



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošćanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Broj predmeta: 11/2022
Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina: č. zem. Br.: 968/1, 970/1, 970/2, 972/11, 966/2, k.o. Karakašica
Lokacija: Općina Sinj, predio Karakašica
Naručitelj: REDIVIVA D.O.O. U STEČAJU, DUBROVAČKA 31, 21000 SPLIT, OIB: 53380250404, zastupan po stečajnom upravitelju Ivan Vlaić
Datum: 18.1.2022
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.

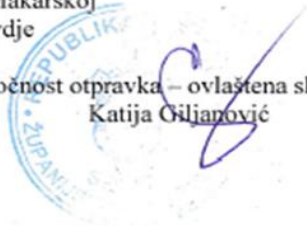
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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 m³ 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 certificiranju 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 opremanje 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, ovlašteni 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

18.01.2022.

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 predmetnog zemljišta s pripadajućim poboljšicama.

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: 14.12.2021.

Dan vrednovanja: 18.01.2022.

Naručitelj: REDIVIVA D.O.O. U STEČAJU, DUBROVAČKA 31, 21000 SPLIT, OIB: 53380250404,

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predio: Karakašica

Grad /Općina: Sinj

Županija: Splitsko dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Karakašica

ZK IZVADAK: 150

Nekretnina: č. zem. Br.: 968/1, 970/1, 970/2, 972/11, 966/2, k.o. Karakašica

k.č.z. 968/1, 970/1, 970/2, 972/11, 966/2, k.o. Karakašica

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta

Kategorija: 4. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina predstavlja zapušteno zemljište, koje se nalazi u Karakašici. Uz istu se proteže asfaltna prometnica. Sukladno prstornom planu grada Sinja predmetna nekretnina predstavlja površinu za iskorištavanje mineralnih sirovina no prema podacima dostavljenim od Naručitelja ista se nalazi na popisu neaktivnih eksploatacijskih polja u RH. Nekretnina je van funkcije, odnosno nije vidljivo eksploatiranje sirovina. Obzirom na nepostojanje elaborata eksploatacije mineralnih sirovina te da nekretnine ne predstavlja građevinsko zemljište, ista se procjenjuje kako kategorija zemljišta IV. 2. - pogodno poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja naselja.

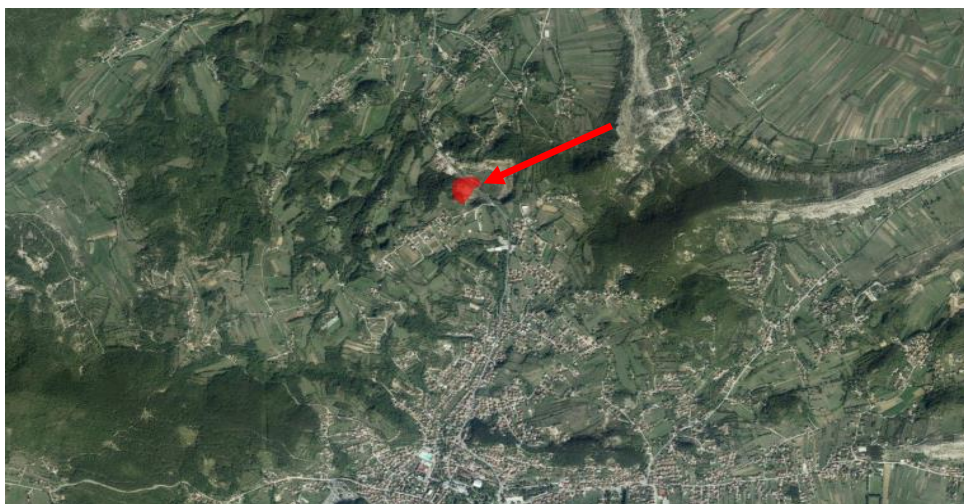
Odvodnja: Terenom

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

Napomena: Predmetna procjena ne odnosi se na zalihe mineralnih sirovina koje je potrebno izvršiti zasebnim elaboratom.

