



## **SADRŽAJ :**

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA 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.

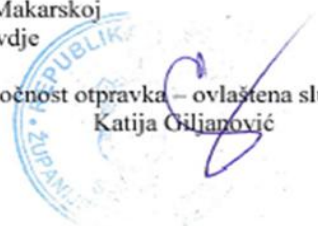
Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSEDNIK 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



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
  
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

#### 4. 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.

**DIREKTOR :**

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

-----

U Splitu

## 5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

### 5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti prava služnosti puta ukupne površine od 761,00 m<sup>2</sup>, sve sukladno skici izmjere dostavljenoj od ovlaštenog geodeta. Nekretnina oznake 2070/6 predstavlja poslužnu nekretninu, dok nekretnina oznake 2070/7 predstavlja povlasnu nekretninu.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

### 5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 09.02.2022.

Dan vrednovanja: 09.02.2022.

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

### 5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Košute

Grad /Općina: Trilj

Županija: Splitsko dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Košute

ZK IZVADAK: 1901

Nekretnina: č. zem. Br.: 2070/6, k.o. Košute

k.č.z. 2070/6, k.o. Košute

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta

Kategorija: **I - dovoljna površina za građenje, pristup na javnu prometnu površinu.**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište pravilnog oblika, koja je položena uz postojeću prometnicu. Nekretnina je okružena poslovnim objektima i obiteljskim kućama te izgrađenim građevinskim zemljištem.

Odvodnja: Terenom

U neposrednoj blizini je provedena sva potrebna infrastruktura. Zagađenje zraka nije uočeno.

Druge odlučne

Dozvole ishodiene na čestici: Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju nije dostavljen podatak o eventualno ishodenim dozvolama na predmetnoj nekretnini.

#### 5.4. MAKRO I MIKRO 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



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra te elaboratu od ovlaštenog geodeta.

## 6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 08.02.2022.  
Općinski sud: Split, ZK odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Košute	1901	2070/6		Košute	2070/6	1738	11.338,00

Ukupna površina čest: 11.338,00 m<sup>2</sup>

Površina koja se procjenjuje: 11.338,00 m<sup>2</sup>

Površina GZ I. ctg.: 11.338,00 m<sup>2</sup>

Površina na kojoj se zasniva  
pravo služnosti: 761,00 m<sup>3</sup>

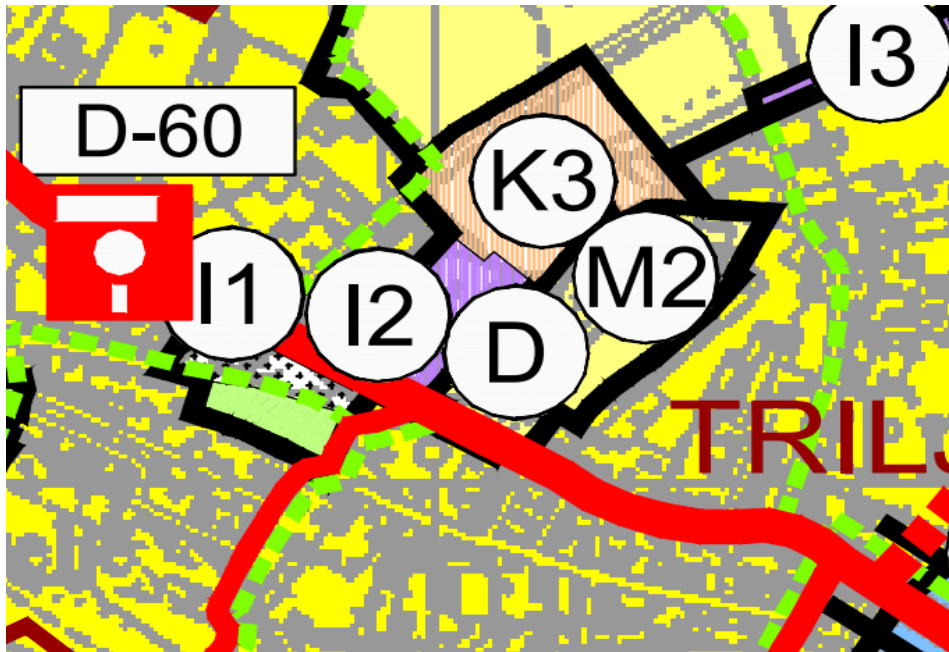
Vlasnik (zemljišnik): **1. Vlasnički dio: 1/1  
SMS D.O.O., SPLIT,**

Napomena:

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK.

