



U Splitu, siječanj 2022.

**REVIZIJA PROCJEMENOG 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 I KOTLOVNICA U TRILJU S  
PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, SVETOG MIHOVILA BB**

**k.č.z. 2070/6 k.o. Košute**

**KOŠUTE**

**BR. ELABORATA: 17-2022 -6**

**Datum procjene : 26.01.2022.**

**Izradio:**

**Ivan Mijanović, dip.ing.grad.**

**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 I KOTLOVNICA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, SVETOG MIHOVILA BB  
k.č.z. 2070/6 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 procijenjena na iznos od **1.715.230,21 €**.

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 26.01.2022.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA I KOTLOVNICA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, SVETOG  
Lokacija : k.č.z. 2070/6 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 26.01.2022.  
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 26.01.2022.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr	Površ.	K.O	kč.br.	pos. List	
Košute	1901	2070/6	7479	Košute	2070/6	1738	7.479

Opis nekretnine: Zgrada, oranica, nova galanterija,

Površina čest: 7.479 m<sup>2</sup>

Površina čestice koja se procjenjuje 7.479 m<sup>2</sup>

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

Vlasnik ( ZK uložak 1901):

**Vlasnički dio: 1/1  
SMS D.O.O , SPLIT,**

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

**Legalitet: Nije prezentiran**

Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Nema energetska certifikat

Godina izgradnje: 1988

Godina rekonstrukcije 2006

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

NKP : (m<sup>2</sup>) 363,95

**Tržišna vrijednost :** **1.861.819,21 €** ili 14.000.880,48 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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

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

### MIKRO



Predmetna nekretnina locirana je u Trilju, predio Košute, sa sjeverne strane prometnice Sinj - Trilj. U neposrednoj blizini se nalaze objekti tvrtke ex "Cetinka". Promet u mirovanju je moguć unutar parcele.

Nekretnina predstavlja poslovnu građevinu, etaže Pr + 01K + Nadgrađe .

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

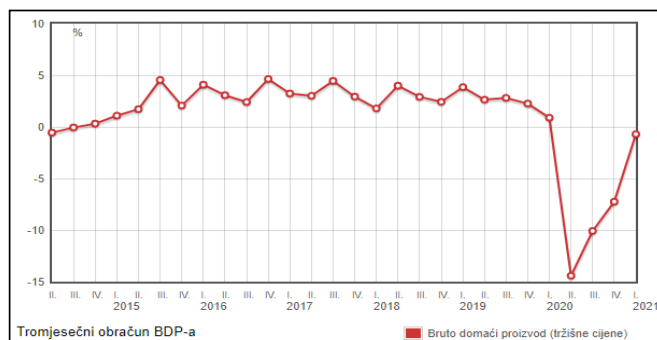
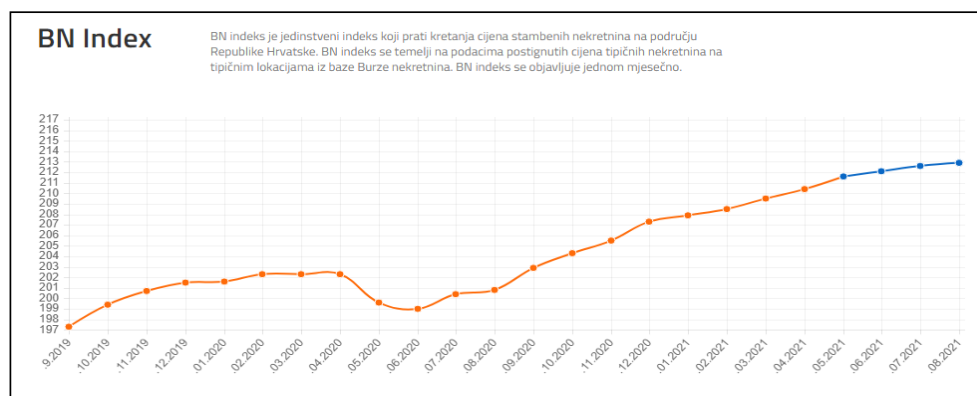
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni 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/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. 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 cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati 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.



