



U Splitu, siječanj 2022

**REVIZIJA PROCJEMENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**



**Broj predmeta:** 17/2022-5  
**Svrha:** Revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnine  
**Nekretnina:** č. zem. Br.: 2070/1, k.o. Košute  
č. zem. Br.: 2070/2, k.o. Košute  
**Lokacija:** Trilj  
**Naručitelj:** SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB:  
88679107711  
**Datum:** 25.01.2022.  
**IZRADIO:** Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## **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 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.

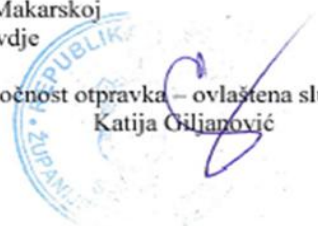
Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

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



### 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

-----

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

### 5.1. ZADATAK:

Upućeni smo izraditi reviziju procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene. Prethodna procjena predmetne nekretnine je izrađena dana 07.09.2019. godine a procjenjena na iznos od **145.822,83 €**.

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: 25.01.2022.

Dan vrednovanja: 25.01.2022.

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

### 5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Košute

Grad /Općina: Trijl

Županija: Splitsko Dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Košute

ZK IZVADAK: č.z. 2070/1, ZK 1850, č.z. 2070/2, ZK 1508

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućih poboljšica

Kategorija: **1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište poslovne namjene. Nekretnina je pravilnog oblika, smještena neposredno uz javnu prometnicu, konfiguracija terena je ravna.

Odvodnja: Terenom

Druge odlučne činjenice: U neposrednoj blizini je provedena sva potrebna infrastruktura. Zagađenje zraka nije uočeno.

Dozvola:

#### 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).

## MIKRO



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

## 6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 24.01.2022.  
Općinski sud: Split, ZK odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE			Površina čest (m <sup>2</sup> )	KATASTAR			Površina čest (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr		K.O.	kč.br.	pos. List	
Košute	1850	2070/1	11.319,00	Košute	2070/1	1738	11.319,00
Košute	1508	2070/2	2.367,00	Košute	2070/2	1589	2.367,00
			<b>13.686,00</b>				<b>13.686,00</b>

Ukupna površina čest: 13.686,00 m<sup>2</sup>

Površina koja se procjenjuje: 13.686,00 m<sup>2</sup>

Površina GZ I. ctg.: 13.686,00 m<sup>2</sup>

Vlasnik ( ZK BR 1850) 1. Vlasnički dio: 1/1  
SMS D.O.O., SPLIT

Teret: Ima, sukladno upisu u ZK.

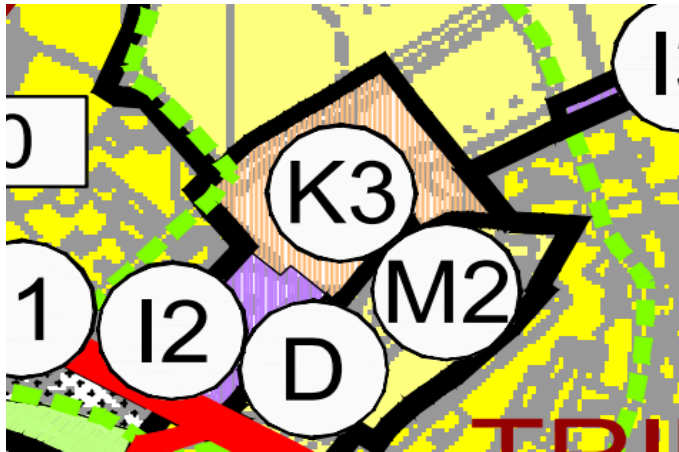
Vlasnik ( ZK BR 1508) 1. Vlasnički dio: 1/1  
CETINSKA D.D. TRILJ

Teret: Ima, sukladno upisu u ZK.