### 6.3. 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

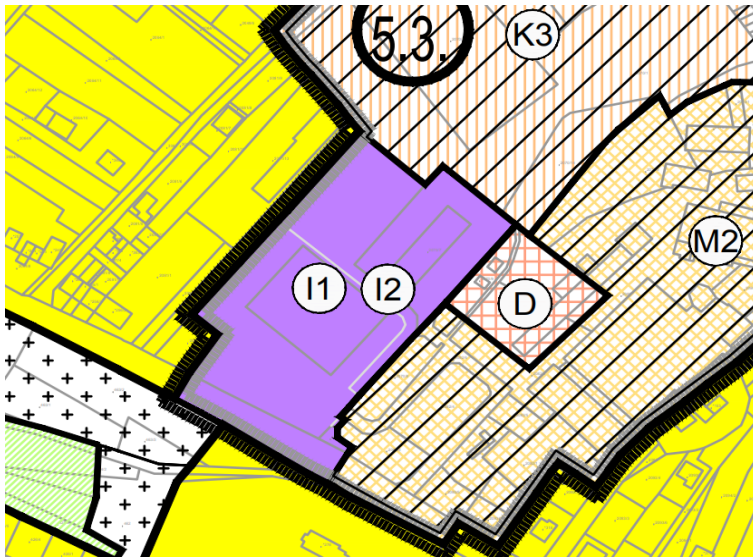
### PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

### 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	
Otpjava javne rasprave (datum):	Javni uvid održan: od 07.05.2020. do:21.05.2020.	
28.04.2020. 30.07.2020. 28.11.2020.	Ponovljeni javni uvid: od:08.08.2020. 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.



**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, VOJNIČ		
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):	od 07.05.2020.	do 21.05.2020.	do 14.08.2020.
28.04.2020.	30.07.2020.	26.11.2020.	06.08.2020.
Početak tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	2. ponovljeni javni uvid:		od 04.12.2020.
	odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		do 11.12.2020.
	M.P.		Pročelnik Ivan Šušnjara, iur.
<small>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: 2181-2/10-03-20-02 od 21. prosinca 2020.</small>			

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

**Članak 54.**

Gospodarske zone namijenjene su za:

- **pretežito proizvodnu i zanatsku namjenu (I1,I2)**, pod čime se podrazumijeva mogućnost gradnje proizvodnih i prerađivačkih građevina, (proizvodnja i prerada vezana uz stočarstvo i poljoprivredu) zanatskih građevina, servisa i skladišta, veletrgovina i sl. kao osnovnih (više od 50% površine), poslovnih, trgovačkih i komunalno servisnih, ugostiteljsko–turističkih, društvenih i rekreacijskih površina kao pratećih djelatnosti
- **pretežito poslovnu namjenu (K, K1, K2, K3)** u kojima se mogu graditi poslovne (poslovni hoteli i ostale poslovne građevine), trgovačke te komunalno servisne građevine kao osnovni sadržaji (više od 50%) površine, te prateći proizvodni (proizvodnja i prerada vezana uz stočarstvo i poljoprivredu) i servisno-skladišni sadržaji.

