

## PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Građevinsko zemljište

Lokacija: Sinj, Put Piketa  
k.č. 324/1, 324/18, 324/53

Naručitelj: HAZARDER d.o.o.

Svrha: Za potrebe stečajnog postupka

Zagreb, 21.10.2021.

## Sadržaj

<b>SAŽETAK PROCJENE:</b>	<b>3</b>
<b>1. Imenovanje</b>	<b>4</b>
<b>2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature</b>	<b>5</b>
2.1 Zakoni	5
2.2. Podzakonski akti	5
2.3. Stručna literatura	5
<b>3. Zadatak</b>	<b>5</b>
3.1. Opis zadatka	5
3.2. Dan vrednovanja	5
3.3. Dan kakvoće	5
3.4. Opis nekretnine	5
3.5. Prostorna identifikacija	6
3.6. Prostorno-planski podaci	6
3.7. Osnovica za vrednovanje	7
<b>4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine</b>	<b>7</b>
<b>5. Fotografije nekretnine (zemljišta)</b>	<b>7</b>
<b>6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina</b>	<b>8</b>
<b>7. Obrazloženje za odabir metode</b>	<b>8</b>
<b>8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka</b>	<b>8</b>
<b>9. Poredbena metoda</b>	<b>8</b>
<b>10. Zaključak o vrijednosti nekretnine</b>	<b>12</b>
<b>11. Prilozi</b>	<b>13</b>
11.1. Izvadak iz zemljišne knjige	13
11.2. Stanje u katastru	16
11.3. Korištenje dokumenta i ograničenja	20
11.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	20

## SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	HAZARDER d.o.o. u stečaju
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Za potrebe stečajnog postupka
Predmet procjene:	Građevinsko zemljište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa predmeta procjene:	Sinj, Put Piketa
Opis predmeta procjene:	k.č. 324/1, 324/18, 324/53
Korištenje predmeta procjene:	Građevinsko zemljište mješovite, pretežito poslovne namjene (M2)
Vlasništvo:	Prema ZK izvatku u privitku
Zona:	Građevinsko područje naselja, mješovita namjena
Datum izrade procjene:	21.10.2021.
Datum kakvoće:	22.09.2021.
Datum vrednovanja:	22.09.2021.
Tržišna vrijednost:	<div><div>k.č. 324/1: 11.661.000,00 Kn / 1.554.000,00 Eur</div><div>k.č. 324/18: 7.617.000,00 Kn / 1.015.000,00 Eur</div><div>k.č. 324/53: 17.000,00 Kn / 2.000,00 Eur</div></div>

## 1. Imenovanje



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

Broj: 4 Su-992/2020  
Zagreb, 23. studeni 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85,** ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

### Obrazloženje

Tihomir Orečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**

### **2.1 Zakoni**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/06, 146/08, 38/09, 153/09)

### **2.2. Podzakonski akti**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, )
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

### **2.3. Stručna literatura**

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

## **3. Zadatak**

### **3.1. Opis zadatka**

Na zahtjev Naručitelja, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretninu čini građevinsko zemljište koje se nalazi u Sinju, u blizini prometnice Put Piketa.

### **3.2. Dan vrednovanja**

Dan vrednovanja je: 21.10.2021.

### **3.3. Dan kakvoće**

Dan kakvoće je: 22.09.2021.