Napomena: Stanje u ZK i katastru usklađeno nomenklaturom i površinom

### 6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA, PRIKAZ NEKRETNINA

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, predmetne nekretnine nalaze se u zoni K - poslovna



#### GOSPODARSKA NAMJENA



**PROIZVODNA**  
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2, farme (izgrađene) - I3

**UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA**  
ugostiteljsko-turistička - T, kamp - T3

**POSLOVNA NAMJENA**  
pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2, komunalno servisna - K3  
uslužna (rehabilitacijski centar) - K5, pretežito industrijska - I1, društvena - D

## GRAD TRILJ

### ISPRAVAK

### IZMJENE I DOPUNE

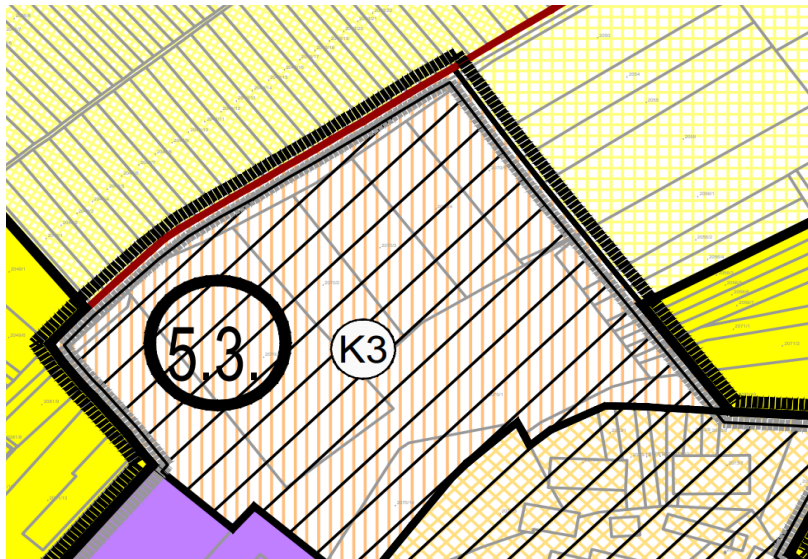
### PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

### GRADA TRILJA

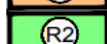
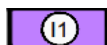
#### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

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

Sukladno izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Trilja ("Službeni glasnik grada Trilja" - broj 01/21), kartografski prikaz br. 4.1. građevinska područja naselja - Trilj, Košute, Gardun, Vojnić, predmetne nekretnine se nalaze u zoni K - poslovna namjena.



#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA  
pretežito industrijska-I1, pretežito zanatska-I2, farme (izgrađeno) -I3  
GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA  
pretežito uslužna-K1, pretežito trgovačka-K2, komunalno- servisna-K3,  
komunalno- servisna-K3, uslužna (rehabilitacijski centar) -K5  
ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
šport-R2, rekreacija -R3

#### 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, VOJNIĆ		
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: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: 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 32.a.

Na području bivše tvornice Cetinka planira se prenamjena u multifunkcionalnu zonu budućeg gradskog centra.

Gospodarske zone u posebno razgraničenim zonama u naselju i izvan naselja

##### Članak 54.

Gospodarske zone namijenjene su za:

- **pretežito proizvodnu i zanatsku namjenu (I1,I2)**, pod čime se podrazumijeva mogućnost gradnje proizvodnih i preradačkih 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
- **postojeće farme za držanje stoke uz prateće pogone (sušare, klaonice i sl.)-(I3)**, uz mogućnost smještaja pratećih ugostiteljskih i rekreacijskih sadržaja (restoran, jahanje i sl.)
- **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.
- **poslovno-uslužnu namjenu za izgradnju rehabilitacijskog centra (K5, D, I1)** u predjelu Runjk (naselja Čaporice i Ugljane) gdje je planirana izgradnja zdravstveno-obrazovno-rekreacijsko-rehabilitacijskog centra s domom za starije i

Građevine unutar **gospodarskih zona proizvodne (I1, I2, I3) i poslovne (K1, K2, K3, K5)** namjene trebaju se graditi prema uvjetima:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš;
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 metara, ili je za prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola;
- veličina građevne čestice ne može biti manja od 1.200 m<sup>2</sup>;
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m;
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi najviše 0,4;
- visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 15,0 m (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine, npr. dimnjaci);
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevinskih čestica iznosi H/2 ali ne manje od 3,0 m;
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno, a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m;
- do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 85. uz obvezu rješavanja zajedničkih parkirališta u okviru