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

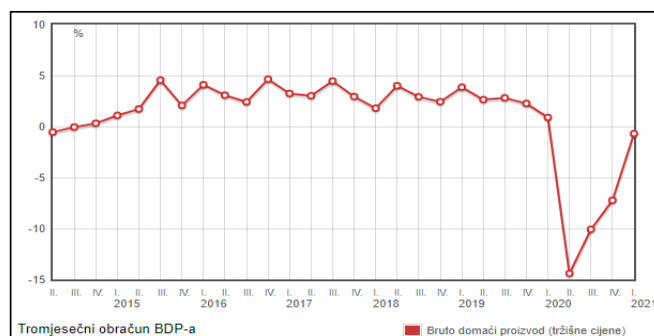
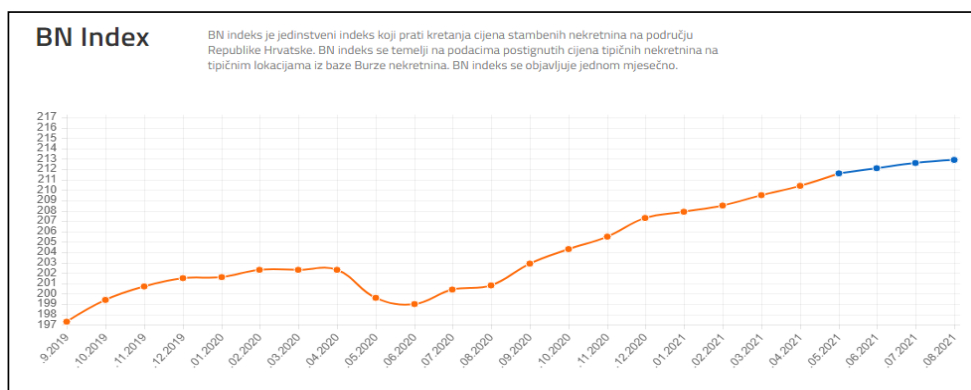
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni 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 cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, 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 sredenom 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.



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

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### 8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

#### 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.

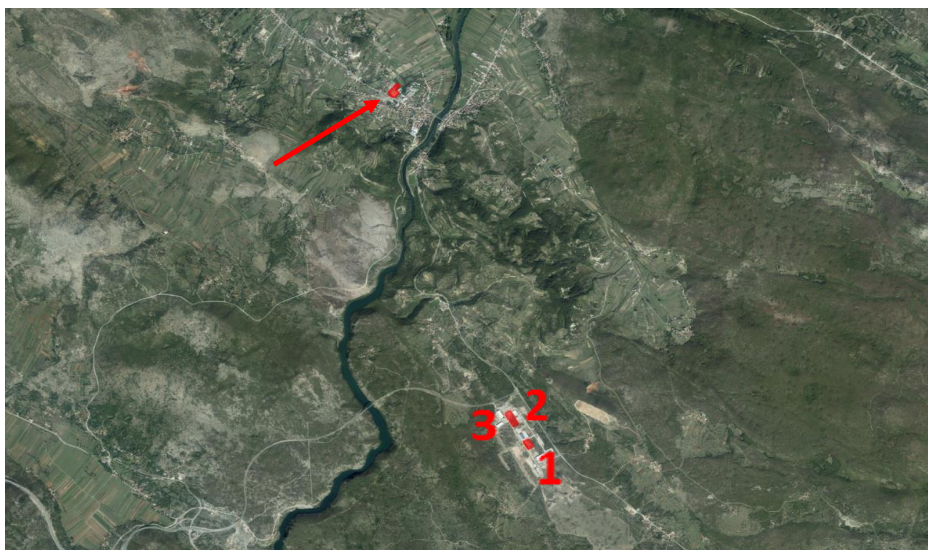
#### Nekretnina 2

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.

#### Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.



## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

### **POREDBENA METODA:**

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### **PRIHODOVNA METODA:**

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

### **TROŠKOVNA METODA:**

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnina predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

## 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<i>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></i>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<i>Users are kindly requested to state the source.</i>							
 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

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

\*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/Općina	Trilj	Trilj	Trilj	Trilj
Lokacija	Košute	Čaporice	Čaporice	Čaporice
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2022	1Q2020	2Q2020	1Q2018
Površina (m2)	11.338,00	8.335,00	7.097,00	7.025,00
Cijena (€)	-	49.127,52	32.715,23	31.989,25
Cijena po m2	-	5,89	4,61	4,55

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
<b>Protok vremena</b>	1Q2022	1Q2020	2Q2020	1Q2018
DZS indeksi cijena nekretn.	122,62	109,31	115,90	99,57
Vremensko usklađenje	-	12,2%	5,8%	23,1%
Korigirana vrijednost po m2	-	6,61	4,88	5,61

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	6,61	4,88	5,61
Prosječno prilagođena cijena	5,70	5,70	5,70
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-0,9	0,8	0,1
Relativno odstupanje od prosjeka	16,05%	14,42%	1,63%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,91	0,82	0,09
Kvadrat odstupanja	0,84	0,67	0,01
Standardno odstupanje	0,71		
Dvostruko standardno odstupanje	1,42		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	-	6,61	4,88	5,61
KisN	1,20	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,10	1,10	1,10
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	6,25	7,26	5,35	6,15
<b>LOKACIJA</b>				
Opis:	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,25	7,26	5,35	6,15
<b>VELIČINA ZEMLJIŠTA</b>				
Površina:	11.338,00	8.335,00	7.097,00	7.025,00
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,25	7,26	5,35	6,15
<b>OBLIK ZEMLJIŠTA</b>				
Opis:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,25	7,26	5,35	6,15
<b>KONFIGURACIJA</b>				
Opis:	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,25	7,26	5,35	6,15
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>				
Opis:	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,25	7,26	5,35	6,15
<b>NAMJENA</b>				
Opis:	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	<b>6,25</b>	7,26	5,35	6,15

1

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	6,61	4,88	5,61
Interkvalitativno izjednačena cijena	7,26	5,35	6,15
Razlika (%)	9,7%	9,7%	9,7%
Kontrola (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar  $\pm 40\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	7,26	5,35	6,15
<b>Prosječno prilagođena cijena</b>	<b>6,25</b>	<b>6,25</b>	<b>6,25</b>
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-1,0	0,9	0,1
Relativno odstupanje od prosjeka	16,05%	14,42%	1,63%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-1,00	0,90	0,10
Kvadrat odstupanja	1,01	0,81	0,01
Standardno odstupanje	0,78		
Dvostruko standardno odstupanje	1,56		
Pravilo 2- $\sigma$ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
<b>6,25</b>			
ISKAZ CIJENE - GRAĐ. ZEMLJIŠTE I. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena €
2070/6, k.o. Košute	<b>11.338,00</b>	<b>6,25 EUR</b>	<b>70.895,29 EUR</b>
Srednji tečaj HNB-a		7,52	
		Cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena kn
		<b>47,02 kn</b>	<b>533.132,57 kn</b>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€/m <sup>2</sup> )				
<b>6,25</b>				
NAKNADA ZA PRAVO SLUŽNOSTI PUTA				
Poslužna nekretnina	Poslužna stvar (površina preuzeta iz Nalaza ovlaštenog geodeta) m <sup>2</sup>	Tržišna vrijednost nekretnine €/kn/m <sup>2</sup>	koeficijent za preračunavanje - prilog 2 Pravilnika	Naknada za služnost
2070/6, k.o. Košute	761,00	47,02 HRK	<b>0,40</b>	<b>18,81 HRK</b>
Srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata	7,52	6,25 EUR		<b>2,50 EUR</b>
TRŽIŠNA VRIJEDNOST SLUŽNOSTI PUTA (IZNOS NAKNADE)				
Nekretnina	Površina POSLUŽNE STVARI - lik A,B,C,D,E,F,G,H,A (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost €/ kn/m <sup>2</sup> /mj	<b>VRIJEDNOST SLUŽNOSTI</b>	
2070/6, k.o. Košute	761,00	18,81 HRK	<b>14.313,42 HRK</b>	
Srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata	7,52	2,50 EUR	<b>1.903,38 EUR</b>	