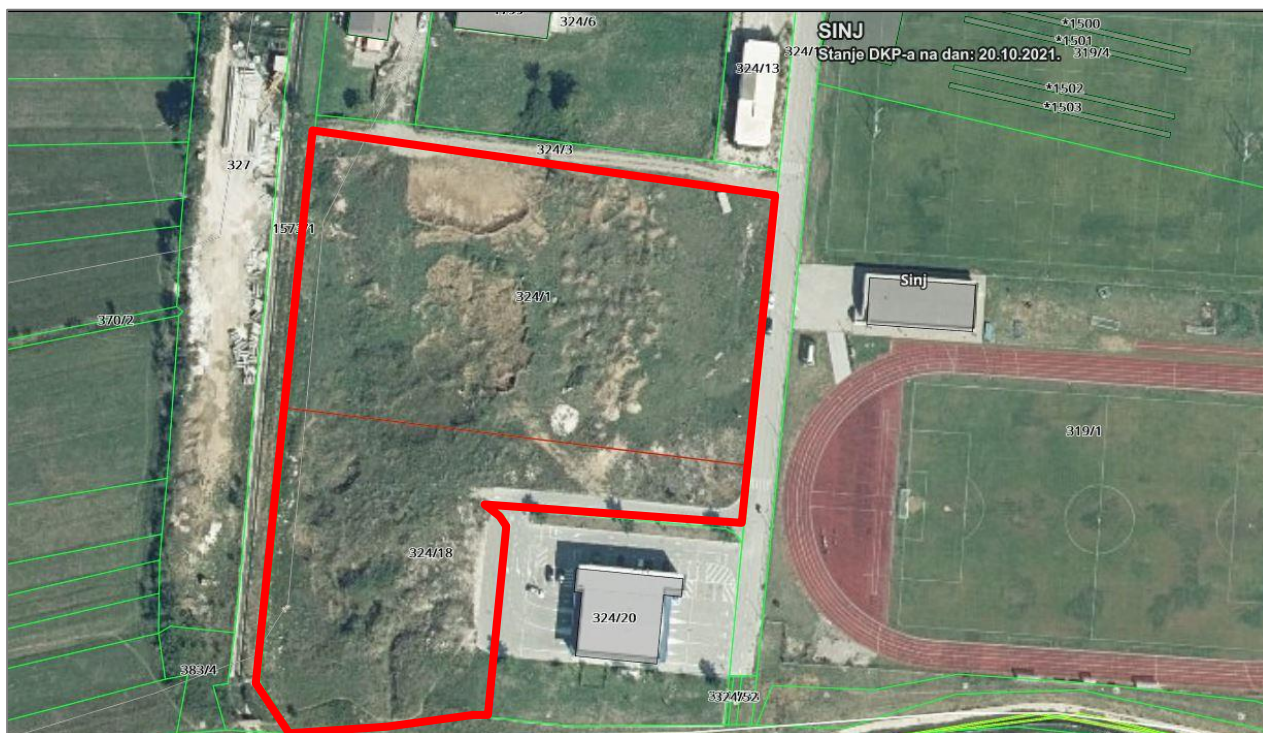
### **3.4. Opis nekretnine**

Nekretninu čini građevinsko zemljište, i to k.č. 324/1, 324/18, 324/53. Zemljišta su pretežito pravilnog oblika, ravna. Čestice imaju neposredni pristup javnoj prometnoj površini.



