoga 2012. godine ,uknjiženo je pravo zaloge na teret č. zem.2427/6 -oranica od 790 m2, farma peradarnik od 776 m2, č. zem. 2427/7- oranica od 2981 m2, farma-peradarnik od 580m2, farma-peradarnik od 580 m2 i farma- peradarnik od 390 m2- Z.U. 3326 K.O. Glavice ,vlasništvo Mostine d.o.o. Glavice , OIB. 61436347383 , radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o kreditu br. 501646 i Sporazuma u iznosu 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, zajedno sa svim kamatama, naknadama , te prema svim drugim odredbama iz navedenog Ugovora i Sporazuma, kao/ SPOREDNI ULOŽAK / za korist:</p> <p>NOVA HRVATSKA BANKA D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</p>	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	<p>Zaprimljeno 09.11.2012. broj Z-2447/12</p> <p>zabilježuje se da se Mostina d.o.o. Glavice , kao vlasnik predmetne nekretnine obvezao prema predlagatelju brisati hipoteke upisane pod posl. brojem Z. 877/07, Z.1049/10 te hipoteku upisanu po predmetnom Ugovoru o kreditu br. 501646 i pripadajućem Sporazumu na predmetnoj nekretnini , kad prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurana, kao i da ne može nakon prestanka tih hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje te tražbine imaju u prvenstvenom redu , sukladno odredbi čl. 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>		ZABILJEŽBA
3.3	<p>Zaprimljeno 09.11.2012. broj Z-2447/12</p> <p>zabilježuje se da je kao GLAVNI ULOŽAK određen Z.U. 2991 K.O. Glavice</p>		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 20.04.2022. 23:14

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325589, GLAVICE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1021

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6500/2019
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: XVIII (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
XVIII						
1.	2427/11	LIVADA				
2.	2427/12	LIVADA				
3.	2427/13	LIVADA				
4.	2427/14	LIVADA				
5.	2428/1	LIVADA				
6.	2428/2	LIVADA				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo XVIII - 1. Suvlasnički dio: 1/2 MILARDOVIĆ BOŽE PK.MATE, GLAVICE	
	ZK tijelo XVIII - 2. Suvlasnički dio: 1/2 MILARDOVIĆ STIPE PK.MATE, GLAVICE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	ZK tijelo XVIII, na suvlasnički dio: 1 (1/2)		

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 05.10.2016.g. pod brojem Z-24108/2016	6.058.271,44 KN	vezano uz B 1 (1.1)
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-3895/16 od 28. rujna 2016. godine, Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Imotskom, uknjižuje se prisilno pravo zalogu na teret č. zem. 2428/4 – livada – XVII zkt., č.zem. 2427/11 – livada, č. zem. 2427/12 – livada, č. zem. 2427/13 – livada, č. zem. 2427/14 – livada, č. zem. 2428/1 – livada, č. zem. 2428/2 – livada – XVIII zkt., č. zem. 2427/15 – livada, č. zem. 2428/3 – livada – XIX zkt., sve Z.U. 1021 K.O. Glavice, u vlasništvu za 1/2 dijela Bože Milardovića iz Glavica, Glavice 514, OIB: 22017881178 i za 1/2 dijela Stipe Milardovića iz Glavica, Glavice 514, OIB: 93777525983, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 6.058.271,44 kn uvećano za ugovorenu kamatnu stopu dospijeća, koja je kamatna stopa promjenjiva i određena je odlukom o kamatama i naknadama Sberbank d.d. prema kojoj se ona obračunava od zaključenja citiranog ugovora o kreditu br. 501646 (08. 11. 2012. godine) do 01. 08. 2015. godine iznosila je 15 % godišnje a od 01. 08. 2015. godine pa nadalje iznosi 10,14 % godišnje i to tekućom na iznos od 5.243.106,91 kn od 09. 12. 2015. godine (dan poslije izvoda) pa do isplate, 640.606,26 kn na koji se ne obračunava zatezna kamata, 173.620,80 kn od dana podnošenja ovog prijedloga za osiguranje u ovoj pravnoj stvari – 16. 06. 2016. godine pa do isplate, 290,00 kn od dana podnošenja ovog prijedloga za osiguranje u pravnoj stvari – 16. 06. 2016. godine pa do isplate, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p>NOVA HRVATSKA BANKA D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</p>		
2. ZK tijelo XVIII, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 05.10.2016.g. pod brojem Z-24108/2016	6.058.271,44 KN	vezano uz B 2 (1.1)
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-3895/16 od 28. rujna 2016. godine, Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Imotskom, uknjižuje se prisilno pravo zalogu na teret č. zem. 2428/4 – livada – XVII zkt., č.zem. 2427/11 – livada, č. zem. 2427/12 – livada, č. zem. 2427/13 – livada, č. zem. 2427/14 – livada, č. zem. 2428/1 – livada, č. zem. 2428/2 – livada – XVIII zkt., č. zem. 2427/15 – livada, č. zem. 2428/3 – livada – XIX zkt., sve Z.U. 1021 K.O. Glavice, u vlasništvu za 1/2 dijela Bože Milardovića iz Glavica, Glavice 514, OIB: 22017881178 i za 1/2 dijela Stipe Milardovića iz Glavica, Glavice 514, OIB: 93777525983, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 6.058.271,44 kn uvećano za ugovorenu kamatnu stopu dospijeća, koja je kamatna stopa promjenjiva i određena je odlukom o kamatama i naknadama Sberbank d.d. prema kojoj se ona obračunava od zaključenja citiranog ugovora o kreditu br. 501646 (08. 11. 2012. godine) do 01. 08. 2015. godine iznosila je 15 % godišnje a od 01. 08. 2015. godine pa nadalje iznosi 10,14 % godišnje i to tekućom na iznos od 5.243.106,91 kn od 09. 12. 2015. godine (dan poslije izvoda) pa do isplate, 640.606,26 kn na koji se ne obračunava zatezna kamata, 173.620,80 kn od dana podnošenja ovog prijedloga za osiguranje u ovoj pravnoj stvari – 16. 06. 2016. godine pa do isplate, 290,00 kn od dana podnošenja ovog prijedloga za osiguranje u pravnoj stvari – 16. 06. 2016. godine pa do isplate, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p>NOVA HRVATSKA BANKA D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.04.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GLAVICE (Mbr. 325589)

