

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT  
Iz Ruke  
Prosto pošte

11-04-2018

Podpis na polju obično-preg. dne. 20  
POŠTA AR  
Šifra prijatelja  
ITU KN

2.

Ch. 1

1



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

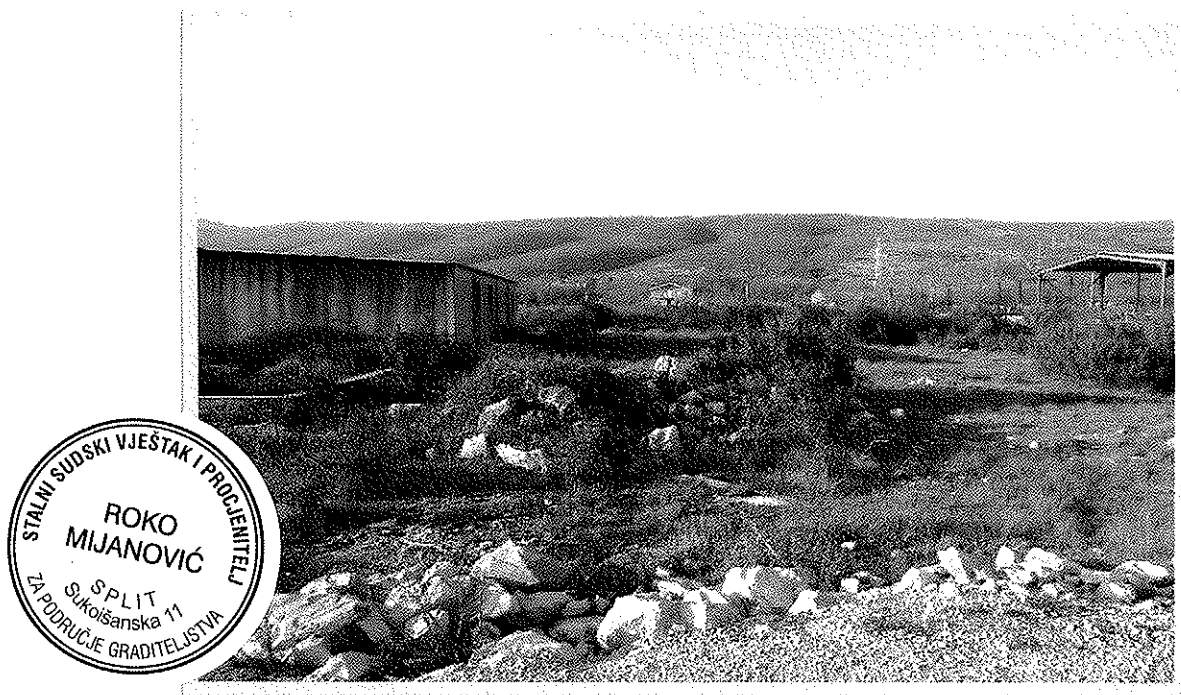
Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000

roko.mijanovic@st.t-com.hr

**ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI**

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI ZEMLJIŠTA**

**NARUČITELJ : RUŽICA COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, SPLIT**



**NEKRETNOST : ZEMLJIŠTE U GRAĐEVINSKOJ ZONI  
Č.ZEM.3/105 K.O.PRISOJE i 1125/7 K.O.SIĆANE**

**Datum procjene : 06.04.2018.**

Izradio:  
**Roko Mijanović**  
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



# SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Usporedne nekretnine
  - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotozapis
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
ORLOV PREDJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine) broj: 28/13, 33/13 i 82/13), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine") broj: 64/08, 150/08, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

## RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roko Mijanoviću, građ. teh., iz Splita, Sukosinska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. siječnja 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnosti.

## Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. teh., iz Splita, Sukosinska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnosti. Imenovan je u rješenju na osnovu da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. siječnja 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržava imenovanje i za područje djelatnosti procjenu nekretnosti.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisima kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/08, 150/08, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnosti, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDJEDNICA SUDA  
Tatjana Horov

## POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Prilikom ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:  
1. Roko Mijanović, Sukosinska 11, Split  
2. Ministarstvo pravosuđa, RH  
3. Split Su. ovj. 6

**A. UVOD****1. ZADATAK**

Naručitelj : RUŽICA COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, SPLIT  
Nekretnina ZEMLJIŠTE U GRAĐEVINSKOJ ZONI  
Č.ZEM.3/105 K.O.PRISOJE i 1125/7 K.O.SIĆANE

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina 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

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

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

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

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

**DIREKTOR :**

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 06.04.2018.