## 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 toposebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

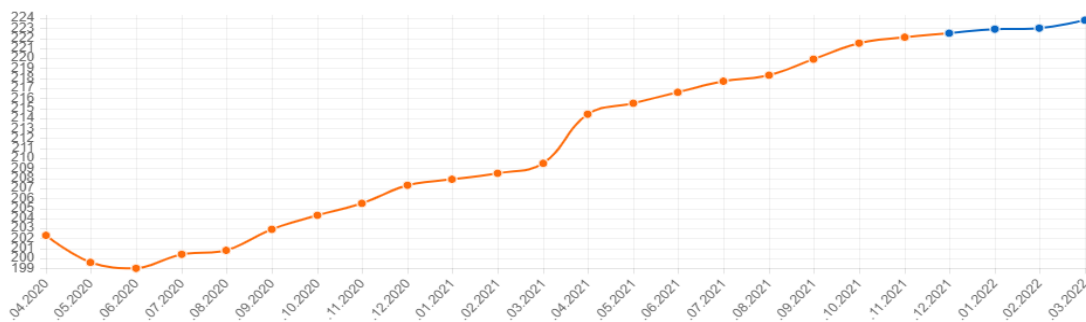
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini 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 cijinama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

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

### BN Index

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



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

## 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.

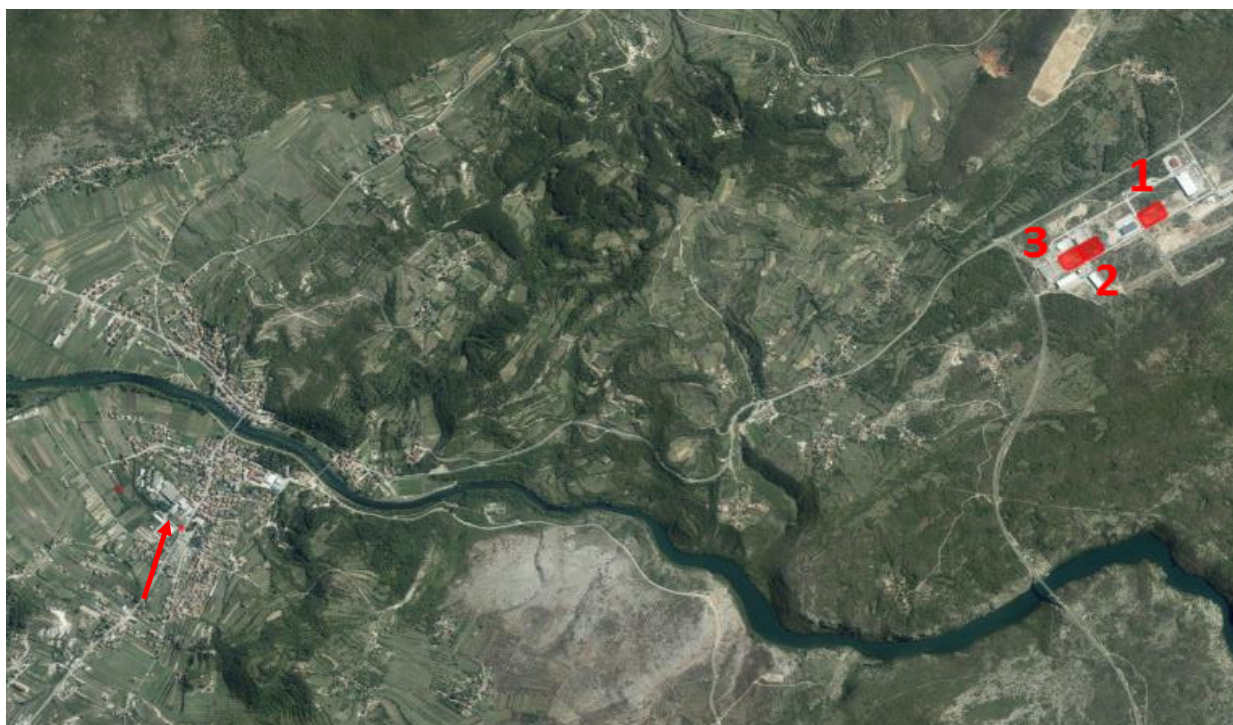
#### Nekretnina 2

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

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.

Utvrdjivanje 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 građevnih 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 građevnih 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.							
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

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	Trilj	Ugljane	Ugljane	Ugljane
Nekretnina	građ.zemljište	građ. Zemljište	građ. Zemljište	građ. Zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2022	1Q2020	2Q2020	1Q2018
Površina (m <sup>2</sup> )	13.686,00	8.335,00	7.097,00	7.025,00
Cijena (€)	-	49.127,52	32.715,23	31.989,25
Cijena po m <sup>2</sup>	-	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 m <sup>2</sup>	-	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 2 $\sigma$ ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	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- $\sigma$ (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 IZJEDNACAVANJE</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	-	6,61	4,88	5,61
KisN	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,20	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,20	1,20	1,20
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	6,84	7,94	5,85	6,73
<b>LOKACIJA</b>				
Opis:	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,84	7,94	5,85	6,73
<b>VELIČINA ZEMLJIŠTA</b>				
Površina:	13.686,00	8.335,00	7.097,00	7.025,00
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,84	7,94	5,85	6,73
<b>OBLIK ZEMLJIŠTA</b>				
Opis:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,84	7,94	5,85	6,73
<b>KONFIGURACIJA</b>				
Opis:	ravan	ravan teren	ravan teren	ravan teren
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,84	7,94	5,85	6,73
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>				
Opis:	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,84	7,94	5,85	6,73
<b>NAMJENA</b>				
Opis:	K,I	I	I	I
korekcijski faktor	1,00	1,15	1,15	1,15
Prilagođena cijena	<b>7,86</b>	9,13	6,73	7,74

## 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 procjenjivanje 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	9,13	6,73	7,74
Razlika (%)	38,0%	38,0%	38,0%
Kontrola (< 40 %)	DA	DA	DA

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

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	9,13	6,73	7,74
<b>Prosječno prilagođena cijena</b>	<b>7,86</b>	<b>7,86</b>	<b>7,86</b>
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-1,3	1,1	0,1
Relativno odstupanje od prosjeka	16,05%	14,42%	1,63%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-1,26	1,13	0,13
Kvadrat odstupanja	1,59	1,29	0,02
Standardno odstupanje	0,98		
Dvostruko standardno odstupanje	1,96		
Pravilo 2- $\sigma$ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA - GRAĐ ZEMLJIŠTE I. KATEGORIJE			
<b>7,86</b>			
Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena €
<b>č.z. 2070/1, k.o. Košute</b>	<b>11.319,00</b>	<b>7,86 EUR</b>	<b>89.013,46 EUR</b>
Srednji tečaj HNB-a		7,53	
		Cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena kn
		<b>59,22 kn</b>	<b>670.271,39 kn</b>

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA - GRAĐ ZEMLJIŠTE I. KATEGORIJE			
<b>7,86</b>			
Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena €
<b>č.z. 2070/2, k.o. Košute</b>	<b>2.367,00</b>	<b>7,86 EUR</b>	<b>18.614,27 EUR</b>
Srednji tečaj HNB-a		7,53	
		Cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena kn
		<b>59,22 kn</b>	<b>140.165,42 kn</b>

## 12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 2070/1, 2070/2 K.O. Košute

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

SVEUKUPNA CIJENA S POBOLJŠICAMA			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena €
č.z. 2070/1, k.o. Košute	11.319,00	7,86 EUR	89.013,46 EUR
		Cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena kn
		59,14 kn	669.381,26 kn
č.z. 2070/2, k.o. Košute	2.367,00	7,86 EUR	18.614,27 EUR
		Cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena kn
		59,14 kn	139.979,28 kn
Srednji tečaj HNB-a		7,52	

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
107.627,73 EUR	809.360,53 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
810.000,00 kn	