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	
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

#### ZGRADA

Godina izgradnje	1988
Godina adaptacije	2006
Katnost	Pr + 01Kt + Nadgrađe; Kotlovnica: Pr
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab skelet
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	polumontažna ab ploča
Svjetla visina etaže prosjek:	800
Krovna k. + pokrov	ravna ploča + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	vibro betonski paneli + fasadeks boja
Vanjska stolarija (prozori)	PVC
Vanjska stolarija (vrata)	rolo vrata + PVC
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka + disperzivne boje
Obrada podova	epoksidni pod
Unutarnja stolarija	PVC
Grijanje	centralno, radijatorskim grijućim tijelima
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je stara 34 godina, stanje osrednje.</b>

### 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

Poslovna građevina 5031,16 x 1,00 = 5031,16 m<sup>2</sup>

Kotlovnica 112 x 1,00 = 112,00 m<sup>2</sup>

**Neto površina (NKP):** = 5143,16 m<sup>2</sup>

**Bruto površina(BKP):** 5143,16 x 1,20 = 6171,79 m<sup>2</sup>

**Bruto volumen objekta(BV):** 6171,79 x 8,00 = 49374,32 m<sup>3</sup>

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

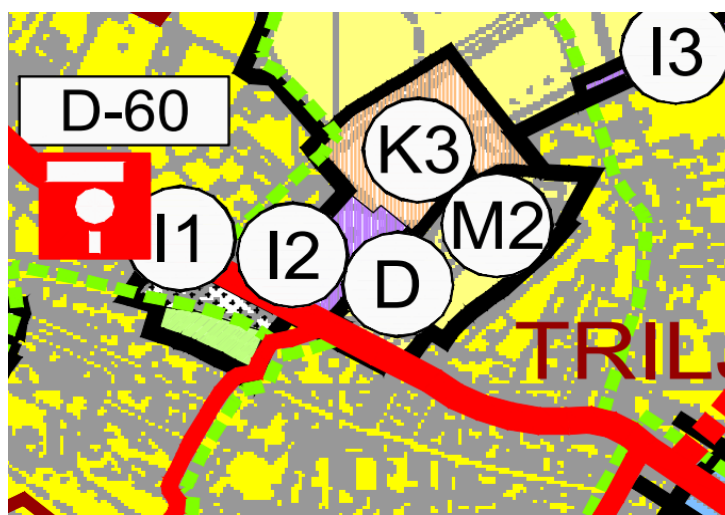
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- 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



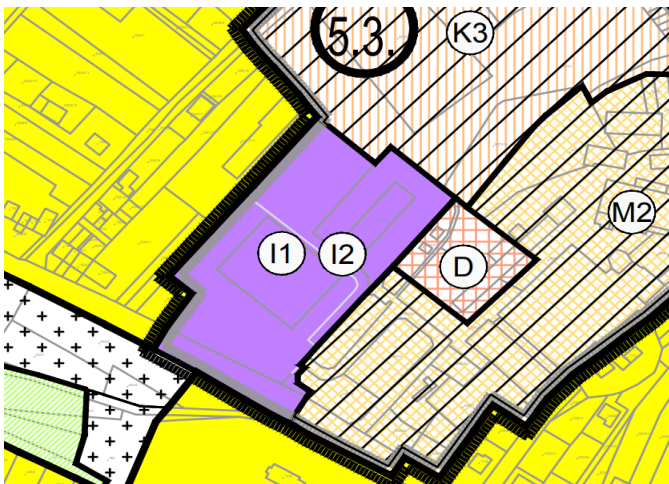
PROIZVODNA  
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2, farme (izgrađene) - I3  
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA  
ugostiteljsko-turistička - T, kamp - T3

### GRAD TRILJ ISPRAVAK IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TRILJA




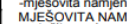

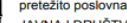
#### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

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 06/18.	"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.		
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.	_____		

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: "Službeni glasnik Grada Trilja" 08/18.	Odluka o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Trilja" 04/20.		
Objava javne rasprave (datum): 28.04.2020. 30.07.2020. 26.11.2020.	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.		
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: 2181-210-03-20-02	od 21. prosinca 2020.		