**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: ZEMLJIŠTE U GRAĐEVINSKOJ ZONI  
 Lokacija: Č.ZEM.3/105 K.O.PRISOJE i 1125/7 K.O.SIĆANE

Naručitelj: RUŽICA COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, SPLIT

Dan kakvoće: 18.01.2018.

Dan vrednovanja: 06.04.2018.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost

Z.K. izvadak: E IZVADAK od 25.10.2017

Općinski sud: Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Prisoje	552	3/105					512
Sićane	305	1125/7					941

Opis nekretnine: pašnjak

Površina čest: 1.453 m2

Vlasnik: zkul RUŽICA COMMERCE D.O.O. SPLIT

Teret: UPISANI, sukladno upisu u zk.u.

Legalitet: -

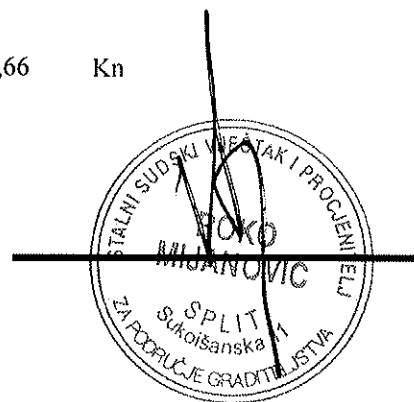
Razvoj (dozvole)

Napomene:

Tržišna vrijednost: 8.194,44 € ili 60.966,66 Kn

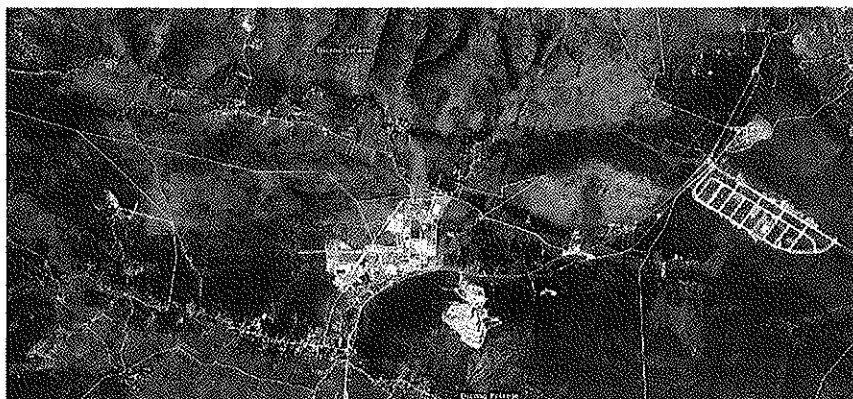
DIREKTOR:

Roko Mijanović



## C. LOKACIJA

### MAKRO



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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

### MIKRO



Ovdje se radi o građevinskom zemljištu lociranom u Dicmu-Prisoje. U neposrednoj blizini su izgrađeni poslovni objekti. Do parcele je moguć pristup neasfaltiranom prometnicom.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

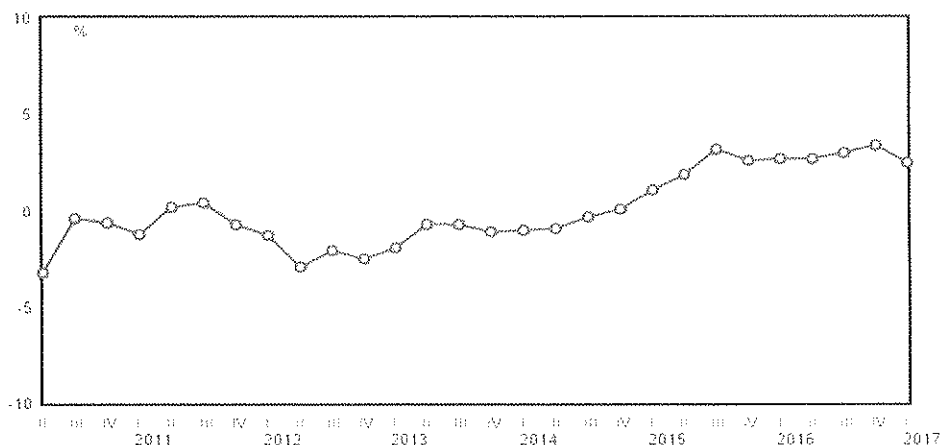
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