Druge odlučne

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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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. Nekretnina je smještena na udaljenosti od cca 1,5 km od centra grada Sinja, neposredno uz asfaltiranu prometnicu.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 18.01.2022.
Općinski sud: Split, ZK odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Karakašica	150	968/1	I	Karakašica	968/1	112	899,00
Karakašica		970/1	II	Karakašica	970/1		2.934,00
Karakašica		970/2		Karakašica	970/2		290,00
Karakašica		972/11	III	Karakašica	972/11		230,00
Karakašica		966/2	IV	Karakašica	966/2		237,00

Ukupna površina čest: 4.590,00 m²

Površina koja se procjenjuje: 4.590,00 m²

Vlasnik (ZK 150):

**ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1
REDIVIVA D.O.O.SPLIT, OIB: 85817732994, SPLIT,
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1
REDIVIVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1
REDIVIVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,
ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1
REDIVIVA D.O.O.SPLIT, OIB: 85817732994, SPLIT,**

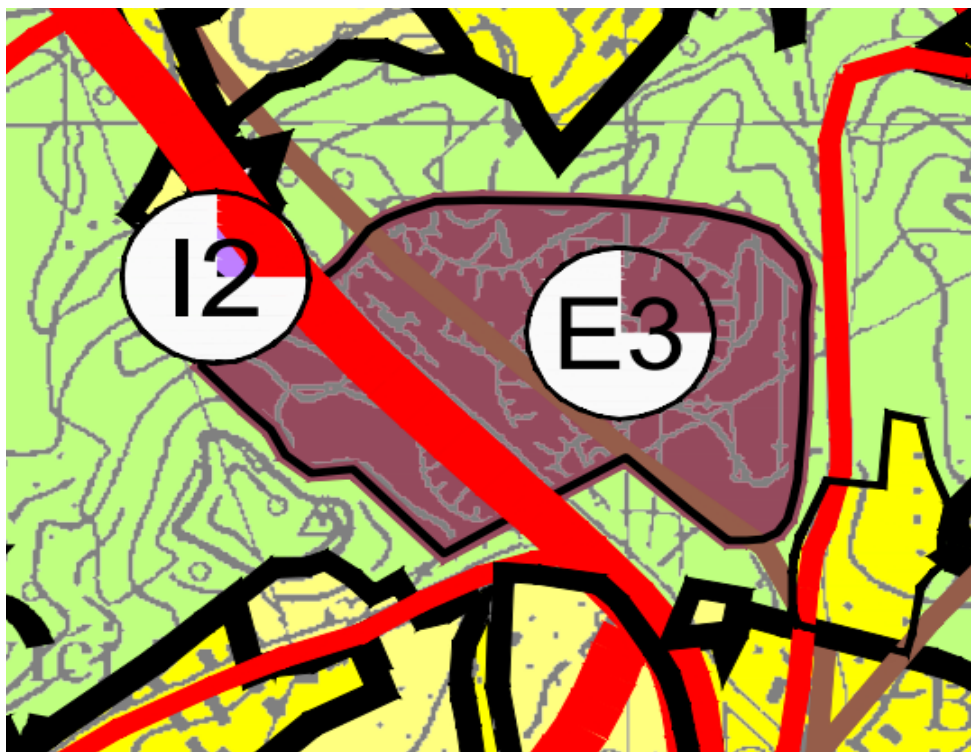
Katastarsko i zemljišno knjižno stanje usklađeno površinom i nomenklaturom.

Teret:

Ima , sukladno upisu u ZK.

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

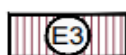
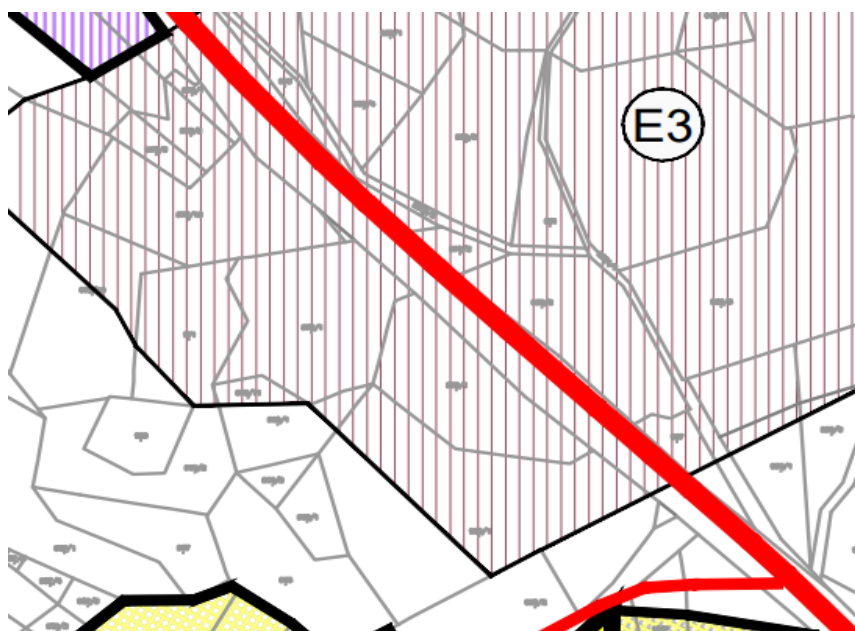
Sukladno Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja", broj 2/06, 8/14, 1/16, 8/17), kartografski prikaz br. 1, korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina se nalazi u zoni površine za iskorištavanje mineralnih sirovina.



POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
E3 - eksploatacija

Županija:	SPLITSKO - DALMATINSKA		
Grad:	SINJ		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SINJA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka o donošenju plana:		
"Službeni glasnik Grada Sinja" br. 02/16.	"Službeni glasnik Grada Sinja" br. 08/17.		
Odluka o objavi javne rasprave:	Javni uvid održan: od: 03.10.2016.		
"Slobodna Dalmacija" od 23.09.2016.	do: 10.10.2016.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
M.P. Ankica Panza, dipl.oec.		
Mišljenje na Plan temeljem čl. 107. st.1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17); Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije; Klasa: 350-01/17-01/38; Ur.broj: 2181-210-03-17-04; od 14. srpnja 2017. g.			

Sukladno Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja", broj 2/06, 8/14, 1/16, 8/17), kartografski prikaz br. 4.7., građevinska područja naselja Karakašica, Suhač, Čitluk, predmetna nekretnina se nalazi u zoni površine za iskorištavanje mineralnih sirovina.



POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
E3 - eksploatacija

Županija:	SPLITSKO - DALMATINSKA		
Grad:	SINJ		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SINJA		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA KARAKAŠICA, SUHAČ, ČITLUK		
Broj kartografskog prikaza:	4.7.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka o donošenju plana:		
"Službeni glasnik Grada Sinja" br. 02/16.	"Službeni glasnik Grada Sinja" br. 06/17.		
Odluka o objavi javne rasprave:	Javni uvid održan: od: 03.10.2016. do: 10.10.2016.		
"Slobodna Dalmacija" od 23.09.2016.			
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
M.P. Ankica Panza, dipl.pec.		
Mišljenje na Plan temeljem čl. 107. st.1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17): Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije; Klasa: 350-01/17-01/38; Ur.broj: 2181-210-03-17-04; od 14. srpnja 2017. g.			

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

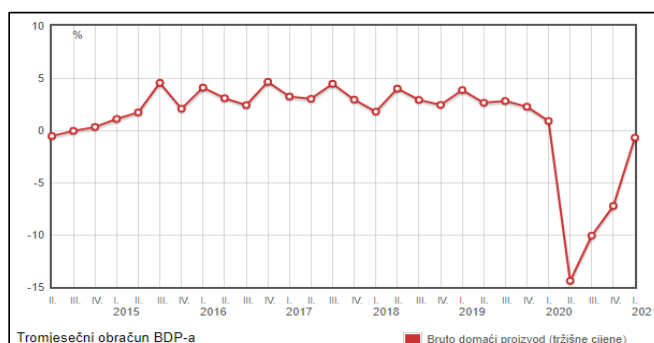
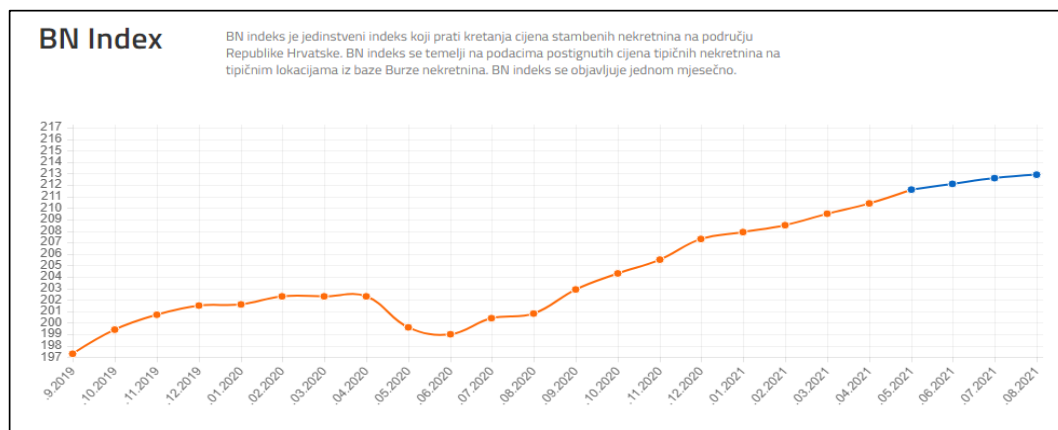
Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8.1. Usporedne nekretnine