#### Članak 52.

Za proizvodne, poslovne i manje ugostiteljsko turističke građevine (restorani, zabavni sadržaji i sl. građevine) unutar površina naselja vrijede sljedeći 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 m<sup>2</sup>, niti veća od 2.000 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>. 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.

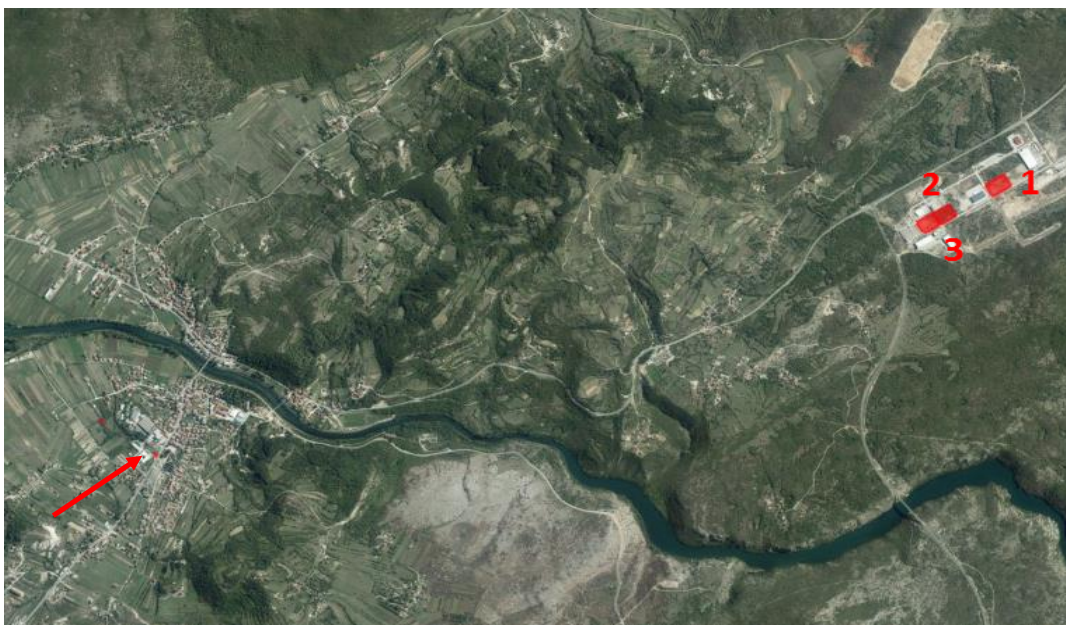
### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, Trilj - Ugljane. Zemljište je površine 7.097,00 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.




## 5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**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) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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 = 7.479 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
	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 <sup>2</sup> )	7.479,00	8.335,00	7.097,00	7.025,00
	Cijena (€)	-	49.128	32.715	31.989
	Cijena po m <sup>2</sup>	-	5,89	4,61	4,55

<b>Protok vremena</b>	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 <sup>2</sup>	-	6,6	4,9	5,6

<b>Odstupanje zbog različite</b>		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

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	7.479	8.335	7.097	7.025
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Oblik</b>	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%

<b>Topografija</b>	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	5,70	6,6	4,9	5,6

#### ZAKLJUČAK

	<b>5,7</b>			
Ukupno korigirana cijena	5,7	6,6	4,9	5,6
Odstupanje od prosjeka		0,9	-0,8	-0,1
Kvadrat odstupanja	1,5	0,8	0,7	0,0
Standardna devijacija - $\sigma$	0,7			
Dvosturuka devijacija - $2\sigma$	1,4			
<b>Odstupanje od prosjeka</b>		16%	-14%	-2%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
<b>Odstupanje od <math>2\sigma</math> (<math>\pm</math>)</b>		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

#### ZAKLJUČAK

**Površina zemljišta** 7.479,00 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 5,70 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost** 42.621,80 €

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	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • 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

# HKA CIJENA GRAĐENJA

## Pokazatelji troškova građenja - 2017

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

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje škole i stručne škole		Vrtići i sportske dvorane (27/45)		Obljenske kuće i ostavne stanove		Stambeni zgradbe i zgrade namjene		Višestambene zgrade i zgrade namjene		Domovi za starije i zgrade namjene		Hoteli i zgrade namjene		Industrijski objekti i zgrade namjene	
	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
<b>300 Zgrade - građevinska konstrukcija</b>																						
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
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
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
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
350 Stropovi	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
360 Krovovi	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	1,0	0,5
370 Građevinske ugradnje	4,7	3,6	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
390 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	<b>76,3</b>	100,0	<b>70,6</b>	100,0	<b>76,7</b>	100,0	<b>70,7</b>	100,0	<b>78,6</b>	100	<b>77,2</b>	100,0	<b>85,9</b>	100,0	<b>80,1</b>	100,0	<b>79,3</b>	100,0	<b>68,8</b>	100	<b>66,2</b>
<b>400 Instalacije</b>																						
410 Otvoridna, 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
420 Ciljanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,4	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
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
440 Jaka 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
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
460 Transportni uređaji	1,9	0,4	2,8	0,7	3,6	0,8	7,1	2,3	0,3	0,1	0,8	0,1	-	-	-	-	0,7	0,2	2,8	0,8	1,4	0,4
470 Instalacije za grijanje	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,9	6,2	2,0	5,1	-	0,8	0,2	-	-	-	-	0,2	0,1	1,2	0,4	0,7	0,2
480 Hlađenje zraka	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	-	-	-	0,2	0,1	0,4	0,1
490 Ostale instalacije	100,0	<b>23,7</b>	100	<b>29,4</b>	100,0	<b>23,3</b>	100,0	<b>29,3</b>	100	<b>21,4</b>	100,0	<b>22,8</b>	100,0	<b>14,1</b>	100	<b>19,9</b>	100,0	<b>20,700</b>	100,0	<b>31,2</b>	100	<b>31,8</b>
<b>Ukupno</b>																						
<b>Hrvatska</b>																						
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	800
SD	8.100	1.028	7.900	1.030	7.200	985	7.900	1.030	7.900	978	7.900	1.030	3.450	460	3.800	500	4.650	620	5.300	707	6.600	1.100
EU	6.000	800	6.800	780	7.100	800	6.000	780	7.100	800	7.100	800	3.250	430	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6.000	800
UKUPNO	19.800	2.601	21.200	2.677	21.200	2.567	19.700	2.567	21.200	2.605	21.200	2.605	10.000	1.350	10.700	1.420	12.150	1.620	14.650	1.921	18.600	2.700

1:5 16/2-50 NA, travanj 2016

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016", Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna ekvinih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Prepared by: Zlatko Hrabak

Napomena: Cijena građenja novog objekta je određena prema istim cijenama za nekretnine koje su se gradile tijekom 2021. godine, uzimajući u obzir povećanje cijene gradnje na tržištu nekretnina te djelomičnu nedovršenost nekretnine.

## 5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	7.479	m2	Cz =	5,70	€/m2Pz	VZ =	42.622 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	49.374,34	m3	Kd =	1,22	€/m3BV	Kd =	60.237 €
			Kv =	0,25	€/m3BV	Kv =	12.344 €
Priključci							
BGP =	6.171,79	m2	Cp =	3	€/m2BGP	Kp =	18.515 €
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>							<b>133.717 €</b>
Nova vrijednost objekta							
NGP =	5.143,16	m2	Cizg =	700	€/m2NGP	NV =	3.600.212 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,90	700	€/m2NGP		
Godina procjene	2022	Godina izgradnje	1988	Starost (G) =	34	Trajnost OVK =	80
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	umjerena		dovoljna		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	3		2		2		
Relativna starost (G/OVK) =	43%	Odabrani FK =	3	Predvidivi ostatak OVK u %	45%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)						36	
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)						44	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						55,0%	
Ukupno	100%	700	55,0%	385	315		
<b>Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)</b>							<b>1.620.095 €</b>
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV	2,00%	72.004,24 €
O - okoliš: Ogradni zidovi i staze, hortikultura					% od NV	1,00%	36.002,12 €
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O</b>							<b>1.861.819 €</b>
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. Obzirom da se radi o objektu na izrazito atraktivnoj lokaciji, s malom ponudom i velikom potražnjom, te uzimajući u obzir kupoprodajne cijene okolnih nekretnina Procjenitelj koristi faktor tržišta Tf=1,4							
Tržišna vrijednost nekretnina							
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF							
<b>TV =</b>	<b>1.861.819</b>			<b>x</b>	<b>1</b>	<b>1.861.819 €</b>	

Površina nekretnine: = 5.143,16 m2

Cijena nekretnine po m2 = 362,00 €/m2

Sveukupna cijena: = 1.861.819,21 €

## F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA I KOTLOVNICA U TRILJU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM, SVETOG MIHOVILA BB

na adresi: k.č.z. 2070/6 k.o. Košute

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

Mišljenja smo da je na dan 26.01.2022.

### - Tržišna vrijednost stambenog objekta (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

<b>1.861.819,21</b>	€	ili	<b>14.000.880,48</b>	Kn	1 € = 7,52 Kn
---------------------	---	-----	----------------------	----	---------------

### Napomena:

**U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina**

Tečajna lista broj 17, utvrđena na dan 25.1.2022., primjenjuje se od 26.1.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,747057	4,761341	4,775625
Kanada	124	CAD	1	5,263556	5,279394	5,295232
Češka	203	CZK	1	0,306365	0,307287	0,308209
Danska	208	DKK	1	1,007925	1,010958	1,013991
Mađarska	348	HUF	100	2,082371	2,088637	2,094903
Japan	392	JPY	100	5,829991	5,847534	5,865077
Norveška	578	NOK	1	0,737611	0,739830	0,742049
Švedska	752	SEK	1	0,714924	0,717075	0,719226
Švicarska	756	CHF	1	7,231999	7,253760	7,275521
Velika Britanija	826	GBP	1	8,961184	8,988148	9,015112
SAD	840	USD	1	6,651772	6,671787	6,691802
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,836324	3,847868	3,859412
EMU	978	EUR	1	7,503199	7,525776	7,548353
Polska	985	PLN	1	1,637717	1,642645	1,647573

<b>ALTERNATIVNA NAMJENA</b>	poslova namjena
<b>IZNAJMLJIVOST</b>	moguća
<b>UTRŽIVOST</b>	u određenom razdoblju
<b>POZITIVNA SVOJSTVA</b>	mogućnost korištenja u više poslovnih namjena
<b>NEGATIVNA SVOJSTVA</b>	troškovi sanacije vlaženja, nekretnina nije etažirana

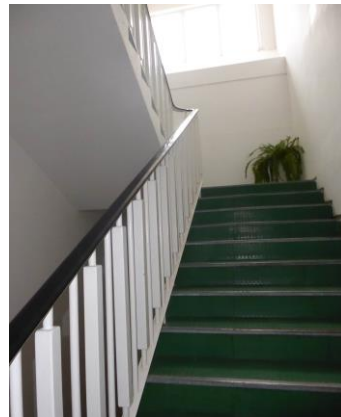
**Izradio:**

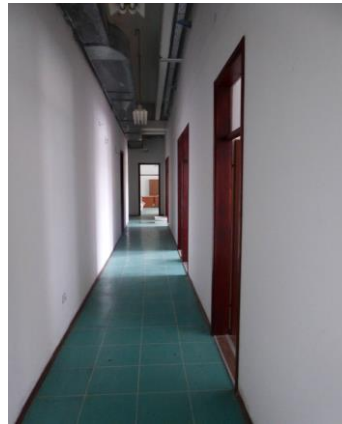
**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

# **PRILOG 1**









## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 26.01.2022. 00:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1901

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24459/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2070/6	ORANICA, NOVA GALANTERIJA ORANICA NOVA GALANTERIJA			4791 2688	
		UKUPNO:				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>SMS D.O.O., SPLIT,</b>		
2.1	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-1868/09  Na temelju rješenja o ovrsi Ovr-514/09 od 11.studenoga 2009 godine Općinskog suda u Sinju zabilježena je ovrha na teret 1 zkt.vlasništva ovršenika SMS d.o.o.Split,radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Podravke d.d.Koprivnice u iznosu od 45.000.000,00 kn.uz kamatnu stopu od 5,50 % godišnje na navedeni iznos zajma koja se obračunava mjesečno,a plaća tromjesečno u roku od 15 dana od dana završetka tromjesečja za koji se plaća,sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 9.rujna 2009 godine pa do isplate i troškova ovog postupka u iznosu od 127.000,00 kn.uvećano za zakonsku zateznu kamatu,utvrđenjem vrijednosti nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčano iznosa dobivenog prodajem	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-1960/09  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr.542/09 od 20.studenoga 2009.godine, zabilježuje se odbacivanja prijedloga za ovrhu od 12.studenoga 2009.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.1041,1405 K.o.Vedrine, Z.U. 1850,1872,1851,1901,1894 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja Partner banke d.d. Zagreb, Podružnice Split.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-2129/09  Temeljem pravomoćnog rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave od strane javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba pod posl.br.Ovr-3475/09 od 23.listopada 2009.godine, zabilježuje se ovrha na teret nekretnina vlasništva ovršenika SMS d.o.o. Split upisanih u Z.U. 1041,1405 K.O.Vedrine, Z.U.1850,1851,1872,2894,1901 K.O.Košute od strane ovrhovoditelja "Trast" d.d. Split i to njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,te ispražnjenjem nekretnina i njihovom prodajom kupcu na temelju zaključka o prodaji.	ZABILJEŽBA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1901

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	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
6.1	Zaprimljeno 23.12.2009. broj Z-2155/09  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-581/09 od 23.prosinca 2009.godine. na nekretninama SMS d.o.o. Split koje se sastoje od č.zem.2070/6 Z.U.1901 K.O.Košute,zabilježuje se ovrha na nekretninama SMS d.o.o. Split od strane ovrhovoditelja Republike Hrvatske,Fonda za razvoj i zapošljavanje Zagreb i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24459/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. „u stečaju“, Split, OIB: 88679107711, iz Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi Z- 1868/09, Z-1960/09, Z-2129/09, Z-2155/09, Z-856/15, Z-1962/15, Z-1793/09, Z-1886/09, Z-1793/09, Z-2367/10, u zemljišnoknjižnom uložku Z.U. 1901 K.O. Košute.	na 1 (2.1), 1 (3.1), 1 (4.1), 1 (6.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.20.listopada 2004 godine Z.1229/04  Na temelju Dodatka I i sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 19.listopada 2004 godine ovjerenog pod OU-410/03 javnog bilježnika Ante Ilić iz Zagreba,uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 15.000.000,00 Kn.uz kamatnu stopu od 1 % godišnje i drugim uvjetima sukladno predmetnom ugovoru i dodatku I ugovora o kreditu broj 6-FZ-05/03 od 21.rujna 2004 godine u korist: <b>FOND ZA RAZVOJ I ZAPOŠLJAVANJE ZAGREB</b>	15.000.000,00 KN	
2.			
2.1	Prik.10.prosinca 2004 godine Z.1496/04  Na temelju Sporazuma o zasnivanjem založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 9.prosinca 2004 godine i dodatka I ugovora o kreditu broj 6-25/03 od 9.prosinca 2004 godine solemimiziranog pod OU-607/04 javnog bilježnika Ante Ilić iz zagreba,uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.004.000,00 Kn.uz valutnu klauzulu vezanu na EUR.uz kamatnu stopu od 2 % godišnje,dosjelost i druge uvjete sukladno predmetnom ugovoru o kreditu i dodatka I ugovora u korist: <b>HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB</b>	5.004.000,00 KN	
3.			
3.1	Prik.28.srpnja 2006 godine Z.1288/06  Na temelju Sporazuma broj 306/06 o zanivanju zajedničkog založnog prava na nekretninam,a 28.srpnja 2006 godine solemimiziranog pod OU-545/2006 javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita,uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 27.000.000,00 Kn.i nuzgredice "KAO SPOREDNI"u korist:	27.000.000,00 KN	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-33532/2017		na 3.1, 3.2
	<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE („UGOVOR“), OVJEROVLJEN POD POSL. BR. OV-5756/17 JAVNI BILJEŽNIK MIRJANE POPOVAC 26.07.2017, POTVRDA OVJERENA POD POSL. BR. OV-7965/17, DANA 03. KOLOVOZA 2017. GODINE OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA ILINKE LISONEK IZ ZAGREBA 03.08.2017, uknjiženog po rješenju ovog suda poslovni broj Z.1288/06 sa imena i koristi dosadašnjeg založnog vjerovnika APS DELTA S.A., sa sjedištem u Luksemburgu (Veliko Vojvodstvo Luksemburg), 1 rue Jean Piret, L-2350 – Luksemburg, OIB: 45421012929, koji je uknjižen po ovosudnom rješenju posl. br. Z-10761/17, za korist novih vjerovnika:</p> <p><b>BRALIĆ SILVANO, OIB: 55917366994, BUKOVČEVA 14, 21000 SPLIT</b></p> <p><b>SLIŠKOVIĆ DAVOR, OIB: 88882984185, SUPILOVA 21A, 21000 SPLIT</b></p>		
4.			
4.1	Prik.12.listopada 2007 godine Z.1707/07	15.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju Dodatka IV Sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčanih tražbina od 10.svibnja 2007 godine ovjerenog pod OV-7650/07 javnog bilježnika Ante lič iz Zagreba,uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt.vlasništvo protivnika osiguranja i založnog dužnika SMS d.o.o.Split,radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja s osnove sporednih potraživanja u iznosu od 15.000.000,00 Kn.uvećano za kamatnu stopu koja je promjenjiva sukladno Kriterijima za financiranje razvojnih programa Fonda za razvoj i zapošljavanje koja kamata je bila 1 % godišnje do 13.12.2003 godine,2 % godišnje u razdoblju od 01.01.2004 godine do 31.12.2004 godine,a od 01.01.2005 godinenadalje 1 % godišnje,promjenjiva,iterkalarnu kamatu u visini redovne kamate,zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate,naknade,troškove,osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog posla i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj G-FZ-05/03 i pripadajućim dodacima I,II,III i predmetnom dodatku IV sporazuma u korist:</p> <p><b>FOND ZA RAZVOJ I ZAPOŠLJAVANJE ZAGREB</b></p>		
6.			
6.1	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-26993/2016		
	<p>ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja od 18. studenog 2019. godine, pod posl. br. Z-26993/16, ovog suda i Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju pos broj Ovr-2720/15 od dana 11. svibnja 2015. godine, zaprimljenog pod posl. Z-856/15, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao kat. čest. zgr. br. 303 kuća površine 470m2 i kat. čest. 1948/3 neplodno, i zgrada površine 3880 m2 Z.U. 1041, kat. čest. br. 1937/2 put površine 1082 m2 Z.U. 1405, sve k.o. Vedrine, kat. čest. br. 2070/1 oranica površine 11319 m2 Z.U. 1850, kat. čest. br. 2070/13 oranica površine 2865 m2 Z.U. 1872, kat. čest. br. 2070/12 oranica površine 91m2 Z.U. 1851 i kat. čest. br. 2070/6 oranica, nova galanterija, površine 4791 m2 i nova galanterija površine 2688 m2 Z.U. 1901 sve k.o. Košute, ovršenika SMS D.O.O. Split, „za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istih, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Parter banke d.d. Zagreb, Podružnica Split, Hatzeov perivoj 3 OIB: 71221608291, iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.</p>		
6.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-6723/2020		na 6.1
	<p>ZABILJEŽBA, Dopunjuje se rješenje ovog suda poslovni broj Z-26993/16 (Z-856/15) od 18. studenog 2019., u točki I izreke, red 16, na način da se iza riječi „u posjed kupcu“ dodaje zarez i riječi „s redom prvenstva predmeta upisanog pod pos. broj Z-856/15“.</p>		



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 26.01.2022. 00:02

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: KOŠUTE (Mbr. 325694)

Posjedovni list: 1738

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

**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
		2070/1	PETEROVAC	11319	11		
			ORANICA	11319			
		2070/6	ZGRADA	11338	11		
			ORANICA	8650			
			ZGRADA	2688			
		2070/12		91	11		
			ORANICA	91			
		2083/6		70	11		
			OSTALO NEPLODNO	70			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>22818</b>			

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.: 2070/6

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 26.01.2022

## **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