OPIS PRAVA			KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni stambene namjene (planske oznake S) i mješovite - pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni mješovite - pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te u ostalim zonama namijenjenih gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K, I)	
Vrsta služnosti puta	Sadržaj ovlaštenja	Stupanj okrnjenosti	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Pravo staze	Hodati tom stazom te tako tuda k sebi puštati druge ljude	Ne postoji uopće ili je slabog intenziteta i opsega	10 - 30	0,10 - 0,30	10 - 20	0,10 - 0,20
Pravo kolnika (obuhvaća i pravo staze)	Voziti se po poslužnoj nekretnini jednom ili više zaprega, motornim vozilom i biciklom	Umjerenog je intenziteta i opsega	30 - 70	0,30 - 0,70	20 - 55	0,20 - 0,55
Pravo prometa u mirovanju (obuhvaća i pravo staze i pravo kolnika)	Parkirati motorna vozila i bicikle na poslužnoj nekretnini	Snažnog je intenziteta i opsega	70 - 80	0,70 - 0,80	55 - 80	0,55 - 0,80

Procjenitelj kao stupanj okrnjenosti uzima maksimalni koeficijent obzirom da dio nekretnine u površini od P=761,00 m<sup>2</sup> ne može koristiti ni u koje druge svrhe.

## 12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 2070/6, k.o. Košute

k.č.z. 2070/6, k.o. Košute

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA SLUŽNOSTI PUTA			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
2070/6, k.o. Košute	761,00	2,50 EUR	1.903,38 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,52	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		18,81 kn	14.313,42 kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 28

Utvrđena na dan 9.2.2022.

Primjenjuje se od 10.2.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,703728	4,717882	4,732036
Kanada	124	CAD	1	5,167554	5,183103	5,198652
Češka	203	CZK	1	0,308925	0,309855	0,310785
Danska	208	DKK	1	1,007476	1,010508	1,013540
Mađarska	348	HUF	100	2,124827	2,131221	2,137615
Japan	392	JPY	100	5,678166	5,695252	5,712338
Norveška	578	NOK	1	0,745620	0,747864	0,750108
Švedska	752	SEK	1	0,719931	0,722097	0,724263
Švicarska	756	CHF	1	7,102144	7,123515	7,144886
Velika Britanija	826	GBP	1	8,904244	8,931037	8,957830
SAD	840	USD	1	6,554632	6,574355	6,594078
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,834257	3,845794	3,857331
EMU	978	EUR	1	7,499154	7,521719	7,544284
Poljska	985	PLN	1	1,660722	1,665719	1,670716

**Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.**

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## **13. PRILOZI**

# **PRILOZI**

## FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 08.02.2022. 23:36

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	
		<b>UKUPNO:</b>				

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

**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, Koplilica 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 Koplilica 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
<b>1.</b>			
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 zaloga 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	
<b>2.</b>			
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 solemniziranog pod OU-607/04 javnog bilježnika Ante Ilić iz zagreba,uknjiženo je pravo zaloga 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	
<b>3.</b>			
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 solemniziranog pod OU-545/2006 javnog bilježnika Mirjane Popovac iz Splita,uknjiženo je pravo zaloga 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	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1901C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-33532/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE („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: <b>BRALIĆ SILVANO, OIB: 55917366994, BUKOVČEVA 14, 21000 SPLIT</b> <b>SLIŠKOVIĆ DAVOR, OIB: 88882984185, SUPILOVA 21A, 21000 SPLIT</b>		na 3.1, 3.2
4.			
4.1	Prik.12.listopada 2007 godine Z.1707/07  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 zaloga 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: <b>FOND ZA RAZVOJ I ZAPOŠLJAVANJE ZAGREB</b>	15.000.000,00 KN	
6.			
6.1	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-26993/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja od 18. studenog 2019. godine, pod posl. br. Z-26993/16, ovog suda i Rješenja o ovrši 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.		
6.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-6723/2020  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“.		na 6.1



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.02.2022. 23:36

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/m <sup>2</sup>	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: 09.02.2022

Tomislav Čipčić, dipl. ing. geod.  
Stalni sudski vještak za  
GEODEZIJU I HIDROGRAFIJU