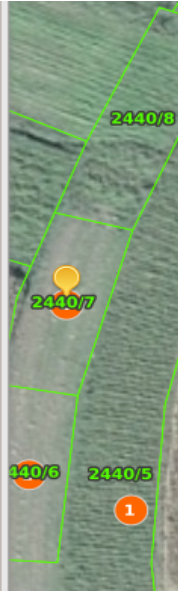
Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje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

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište u Sinj, predio Glavice. Zemljište je površine 4.355,00 m². Kupoprodaja je obavljena 02.08.2021. za iznos od 13.007,30 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1565858
Datum pregleda	18.1.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4634427
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.12.2021
Površina u prometu	4.335,00
Vrijednost nekretnine (KN)	97.554,77
Datum ugovora	02.08.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P1S - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

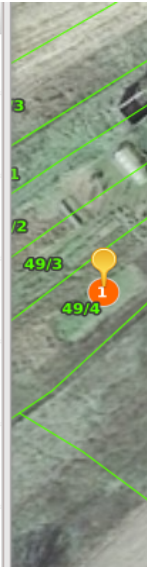


Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Sinju, predio Glavice. Zemljište je površine 1.911,00 m². Kupoprodaja je obavljena 31.08.2020. za iznos od 4.122,34 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

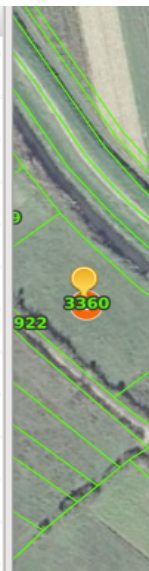
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1421959
Datum pregleda	18.1.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4349948
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.04.2021
Površina u prometu	1.911,00
Vrijednost nekretnine (KN)	31.000,00
Datum ugovora	31.08.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SINJ - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P1S - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Sinju, predio Brnaze. Zemljište je površine 3.000,00 m². Kupoprodaja je obavljena 13.05.2020. za iznos od 7.498,91 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1406325
Datum pregleda		18.1.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4303130
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.03.2021
Površina u prometu		3.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)		56.691,74
Datum ugovora		13.05.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BRNAZE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Prikaz lokacije procenjenjivanog 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 **POLJOPRIVREDNO 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 OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CRISTIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

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	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
Lokacija	Karakašica	Glavice	Glavice	Brnaze
Nekretnina	poljop.zemljište	poljop.zemljište	poljop.zemljište	poljop.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2022	3Q2021	3Q2020	1Q2020
Površina (m2)	4.590,00	4.335,00	1.911,00	3.000,00
Cijena (€)	-	13.007,30	4.122,34	7.498,91
Cijena po m2	-	3,00	2,16	2,50

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	1Q2022	3Q2021	3Q2020	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretn.	138,18	138,18	126,91	125,39
Vremensko usklađenje	-	0,0%	8,9%	10,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	3,00	2,35	2,75

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

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	3,00	2,35	2,75
Prosječno prilagođena cijena	2,70	2,70	2,70
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-0,3	0,4	-0,1
Relativno odstupanje od prosjeka	11,07%	13,04%	1,97%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,30	0,35	-0,05
Kvadrat odstupanja	0,09	0,12	0,00
Standardno odstupanje	0,27		
Dvostruko standardno odstupanje	0,54		
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.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	-	3,00	2,35	2,75
LOKACIJA				
Opis:	dobra	lošija	lošija	lošija
korekcijski faktor	1,00	1,15	1,15	1,15
Prilagođena cijena	2,70	3,45	2,70	3,17
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	4.590,00	4.335,00	1.911,00	3.000,00
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	2,70	3,45	2,70	3,17
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	str do 1:2,5	str do 1:2,5	od 1:2,5 do 1:5	od 1:2,5 do 1:5
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,10	1,10
Prilagođena cijena	3,30	3,45	2,97	3,48
KONFIGURACIJA				
Opis:	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	3,30	3,45	2,97	3,48
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	asfalt	nema	nema	makadam
korekcijski faktor	1,00	1,10	1,10	1,10
Prilagođena cijena	3,63	3,80	3,27	3,83
NAMJENA				
Opis:	E3	P1	P1	P1
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	3,63	3,80	3,27	3,83

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:

KONTROLOA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	3,00	2,35	2,75
Interkvalitativno izjednačena cijena	3,80	3,27	3,83
Razlika (%)	26,5%	39,2%	39,2%
Kontorla (< 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 ²)	3,80	3,27	3,83
Prosječno prilagođena cijena	3,63	3,63	3,63
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-0,2	0,4	-0,2
Relativno odstupanje od prosjeka	4,49%	10,01%	5,52%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,16	0,36	-0,20
Kvadrat odstupanja	0,03	0,13	0,04
Standardno odstupanje	0,26		
Dvostruko standardno odstupanje	0,52		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
3,63			
ISKAZ CIJENE - POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
968/1, 970/1, 970/2, 972/11, 966/2, k.o. Karakašica	4.590,00	3,63 EUR	16.673,24 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,52	
		Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn
		27,32 kn	125.382,74 kn

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.: 968/1, 970/1, 970/2, 972/11, 966/2, k.o. Karakašica

Naručitelj: REDIVIVA D.O.O. U STEČAJU, DUBROVAČKA 31, 21000 SPLIT, OIB: 53380250404,
zastupan po stečajnom upravitelju Ivan Vlaić

ISKAZ CIJENE PO ČESTICAMA			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
968/1	899,00	3,63 EUR	3.265,63 EUR
970/1	2.934,00	3,63 EUR	10.657,79 EUR
970/2	290,00	3,63 EUR	1.053,43 EUR
972/11	230,00	3,63 EUR	835,48 EUR
966/2	237,00	3,63 EUR	860,91 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,52	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		27,32 kn	24.557,53 kn

VRIJEDNOST SVEUKUPNO			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
968/1, 970/1, 970/2, 972/11, 966/2, k.o. Karakašica	4.590,00	3,63 EUR	16.673,24 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,52	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		27,32 kn	125.382,74 kn

POSTOTAK VRIJEDNOSTI U ODNOSU NA UKUPNU CIJENU			
Nekretnina	Cijena €/m2	Cijena € sveukupno	POSTOTAK (%)
968/1	3.265,63	16.673,24 EUR	19,59%
970/1	10.657,79		63,92%
970/2	1.053,43		6,32%
972/11	835,48		5,01%
966/2	860,91		5,16%
SVEUKUPNO:		100,00%	

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
16.673,24 EUR	125.382,74 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
125.000,00 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.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

U Splitu

18.1.2022

13. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 18.01.2022. 00:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325660, KARAKAŠICA

Broj ZK uložka: 150

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17902/2021
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	968/1	VINOGRAD				
II						
1.	970/1	VINOGRAD			2934	
2.	970/2	VINOGRAD			290	
		UKUPNO:			3224	
III						
1.	972/11	ŠUMA				
IV						
1.	966/2	VINOGRAD				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, OIB: 85817732994, SPLIT,		
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,		
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,		
ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, OIB: 85817732994, SPLIT,		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik. 16. travnja 2008. godine Z. 606/08 Zabilježeno je odbijanje prijedloga predlagatelja za uknjižbu založnog prava na teret č. zem. 970/1,970/2 i 972/11, a sve temeljem rješenja Ovr.83/08 od 20. veljače 2008. godine Općinskog suda u Sinju.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik. 16. travnja 2008. godine Z. 606/08 Zabilježeno je odbijanje prijedloga predlagatelja za uknjižbu založnog prava na teret č. zem. 970/1,970/2 i 972/11, a sve temeljem rješenja Ovr.83/08 od 20. veljače 2008. godine Općinskog suda u Sinju.		ZABILJEŽBA
2. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-1949/10 Na temelju rješenja o ovrši Ovr-527/08 od 15.listopada 2010 godine Općinskog suda u Sinju uknjiženo je založno pravo na teret 3 zkt.vlasništvo Rediviva d.o.o. Split, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske Ministarstva financija-Porezne uprave, Područnog ureda Split, na ime neplaćenih poreznih obveza protustranke Ciglane Sinj d.d. Sinj u iznosu od 2.533.786,65 kn. sa pripadajućom zakonskom kamatom počev od 16.studenoga 2007 godine pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA POD.URED SPLIT	2.533.786,65 KN	
2.2	zabilježena je ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-2149/10 Zabilježuje se žalba od strane Redivive d.o.o. Split na rješenje Z-1949/10		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-2159/10 Zabilježuje se žalba od strane Ciglane Sinj d.d. Sinj na rješenje Z-1949/10		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.01.2022. 00:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KARAKAŠICA (Mbr. 325660)

Posjedovni list: 112

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRČIĆ MARKO, ČITLUK, ČITLUK	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		63/2		29	6		
			ZGRADA	29			
*	D	64/1	ZGRADA	3	6		
			ZGRADA	3			
*		64/2		43	6		
			ZGRADA	43			
*	D	230/1	DVOR	3	6, 9		
			DVORIŠTE	3			
	D	410	LUG	1247	7		
			PAŠNJAK	1247			
	D	413	LUKA	634	7		
			ORANICA	634			
	D	536	ŠUŠNJARUŠA	709	7		
			LIVADA	709			
	D	543/1	POD GLAVICOM	1118	7		
			ORANICA	1118			
	D	543/2	PARTA	395	7		
			LIVADA	66			
			ORANICA	329			
	D	574/2	KRAJ KUĆE	380	6		
			ORANICA	380			
	D	575/2	KRAJ KUĆE	133	6		
			PAŠNJAK	133			
		575/3	IZA KUĆE	363	6		
			ORANICA	363			

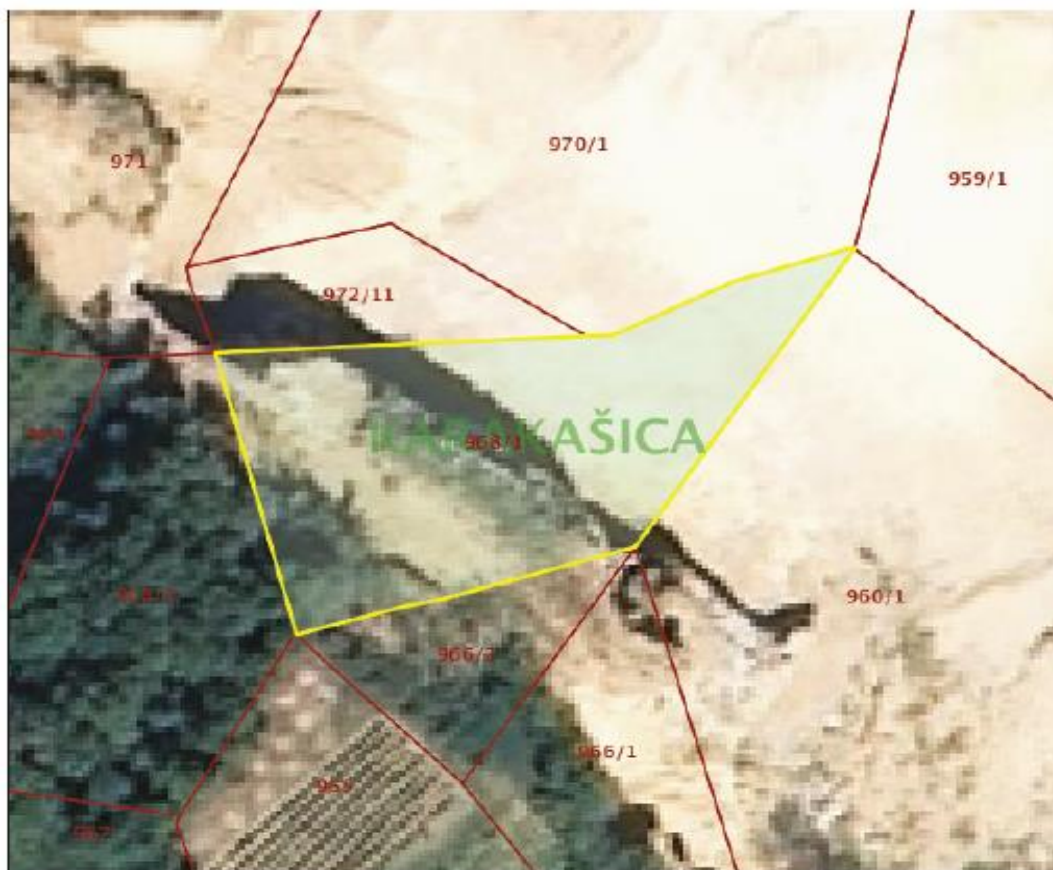
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	575/4	VRTLI	205	6		
			PAŠNJAK	205			
	D	575/5	VRTLI	211	6		
			PAŠNJAK	211			
	D	575/6	DRAŽELJAK	307	6		
			ORANICA	307			
	D	605/1	POPRIKUŠA	300	6		
			ORANICA	300			
		607/10	VRTLI	23	6		
			KAMENJAR	23			
	D	608		179	6, 7		
			PUT	179			
		609	VRTLI	122	7		
			ORANICA	122			
		731/32	VRTLI	717	6		
			ORANICA	717			
		966/2	SLANICA	237	9		
			ORANICA	237			
		968/1	SLANICA	899	9		
			ORANICA	899			
		970/1	SLANICA	2934	9		
			ORANICA	2934			
		970/2	SLANICA	290	9		
			ORANICA	290			
		972/11	SLANICA	230	9		
			ORANICA	230			
Ukupna površina katastarskih čestica				11711			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 970/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 970/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 972/11

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 966/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 18.01.2022. 00:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325660, KARAKAŠICA

Broj ZK uložka: 150

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17902/2021
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	968/1	VINOGRAD				
II						
1.	970/1	VINOGRAD			2934	
2.	970/2	VINOGRAD			290	
		UKUPNO:			3224	
III						
1.	972/11	ŠUMA				
IV						
1.	966/2	VINOGRAD				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, OIB: 85817732994, SPLIT,	
	ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,	
	ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, SPLIT,	
	ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1 REDIVIVA D.O.O.SPLIT, OIB: 85817732994, SPLIT,	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik. 16. travnja 2008. godine Z. 606/08 Zabilježeno je odbijanje prijedloga predlagatelja za uknjižbu založnog prava na teret č. zem. 970/1,970/2 i 972/11 , a sve temeljem rješenja Ovr.83/08 od 20. veljače 2008. godine Općinskog suda u Sinju.		ZABILJEŽBA
1. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik. 16. travnja 2008. godine Z. 606/08 Zabilježeno je odbijanje prijedloga predlagatelja za uknjižbu založnog prava na teret č. zem. 970/1,970/2 i 972/11 , a sve temeljem rješenja Ovr.83/08 od 20. veljače 2008. godine Općinskog suda u Sinju.		ZABILJEŽBA
2. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-1949/10 Na temelju rješenja o ovrsi Ovr-527/08 od 15.listopada 2010 godine Općinskog suda u Sinju uknjiženo je založno pravo na teret 3 zkt.vlasništvo Rediviva d.o.o. Split,a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske Ministarstva financija-Porezne uprave,Područnog ureda Split,na ime neplaćenih poreznih obveza protustranke Ciglane Sinj d.d.Sinj u iznosu od 2.533.786,65 kn. sa pripadajućom zakonskom kamatom počev od 16.studenoga 2007 godine pa do isplate,u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA POD.URED SPLIT	2.533.786,65 KN	
2.2	zabilježena je ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-2149/10 Zabilježuje se žalba od strane Redivive d.o.o. Split na rješenje Z-1949/10		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-2159/10 Zabilježuje se žalba od strane Ciglane Sinj d.d. Sinj na rješenje Z-1949/10		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.01.2022. 00:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KARAKAŠICA (Mbr. 325660)

Posjedovni list: 112

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRČIĆ MARKO, ČITLUK, ČITLUK	

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
*		63/2		29	6		
			ZGRADA	29			
*	D	64/1	ZGRADA	3	6		
			ZGRADA	3			
*		64/2		43	6		
			ZGRADA	43			
*	D	230/1	DVOR	3	6, 9		
			DVORIŠTE	3			
	D	410	LUG	1247	7		
			PAŠNJAK	1247			
	D	413	LUKA	634	7		
			ORANICA	634			
	D	536	ŠUŠNJARUŠA	709	7		
			LIVADA	709			
	D	543/1	POD GLAVICOM	1118	7		
			ORANICA	1118			
	D	543/2	PARTA	395	7		
			LIVADA	66			
			ORANICA	329			
	D	574/2	KRAJ KUĆE	380	6		
			ORANICA	380			
	D	575/2	KRAJ KUĆE	133	6		
			PAŠNJAK	133			
		575/3	IZA KUĆE	363	6		
			ORANICA	363			

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
	D	575/4	VRTLI	205	6		
			PAŠNJAK	205			
	D	575/5	VRTLI	211	6		
			PAŠNJAK	211			
	D	575/6	DRAŽELJAK	307	6		
			ORANICA	307			
	D	605/1	POPRIKUŠA	300	6		
			ORANICA	300			
		607/10	VRTLI	23	6		
			KAMENJAR	23			
	D	608		179	6, 7		
			PUT	179			
		609	VRTLI	122	7		
			ORANICA	122			
		731/32	VRTLI	717	6		
			ORANICA	717			
		966/2	SLANICA	237	9		
			ORANICA	237			
		968/1	SLANICA	899	9		
			ORANICA	899			
		970/1	SLANICA	2934	9		
			ORANICA	2934			
		970/2	SLANICA	290	9		
			ORANICA	290			
		972/11	SLANICA	230	9		
			ORANICA	230			
Ukupna površina katastarskih čestica				11711			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 966/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