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

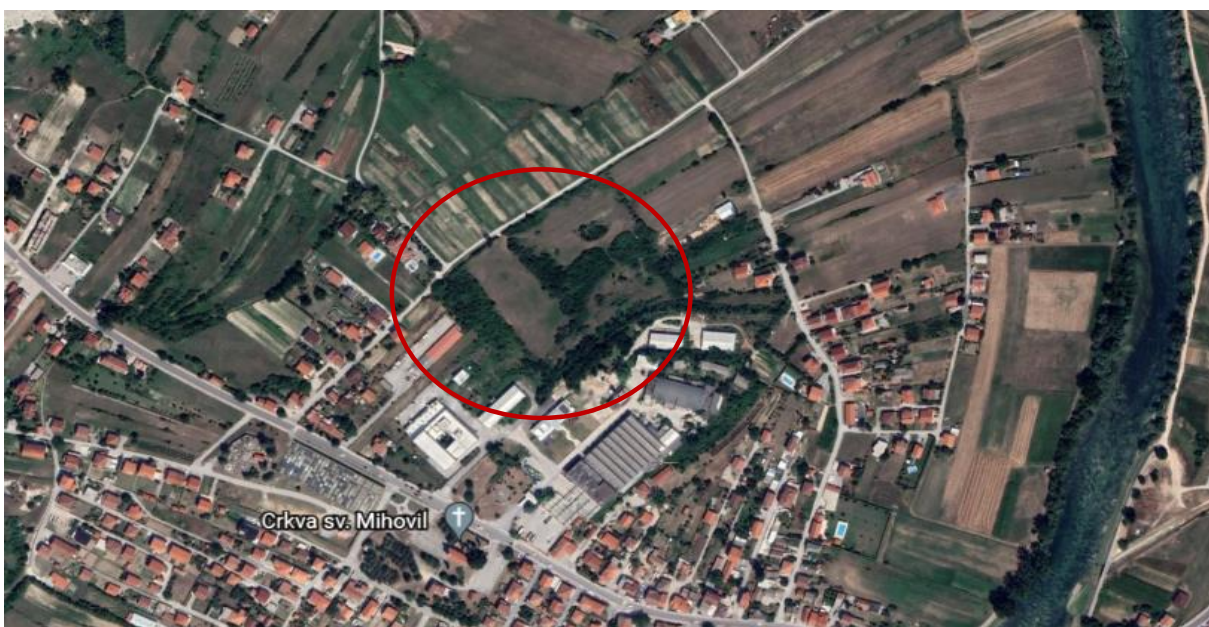
**IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## **13. PRILOZI**

# **PRILOG 1**

## FOTOGRAFIJE





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1508

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1303/2008  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2070/2	ORANICA			2367	
		ORANICA			2367	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2367</b>	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<b>Vlasnički dio: 1/1</b> <b>CETINKA D.D.TRILJ</b>	
2.1	Prik.01.ožujka 2002.god.Z.193/02  Na temelju rješenja ST-241/00 od 04.veljače 2002.god. Trgovačkog suda u Splitu,zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Cetinka d.d.Trilj.	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.11.travnja 1997.god.Z.227/97  Na temelju ugovora o kreditu reg.broj E-7/97 od 21.ožujka 1997.god. solemniziranog pod brojem OU-9/97 kod javnog bilježnika Josipa Bradarića iz Trilja ,uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt.,radi osiguranja kredita u iznosu od 2.300.000,00 Kn uvećeno za kamate i trošak,te rokom otplate od 8 godina,u korist: <b>SPLITSKA BANKA D.D. - PJ SINJ</b>	2.300.000,00 KN	
2.			
2.1	Prik.04.srpnja 1997.god.Z.484/97  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 24.lipnja 1997.god. solemniziranog pod brojem OU-13/97 kod javnog bilježnika Josipa Bradarića iz Trilja ,uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt.,radi osiguranja kredita u iznosu od 3.175.465,19 USD uvećeno za kamate i trošak,u korist: <b>SPLITSKA BANKA D.D. - PJ SINJ</b>	3.175.465,19 USD	



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Broj ZK uložka: 1850

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24471/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2070/1	ORANICA			11319	
		UKUPNO:			11319	