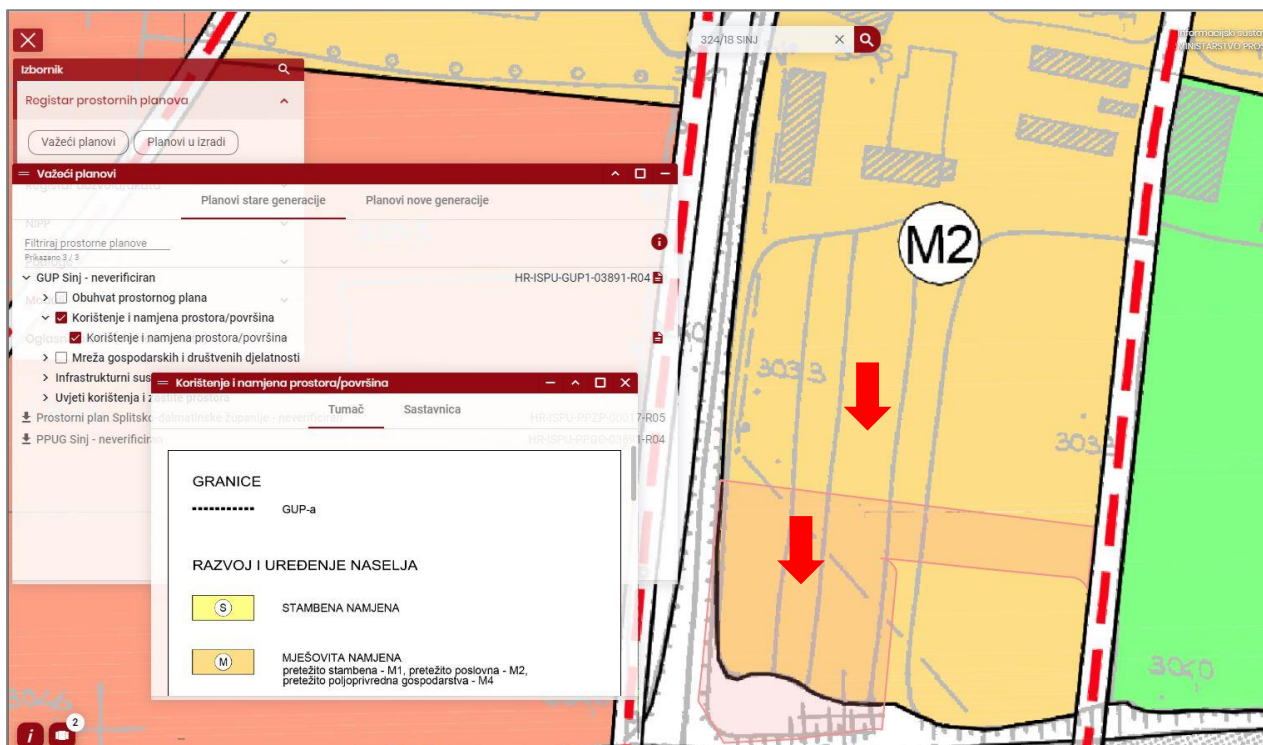
### 3.5. Prostorna identifikacija

Prikaz položaja nekretnine (ortofoto snimka, geoportal.dgu.hr):



### 3.6. Prostorno-planski podaci

Namjena i korištenje:



### **3.7. Osnovica za vrednovanje**

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

### **4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine**

Procjenjivana zemljišta su ravna, pravilnog oblika. Svojim karakteristikama i položajem su pogodna za planiranu namjenu.

### **5. Fotografije nekretnine (zemljišta)**



## 6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

## 7. Obrazloženje za odabir metode

Procjena se radi za potrebe naručitelja, za stečajni postupak. Sukladno nalogu, predmet procjene je građevinsko neizgrađeno zemljište, te će za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti biti korištena poredbena metoda.

## 8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Prema dostupnim podacima, zemljišta su upisana u zemljišne knjige kao voćnjak.

## 9. Poredbena metoda

Poredbena zemljišta – građevinska zemljišta:

Redni broj	1	2	3	4	5
ID ZKC	1426099	1396985	1369722	973626	1042295
Datum pregleda	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465011	4430314	4383414	3717627	3962464
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	10.997,00	2.791,00	2.970,00	1.924,00	655
Vrijednost nekretnine (KN)	7.834.707,91	2.700.000,00	4.350.782,92	2.020.000,00	730.170,71
Datum ugovora	17.3.2021	16.12.2020	30.10.2020	28.12.2017	28.1.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - GOSPODARSKO 1	SINJ - POSLOVNO 4	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNI POGONI	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
ko	sinj	sinj	marina	marina	marina
kč	309	224/10	189/19	219	239/2
kn/m2	712,44	967,40	1.464,91	1.049,90	1.114,76



### Međuvremensko izjednačenje:

Redni broj	1	2	3	4	5
ID ZKC	1426099	1396985	1369722	973626	1042295
Datum pregleda	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465011	4430314	4383414	3717627	3962464
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	10.997,00	2.791,00	2.970,00	1.924,00	655
Vrijednost nekretnine (KN)	7.834.707,91	2.700.000,00	4.350.782,92	2.020.000,00	730.170,71
Datum ugovora	17.3.2021	16.12.2020	30.10.2020	28.12.2017	28.1.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - GOSPODARSKO 1	SINJ - POSLOVNO 4	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNI POGONI	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
ko	sinj	sinj	marina	marina	marina
kč	309	224/10	189/19	219	239/2
kn/m2	712,44	967,40	1.464,91	1.049,90	1.114,76
indeks kupoprodaje	115,71	115,71	115,71	102,26	100,59
indeks procjene	122,17	122,17	122,17	122,17	122,17
kn/m2	752,22	1.021,40	1.546,69	1.254,31	1.353,92

### Interkvalitativno izjednačenje:

Poredbena zemljišta su iste ili slične namjene kao i procjenjivano zemljište. Nema dostupnih podataka o mjeri građevinskog korištenja – niti za procjenjivano niti za poredbena zemljišta. Preuzimaju se vrijednosti sukladno provedenom međuvremenskom izjednačenju.