Posjedovni list: 1702

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MILARDOVIĆ BOŽE, GLAVICE	
1/2	MILARDOVIĆ STIPO, GLAVICE, GLAVICE	93777525983

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		671/1		34	2		
			MLIN	34			
*		671/2		50	2		
			MLIN	50			
		2390/16		108	4		
			OSTALO NEPLODNO	108			
		2427/11		1230	2		
			ORANICA	1230			
		2427/12		1629	2		
			ORANICA	1629			
		2427/13		1467	2		
			LIVADA	1467			
		2427/14		838	2		
			LIVADA	838			
		2427/15		1306	2		
			LIVADA	1306			
		2428/1		493	2		
			LIVADA	493			
		2428/2		1435	2		
			LIVADA	1435			
		2428/3		482	2		
			LIVADA	482			
		2428/4		2277	2		
			PAŠNJAK	2277			
Ukupna površina katastarskih čestica				11349			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GLAVICE, 325589
k.č. br.: 2427/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 21.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GLAVICE, 325589
k.č. br.: 2427/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880

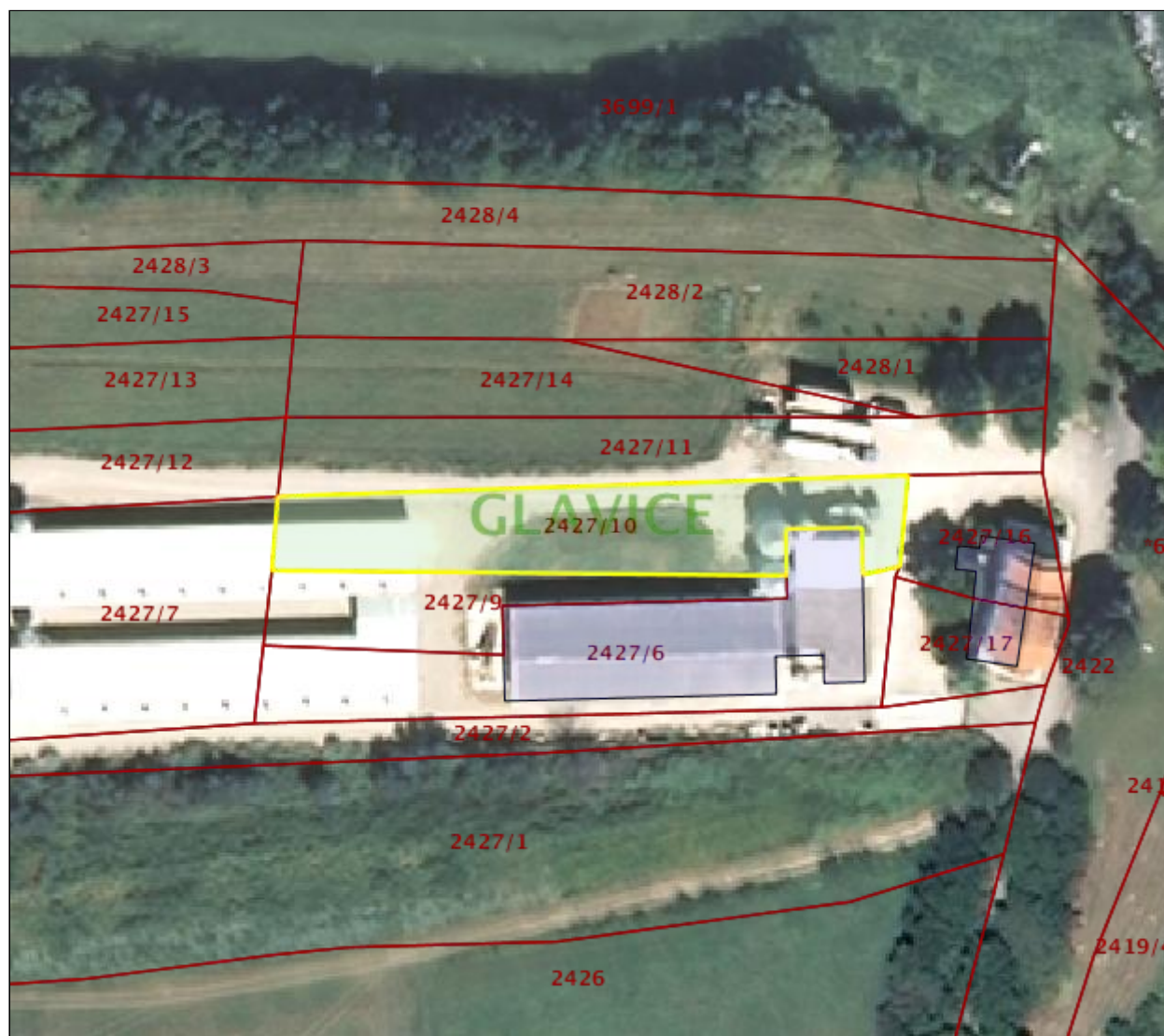


Datum ispisa: 21.04.2022



K.o. GLAVICE, 325589
k.č. br.: 2427/10

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



Datum ispisa: 21.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GLAVICE, 325589
k.č. br.: 2427/12

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 21.04.2022

Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr