



U Splitu, siječanj 2022.

**REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
POSLOVNE GRAĐEVINE U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

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



**NEKRETNINA : POSLOVNA GRAĐEVINA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM
ZEMLJIŠTEM**

**č.z. 2070/7 k.o. Košute
SVETOG MIHOVILA BB**

BR. ELABORATA: 17/2022-7

Datum procjene : 28. siječanj 2022.

**Izradio:
Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

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

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
 - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
 - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - H. 2. Fotozapis
 - H. 3. Dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-763/2018
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



A. UVOD

1. ZADATAK

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

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

č.z. 2070/7 k.o. Košute

Upućeni smo izraditi reviziju procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene. Prethodna procjena predmetne nekretnine je izrađena dana 07.09.2019. godine a procjenjena na iznos od **250.412,00 €**.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina. Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 28.01.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
Lokacija : č.z. 2070/7 k.o. Košute
Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711
Dan očevida 24.01.2022.
Dan kakvoće 24.01.2022.
Dan vrednovanja 28.01.2022.
Osnova procjene : Za osobne potrebe

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

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

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

Z.K. izvadak: E izvadak 28.01.2022.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	Površ.	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Košute	1878	2070/7	3048	Košute	2070/7	1775	3.048

Opis nekretnine: Oranica, pogon eksturizije

Površina čest: 3.048 m2

Površina čestice koja se procjenjuje 3.048 m2

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

Vlasnik (ZK uložak 1878):

**1. Vlasnički dio: 1/1
PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, VONČININA 2, SPLIT**

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Nije prezentiran

Nekretnina nema direktan pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Godina izgradnje: 1991

Godina rekonstrukcije 2006

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

Napomena:

Kako postoji mogućnost prodaje ovog objekta kao samostalne cjeline, potrebno je zasnovati pravo služnosti prolaza preko čestice zemljišta 2070/6 te pravo korištenja kotlovnice izgrađene na čestici zemljišta 2070/6.

NKP : (m2) 363,95

Tržišna vrijednost : **270.428,72 €** ili 2.036.328,24 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjovelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Predmetna nekretnina locirana je u Košutama. Nekretnina u naravi predstavlja poslovnu građevinu unutar bivšeg kompleksa "CETINKA" odnosno bivšeg pogona ekstruzije. Do iste je moguć pristup sa glavne prometnice Sinj - Trilj, odnosno preko čestice zemlje 2070/6. U neposrednoj blizini se nalaze individualni stambeni objekti.

Nekretnina predstavlja stambenu građevinu, etaže Pr .

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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

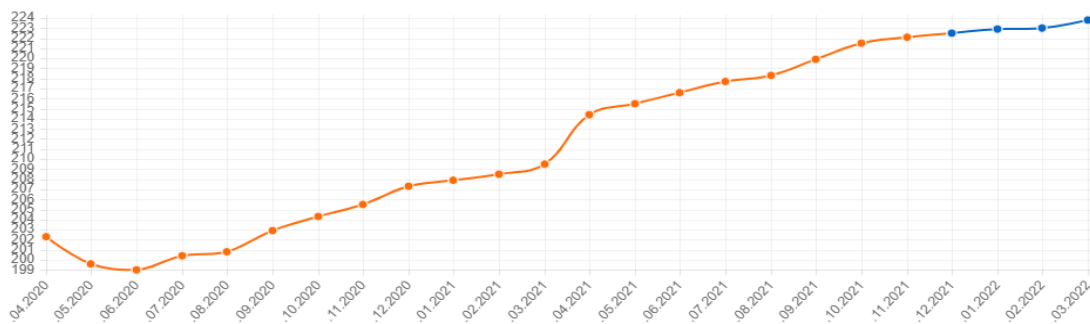
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini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

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

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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 24.01.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo na licu mjesta izvršili kontrolu projektne dokumentacije, te utvrdili neto površine sukladno pravilniku o procjenama nekretnina (NN 105/15)

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septička jama
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	1991
Godina adaptacije	2006
Katnost	Pr
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab skelet i montažna PI ab ploča
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	ab
Svjetla visina etaže prosjek:	800cm
Krovna k. + pokrov	dvostrešna konstrukcija s pokrovom od aluminijskih profila
Limarija	ugrađena
Pročelje	vibro betonski paneli i fasadeks boja
Vanjska stolarija (prozori)	Fe-bravarija sa sjenilima
Vanjska stolarija (vrata)	rolo vrata
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka i disperzivne boje
Obrada podova	epoksidni pod
Unutarnja stolarija	PVC
Grijanje	da
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne/ne

Ostalo

Stanje: Nekretnina je stara 31 godinu, stanje osrednje.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina preuzete it dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.

PRILOG 1.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE koeficijent

terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade - opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograden vrtinom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograden s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

STAMBENA GRAĐEVINA

Predmet procjene su: cjelokupno zemljište i poslovna građevina

NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP)

Poslovna građevina

Prizemlje 784,9 x 1,00 = 784,90 m²

Neto površina (NKP): = 784,90 m²

Bruto površina(BKP): = 902,64 m²

Bruto volumen objekta(BV): = 7221,08 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

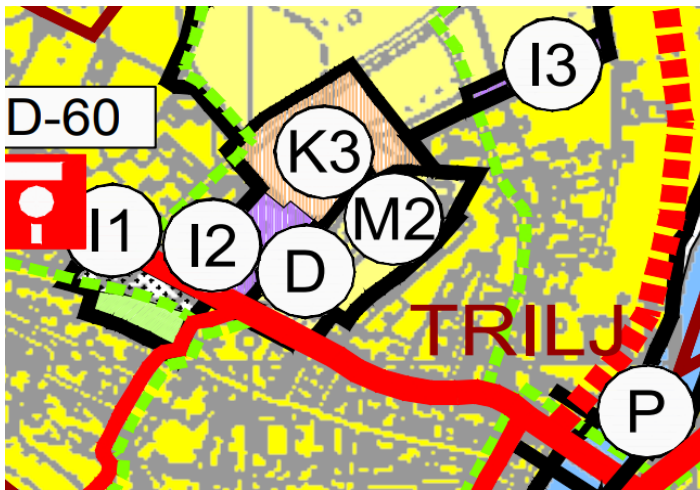
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Trilja ("Službeni glasnik grada Trilja" - broj 01/21), kartografski prikaz br. 1.0, korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se u proizvodnoj zoni.



GOSPODARSKA NAMJENA	
	PROIZVODNA pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2, farme (izgrađene) - I3
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA ugostiteljsko-turistička - T, kamp - T3

GRAD TRILJ

ISPRAVAK

IZMJENE I DOPUNE

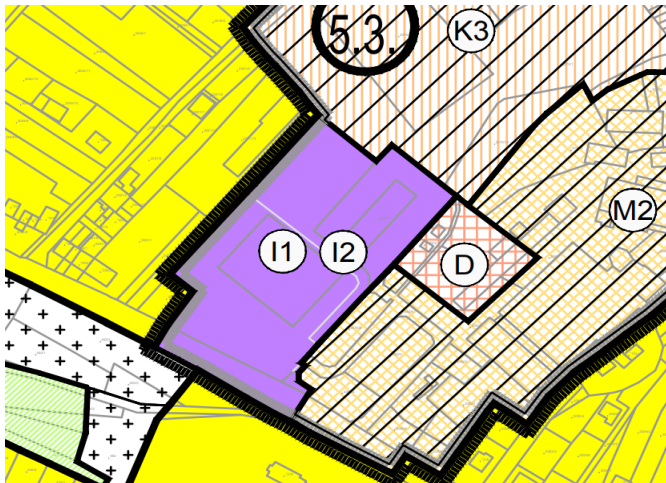
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

GRADA TRILJA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA		
Grad:	TRILJ		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza	1.	Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 25000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju plana		
Službeni glasnik Grada Trilja 08/18.	"Službeni glasnik Grada Trilja" 04/20, 01/21 i 08/21		
Objava javne rasprave (datum):	Javni uvid održan: od:07.05.2020. do:21.05.2020. Ponovljeni javni uvid: od:06.08.2020. do:14.08.2020. 2.ponovljeni javni uvid:od:04.12.2020. do:11.12.2020.		
28.04.2020. 30.07.2020. 26.11.2020.			
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
M.P.		
Suglasnost na plan Mišljenje na osnovu čl. 107. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13 i 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19). Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije. Klasa: 350-01/20-01/11 Ur. broj: 2181-210-03-20-02 od 21. prosinca 2020.			

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grda Trilja ("Službeni glasnik Grada Trilja" - broj 1/21), kartografski prikaz br. 4.1, izmjene I dopune prostornog plana uređenja grada Trilja, predmetna nekretnina nalazi se u zoni gospodarske namjene.



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA
izgrađeno neizgrađeno

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -mješovita namjena (pretežno stanovanje)
	MJEŠOVITA NAMJENA pretežito poslovna - M2
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA javna i društvena-D, školska-D5
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA ugostiteljsko-turistička-T
	GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA pretežito industrijska-I1, pretežito zanatska-I2, farme (izgrađeno) -I3

GRAD TRILJ IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA		
Grad:	TRILJ		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - TRILJ, KOŠUTE, GARDUN, VOJNIC		
Broj kartografskog prikaza	4.1.	Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 5000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka o donošenju plana:		
"Službeni glasnik Grada Trilja" 08/18.	"Službeni glasnik Grada Trilja" 04/20.		
Objava javne rasprave (datum):	Javni uvid održan: od:07.05.2020. do:21.05.2020.		
28.04.2020. 30.07.2020. 26.11.2020.	Ponovljeni javni uvid: od:06.08.2020. do:14.08.2020.		
	2 ponovljeni javni uvid: od:04.12.2020. do:11.12.2020.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
M.P.	Pročelnik Ivan Šušnjara, iur.		
Mišljenje na osnovu čl. 107. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13 i 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19). Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije. Klasa: 350-01/20-01/11 Ur. broj: 2181-2/10-05-20-02 od 21. prosinca 2020.			

Članak 52.

Za proizvodne, poslovne i manje ugostiteljsko turističke građevine (restorani, zabavni sadržaji i sl. građevine) unutar površina naselja vrijede slijedeći parametri:

- visina građevine maksimalno 12,0 m, ukoliko tehnologija rada ne zahtijeva veću visinu;
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje H/2, ali ne manja od 3,0 m;
- površina građevne čestice ne može biti manja od 800 m², niti veća od 2.000 m²;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice oznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti može iznositi 1,0;
- najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo;
- na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se prema toj izgradnji osigurati tampon zelenila najmanje širine 5,0 metara;
- građevne čestice za gradnju gospodarskih sadržaja moraju imati osiguran pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,0 metara;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 85.

5.2. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, Trilj - Ugljane. Zemljište je površine 8.335,00 m². Kupoprodaja je obavljena 02.03.2020. za iznos od 49.127,52 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine). ID ZKC: 1406287, ID PN (PU): 4230745, k.o. Čaporice.

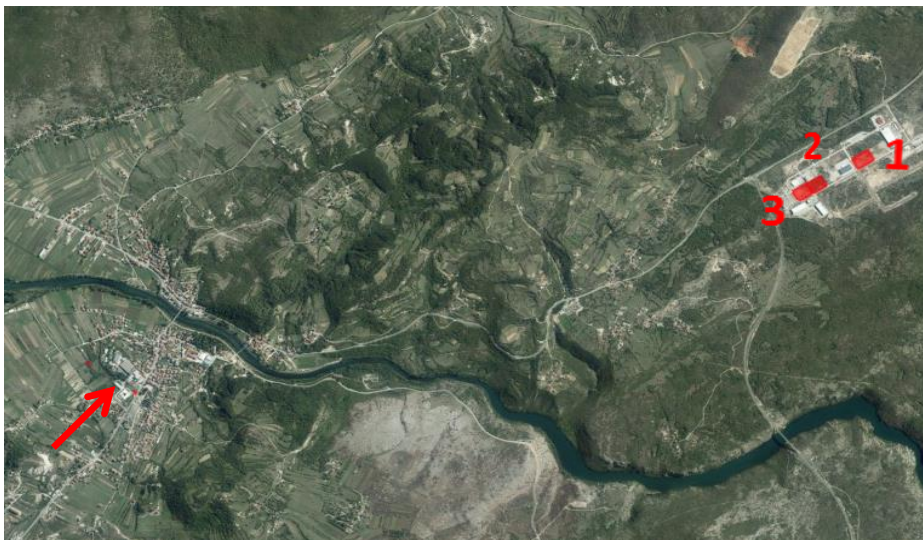
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, Trilj - Ugljane. Zemljište je površine 7.097,00 m². Kupoprodaja je obavljena 17.06.2020. za iznos od 32.715,23 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine). ID ZKC: 1304890, ID PN (PU): 4308395, k.o. Čaporice.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, Trilj - Ugljane. Zemljište je površine 7.025,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.03.2018. za iznos od 31.989,25 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine). ID ZKC: 979805, ID PN (PU): 3815526, k.o. Čaporice.

Pozicija proenijavane nekretnine i usporednih nekretnina.




5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 3.048 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Trilj	Trilj	Trilj	Trilj
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	3.048,00	8.335,00	7.097,00	7.025,00
	Cijena (€)	-	49.128	32.715	31.989
	Cijena po m ²	-	5,9	4,6	4,6

Protok vremena	1Q2022	1Q2020	2Q2020	1Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	122,62	109,31	115,90	99,57
Vremensko usklađenje	-	12,2%	5,8%	23,1%
Korigirana vrijednost po m ²	-	6,6	4,9	5,6

Odstupanje zbog različite		6,61	4,88	5,61
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	6,61	4,88	5,61

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	3.048	8.335	7.097	7.025
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%

Oblik	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

Ukupno korekcija	-	20%	10%	20%
Korigirana vrijednost po m ²	6,68	7,9	5,4	6,7

ZAKLJUČAK

	6,7			
Ukupno korigirana cijena	6,7	7,9	5,4	6,7
Odstupanje od prosjeka		1,3	-1,3	0,1
Kvadrat odstupanja	3,3	1,6	1,7	0,0
Standardna devijacija - σ	1,0			
Dvosturuka devijacija - 2σ	2,1			
Odstupanje od prosjeka		19%	-20%	1%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 3.048,00 m²
Vrijednost po m² 6,68 €/m²
Tržišna vrijednost 20.348,66 €

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

STATISTIČKA OBRADA

5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

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

HKA CIJENA GRAĐENJA

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Posidni udio grupa inžinera z. nazine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje škole		Vrtići i sportske dvorane (27/45)		Obljenske kuće i ostale zgrade		Stambeni zgradbe		Višestambene zgrade		Domovi za starije		Hoteli i srednjostambena		Industrijski i proizvodni objekti				
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno			
300 Zgrade - građevinska konstrukcija																									
310 Građevina jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
320 Remontiranje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,9	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
330 Vanišnji zidovi	33,3	25,4	29,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4		
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	18,0	13,9	11,9	17,3	13,9	18,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	6,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,6	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,8	
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
380 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,8	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	68,8	100	100	66,2	100,0	75,2	-	
400 Instalacije																									
410 Otvorila, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	31,1	9,7	26,2	8,0	12,8	3,2	-	
420 Ciljanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	29,4	6,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2	
440 Laka struja	31,8	7,5	35,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,8	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	8,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,8	3,6	2,9	0,9	4,4	0,1	
460 Transportni uređaji	1,9	0,2	2,8	0,3	2,6	0,3	2,1	0,3	0,1	0,1	0,8	0,1	-	-	-	-	0,7	0,2	-	-	-	-	-	-	
470 Instalacije za grijanje	1,8	0,2	2,8	0,3	2,6	0,3	2,1	0,3	0,1	0,1	0,8	0,1	-	-	-	-	0,7	0,2	-	-	-	-	-	-	
480 Hlađenje zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,9	6,2	2,0	5,1	-	0,4	0,2	-	-	-	-	0,2	0,1	1,2	0,4	0,1	0,7	0,2	-	
480 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-	
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	
Hrvatska																									
OS	602	602	602	720	720	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602
Ukupno	5.800	773	6.500	867	6.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	815	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6.000	8,0	3.400	453	
OS	602	602	602	720	720	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602
Ukupno	602	602	602	720	720	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602	602

15. 06.2018. 14. travnja 2018.

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016). Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna ekvivalentnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Prepared: Zlatko Hrabak

Napomena: Cijena građenja novog objekta je određena prema istim cijenama za nekretnine koje su se gradile tijekom 2021. godine.

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	3.048	m2	Cz=	6,68	€/m2Pz		VZ=	20.349 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	1.577,36	m3	Kd=	2,50	€/m3BV		Kd=	3.943 €	
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	1.577 €	
Priključci									
BGP=	400,35	m2	Cp=	3	€/m2BGP		Kp=	1.201 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								27.070 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	784,90	m2	Cizg=	650	€/m2NGP		NV=	459.167 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		0,90	585	€/m2NGP					
Godina procjene	2022	Godina izgradnje		1998	Starost (G) =		24	Trajnost OVK= 80	
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis	dobra			vrlo dobra		mala oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			2		2			
Relativna starost (G/OVK) =		30%	Odabrani FK=		3	Predvidivi ostatak OVK u %		49%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							39		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							41		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							51,0%		
Ukupno		100%	585	51,0%	298	287			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								224.992 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje % od NV									
							4,00%	18.366,66 €	
O - okoliš: Ogradni zidovi i staze, hortikultura % od NV									
							0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								270.429 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=		270.429			x	I		270.429 €	

Površina nekretnine: = 784,90 m2
Cijena nekretnine po m2 = 344,54 €/m2
Sveukupna cijena: = 270.428,72 €

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
na adresi: č.z. 2070/7 k.o. Košute
naručitelja: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711

Mišljenja smo da je na dan 28. siječanj 2022.

- Tržišna vrijednost stambenog objekta (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

270.428,72	€	ili	2.036.328,24	Kn	1 € = 7,53 Kn
-------------------	----------	------------	---------------------	-----------	----------------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 19, utvrđena na dan 27.1.2022., primjenjuje se od 28.1.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,746847	4,761130	4,775413
Kanada	124	CAD	1	5,280286	5,296175	5,312064
Češka	203	CZK	1	0,306466	0,307388	0,308310
Danska	208	DKK	1	1,008170	1,011204	1,014238
Mađarska	348	HUF	100	2,094166	2,100467	2,106768
Japan	392	JPY	100	5,824588	5,842114	5,859640
Norveška	578	NOK	1	0,749116	0,751370	0,753624
Švedska	752	SEK	1	0,718110	0,720271	0,722432
Švicarska	756	CHF	1	7,228414	7,250164	7,271914
Velika Britanija	826	GBP	1	8,991990	9,019047	9,046104
SAD	840	USD	1	6,707622	6,727805	6,747988
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,836640	3,848185	3,859730
EMU	978	EUR	1	7,503816	7,526395	7,548974
Poljska	985	PLN	1	1,641326	1,646265	1,651204

ALTERNATIVNA NAMJENA	Moguća
IZNAJMLJIVOST	Moguća
UTRŽIVOST	U određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	Blizina prometnice i infrastrukture
NEGATIVNA SVOJSTVA	Troškovi adaptacije i sanacije, potrebno ugovoriti pravo prolaza preko čestice zemlje 2070/6 k.o. Košute te pravo korištenja kotlovnice na istoj parceli

Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRILOG 1





PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 27.01.2022. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1878

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24483/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2070/7	ORANICA, POGON EKSTURZIJE POGON EKSTURZIJE ORANICA			3048 1235 1813	
		UKUPNO:			3048	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, VONČININA 2, SPLIT,	
2.1	Prik.02.rujna 2005.g. Z.1222/05 Na temelju sporazuma broj 19/2005 o prijenosu prava vlasništva nekretnine protivnika osiguranja, radi osiguranja plateža mjenice broj.OU-673/05od strane Javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita, pravo vlasništva 1.zkt uknjižuje se na ime: Partner banke d.d. Zagreb, Vončinina 2, Podružnica Split radi osiguranja plateža mjenice u iznosu od 16.960.000,00 kn (zabilježuje se zabrana daljnog opterećenja nekretnina u ovom Z.U.) SMS D.O.O., SPLIT,	
3.1	Prik.20.ožujka 2009 godine Z.431/09 Na temelju Dodatka broj 2 Sporazuma broj 19/2005 godine o prijenosu prava vlasništva nekretnine Protivnik osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 11.ožujka 2009 godine ovjerenog pod OV-2030/2009 godine javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita,zabilježena je daljnja tražbina Partner banke d.d.Zagreb na teret 1 zkt.radi osiguranja na iznos od 16.900.000,00 kn.s novim rokom dospjeća 31.ožujka 2012 godine	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-170/10 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu br.VII-ST-48/2009 od 3.veljače 2010.godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom S M S d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane,Split,Kopilica 5 na nekretninama upisanim u Z.U.1850,1851,1872,1878,1894,1901 K.O. Košute, Z.U.1041,1405 K.O.Vedrine i Z.U.372 K.O.Sušci sa danom otvaranja stečajnog postupka od 3.veljače 2010.godine.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1878

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-175/10 Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-14/10 od 2.veljače 2010.godine,zabilježu se odbacivanje prijedloga za ovrhu od 14.siječnja 2010.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.1878 K.O.Košute, od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 01.12.2010. broj Z-2225/10 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Sinju br.Ovr-489/10 od 29.studenoga 2010.godine na nekretninama SMS-a d.o.o. u stečaju ,Split,Kopilica 5 OIB 88679107711 a u vlasništvu Partner banke d.d. Zagreb,Vončinina 2 kao fiducijarnog vlasnika,koje se sastoje od č.zem.2070/7 -pogon eksturizije od 1235 m2 i oranica od 1813 m2 - 1 zkt. Z.U.1878 K.O.Košute,zabilježu se ovrha od strane ovrhovoditelja Partner banke d.d. Zagreb,Vončinina 2 i to procjenom vrijednosti nekretnine ,prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,te predajom nekretnine slobodne od osoba i stvari u posjed kupcu, a sve radi naplate potraživanja u iznosu od 12.823.883,32 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koju propisuje čl.29 st.2 Zakona o obveznim odnosima i to uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena tekućem od dana,13.10.2009.godine,pa do isplate, iznosa od 24.108,80 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koju propisuje čl.29 st.2 Zakona o obveznim odnosima i to uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena tekućem od dana 13.10.2009.godine, pa do isplate , kao i troškova ovog postupka prema određenju naslova sa zakonskim zateznom kamatom po stopi koju propisuje čl.29 st.2 Zakona o obveznim odnosima i to uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, a koja teče od dana nastanka troška naplate.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 14.01.2013. broj Z-62/13 Na temelju Zaključka o prodaji Ovr- 489/10 od 09. siječnja 2013. godine , Općinskog suda u Sinju , zabilježu se prodaja nekretnine na I dražbi koja će se održati u zgradi Općinskog suda u Sinju, dana 11. veljače 2013.godine u 12,30 sati. , označene kao č.zem. 2070/7- Z.U. 1878 k.o. Košute, fiducijalno vlasništvo Partner banke d.d. Zagreb , a potonjeg vlasništva SMS D.O.O. Split u stečaju, Split,	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 18.02.2013. broj Z-367/13 Na temelju Zaključka o prodaji Ovr- 489/10 od 11. veljače 2013. godine , Općinskog suda u Sinju , zabilježu se prodaja nekretnine na II dražbi koja će se održati u zgradi Općinskog suda u Sinju,dana 13. ožujka 2013.godine u 13,30 sati. , označene kao č.zem. 2070/7- Z.U. 1878 k.o. Košute, fiducijalno vlasništvo Partner banke d.d. Zagreb , a potonjeg vlasništva SMS D.O.O. Split u stečaju, Split,	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24483/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane "u stečaju", OIB: 88679107711, Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbe upisane pod posl. br. Z-2225/10, Z-62/13 i Z-367/13 u zemljišnoknjižnom uložku broj 1878 katastarske općine Košute.	na 1 (6.1), 1 (7.1), 1 (8.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.01.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.01.2022. 23:34

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOŠUTE (Mbr. 325694)

Posjedovni list: 1775

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PARTNER BANKA D.D.ZAGREB, VONČININA 2, SPLIT (FIDUCIJARNI VLASNIK)	
	SMS D.O.O., SPLIT,KOPILICA 5, SPLIT	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dib	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
		2070/7	PETEROVAC	3048	11		
			ORANICA	1813			
			ZGRADA	801			
			OSTALO NEPLODNO	434			
Ukupna površina katastarskih čestica				3048			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOŠUTE, 325694
k.č. br.: 2070/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.01.2022

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15