Redni broj	1	2	3	4	5
ID ZKC	1426099	1396985	1369722	973626	1042295
Datum pregleda	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465011	4430314	4383414	3717627	3962464
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	10.997,00	2.791,00	2.970,00	1.924,00	655
Vrijednost nekretnine (KN)	7.834.707,91	2.700.000,00	4.350.782,92	2.020.000,00	730.170,71
Datum ugovora	17.3.2021	16.12.2020	30.10.2020	28.12.2017	28.1.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - GOSPODARSKO 1	SINJ - POSLOVNO 4	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNI POGONI	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
ko	sinj	sinj	marina	marina	marina
kč	309	224/10	189/19	219	239/2
kn/m2	712,44	967,40	1.464,91	1.049,90	1.114,76
indeks kupoprodaje	115,71	115,71	115,71	102,26	100,59
indeks procjene	122,17	122,17	122,17	122,17	122,17
kn/m2	752,22	1.021,40	1.546,69	1.254,31	1.353,92

## Analiza jediničnih cijena i odabir zemljišta za izračun:

Redni broj	1	2	3	4	5
ID ZKC	1426099	1396985	1369722	973626	1042295
Datum pregleda	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465011	4430314	4383414	3717627	3962464
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	10.997,00	2.791,00	2.970,00	1.924,00	655
Vrijednost nekretnine (KN)	7.834.707,91	2.700.000,00	4.350.782,92	2.020.000,00	730.170,71
Datum ugovora	17.3.2021	16.12.2020	30.10.2020	28.12.2017	28.1.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - GOSPODARSKO 1	SINJ - POSLOVNO 4	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNI POGONI	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
ko	sinj	sinj	marina	marina	marina
kč	309	224/10	189/19	219	239/2
kn/m2	712,44	967,40	1.464,91	1.049,90	1.114,76
indeks kupoprodaje	115,71	115,71	115,71	102,26	100,59
indeks procjene	122,17	122,17	122,17	122,17	122,17
kn/m2	752,22	1.021,40	1.546,69	1.254,31	1.353,92
razlog isključenja	mala cijena		velika cijena		

Poredbeno zemljište br 1 i br 3 će biti isključena – zbog značajno manje cijene i značajno veće cijene.

Redni broj	1	2	3	4	5
ID ZKC	1426099	1396985	1369722	973626	1042295
Datum pregleda	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465011	4430314	4383414	3717627	3962464
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	10.997,00	2.791,00	2.970,00	1.924,00	655
Vrijednost nekretnine (KN)	7.834.707,91	2.700.000,00	4.350.782,92	2.020.000,00	730.170,71
Datum ugovora	17.3.2021	16.12.2020	30.10.2020	28.12.2017	28.1.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - GOSPODARSKO 1	SINJ - POSLOVNO 4	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNI POGONI	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
ko	sinj	sinj	marina	marina	marina
kč	309	224/10	189/19	219	239/2
kn/m2	712,44	967,40	1.464,91	1.049,90	1.114,76
indeks kupoprodaje	115,71	115,71	115,71	102,26	100,59
indeks procjene	122,17	122,17	122,17	122,17	122,17
kn/m2		1.021,40		1.254,31	1.353,92

## Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

Redni broj	1	2	3	4	5
ID ZKC	1426099	1396985	1369722	973626	1042295
Datum pregleda	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.	21.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465011	4430314	4383414	3717627	3962464
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	10.997,00	2.791,00	2.970,00	1.924,00	655
Vrijednost nekretnine (KN)	7.834.707,91	2.700.000,00	4.350.782,92	2.020.000,00	730.170,71
Datum ugovora	17.3.2021.	16.12.2020	30.10.2020	28.12.2017	28.1.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - GOSPODARSKO 1	SINJ - POSLOVNO 4	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO	MARINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNI POGONI	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
ko	sinj	sinj	marina	marina	marina
kč	309	224/10	189/19	219	239/2
kn/m2	712,44	967,40	1.464,91	1.049,90	1.114,76
indeks kupoprodaje	115,71	115,71	115,71	102,26	100,59
indeks procjene	122,17	122,17	122,17	122,17	122,17
kn/m2		1.021,40		1.254,31	1.353,92
odstupanje		-188,47		44,43	144,04
odstupanje		-15,58%		3,67%	11,91%
tečaj		7,504295		7,504295	7,504295
eur/m2		136,11		167,15	180,42
					<b>1.209,88</b>
					<b>161,22</b>

Vidljivo je da sve poredbene nekretnine imaju odstupanja u dozvoljenim granicama.

**Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta iznosi: 1.209,88 Kn/m2 / 161,22 Eur/m2**

## 10. Zaključak o vrijednosti nekretnine

U procjeni su provedena istraživanja i analize za građevinska zemljišta. Poredbena zemljišta imaju sličnu namjenu, i nalaze se u istoj ili usporedivim lokacijama.

Provedene analize su dale vrijednost:

zk.ul.	k.č.	namjena	Pz (m2)	JC (Kn/m2)	Iznos (Kn)	Iznos zaokruženo (Kn)
2870	324/1	M	9.638,00	1.209,88	11.660.805,14	11.661.000,00
2973	324/18	M	6.296,00	1.209,88	7.617.392,53	7.617.000,00
2973	324/53	M	14,00	1.209,88	16.938,29	17.000,00
					<b>19.295.135,97</b>	<b>19.295.000,00</b>

*Navedeni procijenjeni iznose ne sadrže porez (porez na promet nekretnina)*

Izradio:

Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj

## 11. Prilozi

### 11.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 06.05.2021. 23:42

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2295/2018  
Aktivne plombe: Z-17403/2021

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2870

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	324/1	VOČNJAK			9638	
		UKUPNO:			9638	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HAZARDER, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 61318305522, OBROVAC SINJSKI 109A, OBROVAC SINJSKI 21238 OTOK (DALMACIJA)	

##### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 18.01.2018.g. pod brojem Z-2295/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 11. siječnja 2018. godine, solemniziranog od strane javnog bilježnika Ane Romac iz Sinja, pod poslovnim brojem OV-253/2018, dana 01. siječnja 2018. godine, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnine označene kao č. zem. 324/1- voćnjak od 9638 m2 – Z.U. 2870 K.O. Sinj, vlasništvo tvrtke HAZARDER d.o.o., OIB: 61318305522 u iznosu od 1.542.080,00 EUR-a (slovima: milijunpetstočetdesetdvijetisućosamdeset EUR-a) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, a koja teče od 16.veljače 2014. godine, pa do isplate, za korist:  ŽANKO DAVOR, OIB: 69109723427, OBROVAC SINJSKI 109A, OBROVAC SINJSKI, HRVATSKA	1.542.080,00 EUR	vezano uz B 1 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2021.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 06.05.2021. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 2973