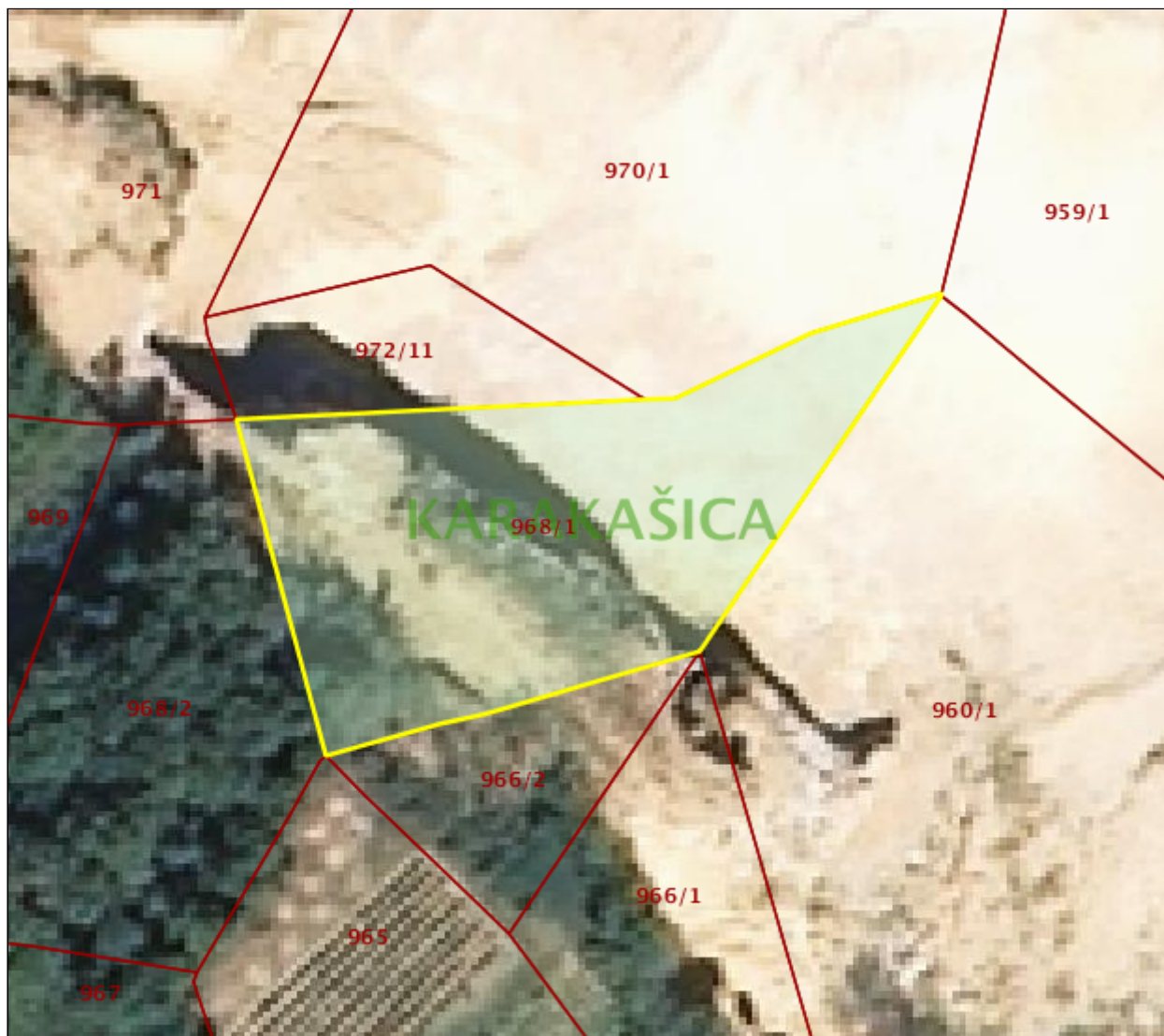
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 968/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 970/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 970/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KARAKAŠICA, 325660
k.č. br.: 972/11

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 18.01.2022