### 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 ovrši 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, zabilježu 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 25.11.2009. broj Z-1987/09  Temeljem prijedloga od 25.studenoga 2009.godine predlagatelja Simunić Marijana pk.Jakova iz Trilja i tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Sinju pod posl.br.P-105/09 na nekretninama SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 18 koje se sastoje od č.zem.2070/1 Z.U.1850 Kl.O.Košute,zabilježu se spor Simunić Marijana pk.Jakova iz Trilja,Sv.Mihovila 28 kao tužitelja c/a SMS d.o.o. Split, Kopilica 5 kao tuženika radi utvrđenja .	ZABILJEŽBA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1850**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-2129/09  Temeljem pravomoćnog rješenja o ovrsci 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
6.1	Zaprimljeno 05.01.2010. broj Z-6/10  Temeljem rješenja o ovrsci Općinskog suda u Sinju br.Ovr-614/09 od 4.siječnja 2010.godine, zabilježuje se ovrha na teret nekretnina vlasništva ovršenika SMS d.o.o. Split upisanih u Z.U. 1850,1851 K.o.Košute i Z.U.1041 K.O.Vedrine od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb,Jurišićeva 4 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-82/10  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-12/10 od 15.siječnja 2010.godine,zabilježuje se odbacivanja prijedloga za ovrhu od 5.siječnja 2010.godine na nekretninama ovršenika SMS d. o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.1850,1851 K.O.Košute i Z.U.1041 K.O.Vedrine od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.	ZABILJEŽBA
8.1	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
1.5	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-24471/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. „u stečaju“, Split, OIB: 88679107711, iz Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi u zemljišnoknjižnom uložku Z.U. 1850 K.O. Košute.	na 1 (2.1), 1 (3.1), 1 (4.1), 1 (5.1), 1 (6.1), 1 (7.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.17.ožujka 2005.g. Z.312/05  Na temelju ugovora o kreditu OU-116/05, uknjiženo je pravo zaloge, radi osiguranja kredita u iznosu od 3.000.000,00 kn, u korist: <b>CROATIA OSIGURANJE D.D.FILIJALA SPLIT</b>	3.000.000,00 KN	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325694, KOŠUTE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1850C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Prik.5.lipnja 2009 godine Z.995/09  Na temelju Sporazuma o uknjižbi založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja prijenosa otplaćene neizbrisane hipoteke na hipoteku kojom se osigurava nova tražbina s istim mjestom u prvenstvenom redu ovjerenog pod OV-11338/09 javnog bilježnika Marije Ivančić iz Solina i OV-4879/09 javnog bilježnika Nevenke Kekez iz Splita,uknjiženo je založno pravo na teret 1 zkt. vlasništvo SMS d.o.o.Split,OIB:88679107711 na iznos od 1.000.000,00 kn.s pripadajućim kamatama revalorizacijom i ostalim troškovima,otplaćene neizbrisane hipoteke upisane pod Z.312/2005 za iznos od 3.000.000,00 kn.a sve temeljem Ugovora o dugoročnom zajmu broj 291000109 od 3.lipnja 2009 godine s tim da predlagatelj zadržava već upisano redno mjesto broj 1 u zemljišnim knjigama u korist: <b>CROATIA OSIGURANJE D.D.ZAGREB,FILIJALA SPLIT, OIB: 26187994862, TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJEDNICE 8</b>	1.000.000,00 KN	
2.			
2.1	Prik.28.srpnja 2006.g. Z.1288/06  Na temelju ugovora o kreditu 306/06, OU-545/06, uknjiženo je pravo zaloga, radi osiguranja kredita u iznosu od 27.000.000,00 kn. u korist:	27.000.000,00 KN	
2.3	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-33532/2017  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: <b>BRALIĆ SILVANO, OIB: 55917366994, BUKOVČEVA 14, 21000 SPLIT</b> <b>SLIŠKOVIĆ DAVOR, OIB: 88882984185, SUPILOVA 21A, 21000 SPLIT</b>		na 2.1, 2.2
4.			
4.1	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 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.		
4.2	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 4.1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.01.2022. 08:04:14

Stranica: 3



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

**PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: KOŠUTE (Mbr. 325694)

Posjedovni list: 1589

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PRANČEVIĆ MATIJA, MILIČEVA 84, SPLIT	

**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
		2070/2	PETEROVAC	2367	11		
			ORANICA	2367			
Ukupna površina katastarskih čestica				2367			

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



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

**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 ORANICA	11319 11319	11		
		2070/6	ZGRADA ORANICA ZGRADA	11338 8650 2688	11		
		2070/12	ORANICA	91 91	11		
		2083/6	OSTALO NEPLODNO	70 70	11		
<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.: 2070/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 25.01.2022