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17658/2020

Aktivne plombe: Z-5117/2021, Z-17403/2021

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	324/18	VOČNJAK			6296	
2.	324/53	VOČNJAK			14	
		UKUPNO:			6310	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<b>Vlasnički dio: 1/1</b> <b>HAZARDER, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 61318305522, OBROVAC SINJSKI 109A, OBROVAC SINJSKI 21238 OTOK (DALMACIJA)</b>	
1.4	Zaprimljeno 27.11.2017.g. pod brojem Z-42226/2017	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagateljice Žanko Mihaele iz Sinja, Obrovac Sinjski 109 A, OIB: 67940441533, kojim se traži zabilježba postojanja prijedloga za osiguranjem određivanjem privremene mjere u posjedovnom listu br. 2697 te na nekretnini označenoj kao č. zem. 324/18, sve K.O. Sinj, u vlasništvu HAZARDER d.o.o. Obrovac Sinjski, OIB: 61318305522, temeljem prijedloga za određivanje privremene mjere.	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-2206/11		ZABILJEŽBA
	Na temelju Ugovora o osnivanju stvarne služnosti prava kolnika od 18. travnja 2011. godine, ovjeren pod OV-4144/11 od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja, zabilježuje se pravo služnosti kolnika na teret č. zem. 324/18 - na površini pravokutnog oblika širine cca 10 m2 i dužine cca 39,75 m2 kao pravo kolnika - pravo voziti se po poslužnoj nekretnini motornim vozilom prilikom izlaza istih iz stanice za tehnički pregled vozila, a koja površina je smještena paralelno sa zapadnom granicom povlasne nekretnine, no u cijelosti smještena na poslužnoj nekretnini, u korist č. zem. 324/20 - Z.U. 3094 K.O. Sinj		
2.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-8653/2020	252.944,89 KN	
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbine osnivanjem založnog prava na nekretnini od 04. ožujka 2020. godine potvrđenog od strane javnog bilježnika Ante Zlokića iz Splita, Velebitska 26 pod OV- 2425/20, uknjiženo je pravo zaloge na teret nekretnine označene kao č. zem.324/18-vočnjak od 6387 m2 – Z.U. 2973 K.O. Sinj, vlasništvo založnog dužnika HAZARDER d.o.o. , Obrovac Sinjski, OIB- 61318305522, kao sredstvo osiguranja za vraćanje iznosa od 252.944,89 kn ( dvjestopedesetdvije tisuće devetstočetdesetčetiri kune i osamdesetdevet lipa) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom a koja kamata teče od 01.01. 2020. godine do isplate na korist:</p> <p><b>ŽANKO DAVOR, OIB: 69109723427, OBROVAC SINJSKI 109A, OBROVAC SINJSKI, HRVATSKA</b></p>			
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-8936/2020	1.542.080,00 EUR	
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbine osnivanjem založnog prava na nekretnini od 05. ožujka 2020. godine potvrđenog od strane javnog bilježnika Ante Zlokića iz Splita, Velebitska 26 pod OV- 2503/20, uknjiženo je pravo zaloge na teret nekretnine označene kao č. zem.324/18-vočnjak od 6387 m2 – Z.U. 2973 K.O. Sinj, vlasništvo založnog dužnika HAZARDER d.o.o. , Obrovac Sinjski, OIB- 61318305522, kao sredstvo osiguranja za vraćanje iznosa od 1.542.080,00 EUR-a ( jedan milijun petstočetdesetdvije tisuće i osamdeset eura ) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, a koja kamata teče od 16.02.2014. godine do dana isplate na korist:</p> <p><b>ŽANKO DAVOR, OIB: 69109723427, OBROVAC SINJSKI 109A, OBROVAC SINJSKI</b></p>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2021.

## 11.2. Stanje u katastru



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.10.2021. 00:01

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SINJ (Mbr. 325856)

Posjedovni list: 2724

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HAZARDER D.O.O., OBROVAC SINJSKI, SINJ	61318305522

### 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
		324/1		9638	21		
			VOĆNJAK	9638			
		324/18		6296	21		
			VOĆNJAK	6296			
		324/53		14	21		
			VOĆNJAK	14			
Ukupna površina katastarskih čestica				15948			

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

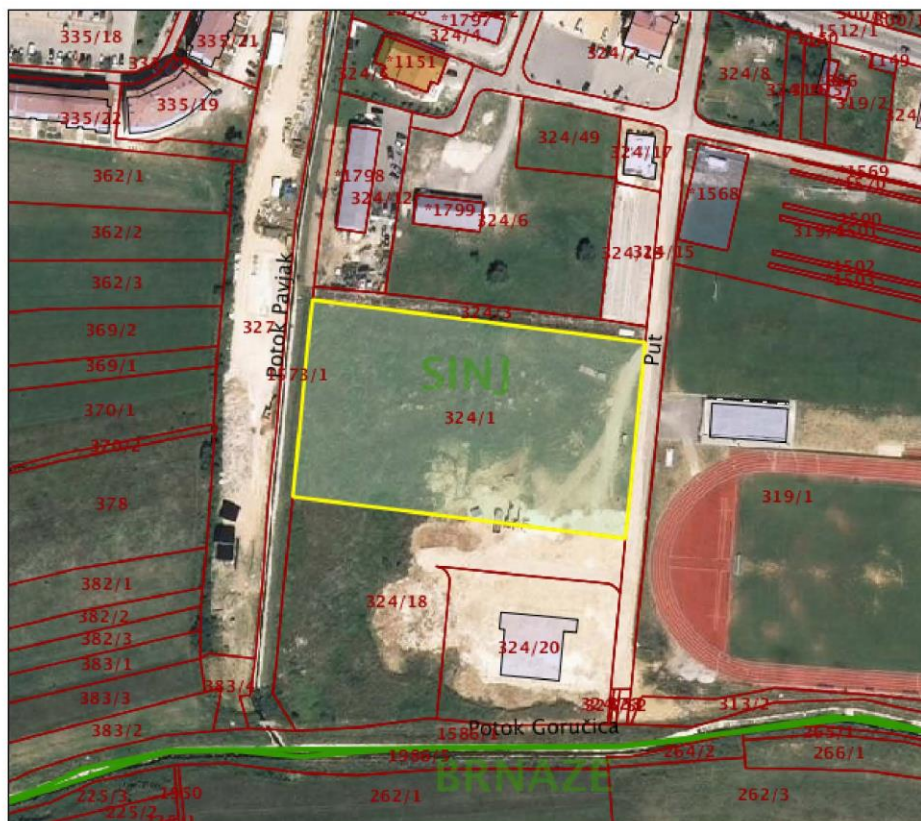
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SINJ, 325856  
k.č. br.: 324/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 22.10.2021



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SINJ, 325856  
k.č. br.: 324/18

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 22.10.2021





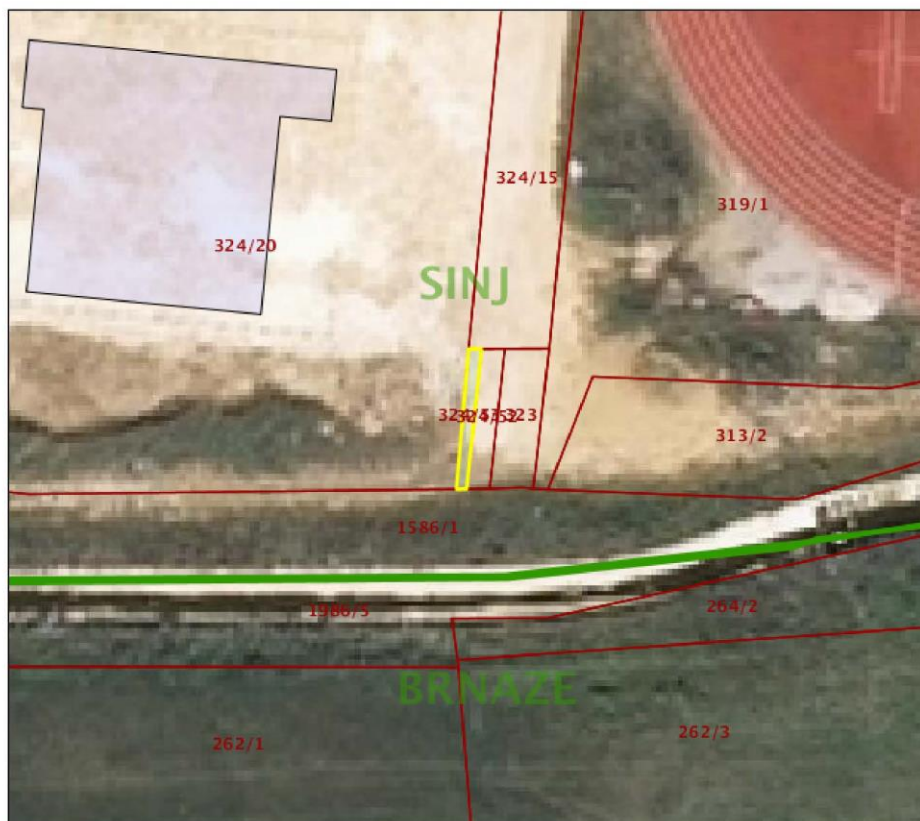
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SINJ, 325856  
k.č. br.: 324/53

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 22.10.2021

### **11.3. Korištenje dokumenta i ograničenja**

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere istih
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručitelja.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Procjenitelju nisu poznata saznanja o eventualnim neupisanim teretima ili ograničenjima, te je pretpostavka ovog elaborata da nema ograničenja na nekretninama u ovom smislu
- Sve procijenjene vrijednosti su iskazane bez PDV-a i ostalih poreza, bez obzira na to da li je nekretnina u sustavu PDV-a ili ne. Također, nećemo uzimati u obzir procjene troškova prodaje ili obaveza oporezivanja koje bi nastale na osnovu prodaje ili razvoja nekretnine

### **11.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- 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