**SMS d.o.o. u stečaju**  
**Kopilica 5**  
**21 000 SPLITU**  
**OIB: 88679107711**

**Predmet: Vještačenje na čest. zem. 2070/1, na čest. zem. 2070/6, na čest. zem. 2070/7, na čest. zem. 2070/12, na čest. zem. 2070/13, na čest. zem. 2082/10, na čest. zem. 2082/11, na čest. zem. 2083/6 i na čest. zem. 2083/7, sve k.o. Košute**

Ovo vještvo sam izradio na zahtjev SMS d.o.o. u stečaju, a u svrhu:

- identifikacije neusklađenosti ZK i kat. čest. zem. koje se vode na SMS d.o.o.;
- izrade prijedloga služnosti puta sa javne prometnice preko poslužnih neketnina do povlasne čest. zem. 2070/7 k.o. Košute.

**Identifikacije neusklađenosti ZK i kat. čest. zem. koje se vode na SMS d.o.o.**

Na temelju podataka izvađenih iz zemljišnika utvrdio sam da se SMS d.o.o. vodi kao vlasnik:

- čest. zem. 2070/1 (ZK uložak br. 1850, oranica 11319 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/6 (ZK uložak br. 1901, oranica 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija 2688 m<sup>2</sup>, ukupno 7479 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/7 (ZK uložak br. 1878, pogon eksturcije 1235 m<sup>2</sup> i oranica 1813 m<sup>2</sup>, ukupno 3048 m<sup>2</sup>) - upisan fiducijalni vlasnik Partner banka;
- čest. zem. 2070/12 (ZK uložak br. 1851, oranica 91 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2070/13 (ZK uložak br. 1872, oranica 2865 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2082/10 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 964 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2082/11 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 7 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2083/6 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 70 m<sup>2</sup>);
- čest. zem. 2083/7 (ZK uložak br. 1894, neplodno zemljište 23 m<sup>2</sup>).

Zbroj površina čest. zem. 2070/1, čest. zem. 2070/6, čest. zem. 2070/7, čest. zem. 2070/12, čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11, čest. zem. 2083/6 i čest. zem. 2083/7 iznosi 25 866 m<sup>2</sup>.

Na temelju podataka izvađenih iz katastarskog operata utvrdio sam da se SMS d.o.o. vodi kao posjednik (vlasnik):

- čest. zem. 2070/1 (Posjedovni list br. 1738, oranica 11319 m2);

- čest. zem. 2070/6 ( Posjedovni list br. 1738, oranica 8650 m2 i zgrada 2688 m2, ukupno 11338 m2);

- čest. zem. 2070/7 (Posjedovni list br. 1775, zgrada 801 m2, oranica 1813 m2 i ostalo neplodno 434 m2, ukupno 3048 m2) - evidentiran i fiducijalni vlasnik Partner banka;

- čest. zem. 2070/12 (Posjedovni list br. 1738, oranica 91 m2);

- čest. zem. 2083/6 (Posjedovni list br. 1738, ostalo neplodno 70 m2).

Zbroj površina čest. zem. 2070/1, čest. zem. 2070/6, čest. zem. 2070/7, čest. zem. 2070/12 i čest. zem. 2083/6 iznosi 25 866 m2.

Iz navedenog jasno je vidljivo da se čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7 vode u zemljišniku, ali ne i u katastru, odnosno neki geodetski elaborati su provedeni samo kroz katastarski operat.

Izvršio sam uvid u arhivu katastra u Sinju i utvrdio sam da je 2005. god. poduzeće Geamare d.o.o. izradilo geod. elaborat br. 51/05-B kojim se čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7 poništavaju, te pripajaju čest. zem. 2070/6. Ovaj elaborat je proveden kroz kat. elaborat, ali nije kroz zemljišnik.

ZK čest. zem. 2070/6, ZK čest. zem. 2070/13, ZK čest. zem. 2082/10, ZK čest. zem. 2082/11 i ZK čest. zem. 2083/7 upravo odgovaraju kat. čest. zem. 2070/6.

Isto tako, na digitalnom kat. planu čest. zem. 2070/12 je prikazana na krivom mjestu (između čest. zem. 2070/1 i čest. zem. 2070/5), cca 325 m sjeverozapadno od njezinog točnog položaja (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C H A), što smatram greškom katastra.

Na digitalnom kat. planu nije prikazana čest. zem. 3033/3, iako se ista vodi u zemljišniku i kat. operatu., te sam istu i prikazao na Prikazu lica mjesta.

Obzirom na navedeno, a da bi se uskladeilo stanje u zemljišniku sa stanjem u katastru mišljenja sam da potrebno izraditi Geodetski elaborat za provedbu u zemljišniku kojim bi se čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7 poništiole i pripajile čest. zem. 2070/6.

**Prijedlog služnosti puta sa javne prometnice preko poslužnih neketnina do povlasne  
čest. zem. 2070/7**

Do čest. zem. 2070/7 moguće je prići postojećim asfaltnim putem/prilazom od javne prometnice, Ulica Sv. Mihovila, Trilj, kroz ulaznu kapiju poslovnog kompleksa (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C D E F G H A) u površini od 761 m<sup>2</sup>.

Na temelju koordinatnog preklopa kat. plana sa snimljenim stanjem i aviosnimkom ovog područja, te podataka izvađenih iz zemljišnika utvrdio sam da se predloženi put/prilaz od javne prometnice, Ulica Sv. Mihovila, Trilj do čest. zem. 2070/7 proteže preko:

- ZK čest. zem. 2070/12 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C H A) koja se vodi u ZK ulošku 1851 kao oranica od 91 m<sup>2</sup>, a u naravi predstavlja asfaltirani prostor između ulice i ulazne kapije;

- dijela ZK čest. zem. 2070/6 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima C D I G H C) u površini od 320 m<sup>2</sup> (320/7479). Čest. zem. 2070/6 se vodi u ZK ulošku 1878 kao oranica u površini od 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupno 7479 m<sup>2</sup>;

- dijela ZK čest. zem., 2082/10 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima D E F G I D) u površini od 350 m<sup>2</sup> (350/964). Čest. zem. 2082/10 se vodi u ZK ulošku 1894 kao neplodno zemljište površine 964 m<sup>2</sup>.

Obzirom da su u zemljišniku još uvijek vode neke čestice koje su u kat. operatu poništene i pripojene čest. zem. 2070/6 (čest. zem. 2070/13, čest. zem. 2082/10, čest. zem. 2082/11 i čest. zem. 2083/7), predloženi put/prilaz od javne prometnice, Ulica Sv. Mihovila, Trilj do čest. zem. 2070/7 se proteže preko:

- kat. čest. zem. 2070/12 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima A B C H A) koja se vodi u kat. operatu u Posjedovnom listu 1738 kao oranica od 91 m<sup>2</sup>, a u naravi predstavlja asfaltirani prostor između ulice i ulazne kapije;

- dijela kat. čest. zem. 2070/6 (u prilogu na Prikazu lica mjesta tijelo označeno slovima C D I G H C) u površini od 670 m<sup>2</sup> (670/11338). Kat. čest. zem. 2070/6 se vodi u kat. operatu u Posjedovnom listu 1738 kao oranica u površini od 8650 m<sup>2</sup> i zgrada površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupno 11338 m<sup>2</sup>.



Stalni sudski vještak za  
geodeziju i hidrografiju

Tomislav Čipčić, dipl.ing.geod.

U Splitu, 23. lipnja, 2021.



LEGENDA:

-  granice čest. zem. sa kat. plana ili kat. operata
-  granice samo ZK čest. zem.
- 2070/6** oznaka čest. zem. sa kat. plana
- 2070/13** oznaka čest. zem. sa kat. plana ili kat. operata
- ABCDEFGHA** pravo služnosti puta u korist čest. zem. 2070/7

Stalni sudski vještak:  
T. Čipčić, dipl. ing. geod.

U Splitu, 07. 06. 2021.