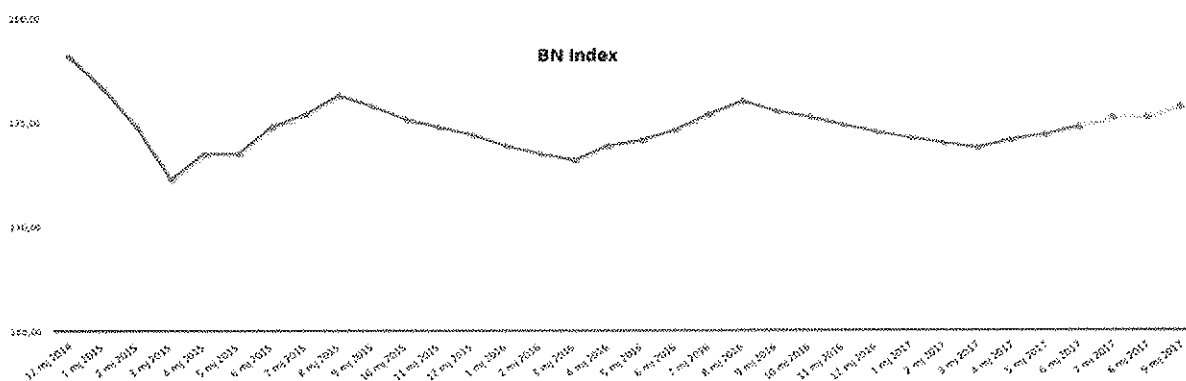
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dode do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)



## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

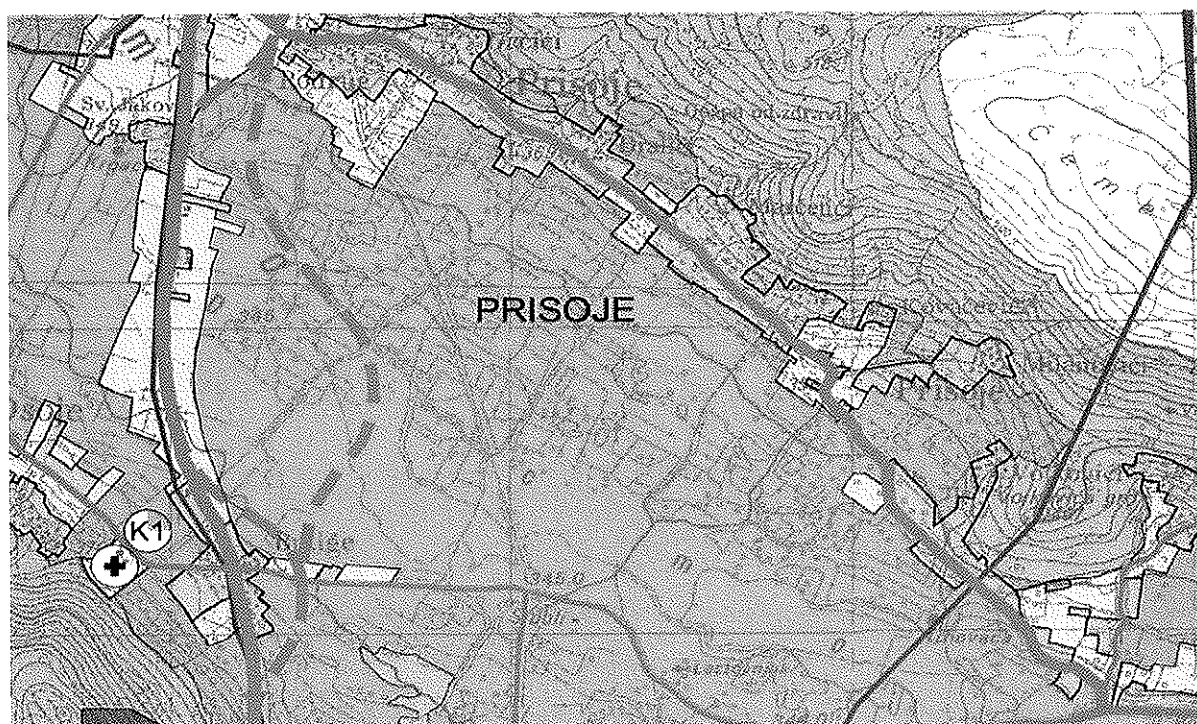
Nekretninu smo pregledali 18.01.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.  
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Dicmo-Prisoje
Oblik	pravilan
Topografija terena	ravna
Infrastruktura	dostupna
Pristup na JPP	direktan
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok	PPU OPĆINE DICMO
Dozvole	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>izvorno</b>



### 3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



#### KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

##### Površine za razvoj i uređenje

###### TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

- GRANICA OPĆINE
- GRANICA NASELJA

###### OSTALE GRANICE

- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

###### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- IZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA  
R1 - sport

###### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

- GOSPODARSKA NAMJENA  
PROIZVODNA NAMJENA  
I2 - pretežno zanatlijska
- POSLOVNA NAMJENA  
K1 - pretežno uslužna, K2 - pretežno trgovačka, K3 - skladište eksploziva
- UGDSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA  
T2 - turističko naselje - eko selo
- POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA  
E3 - eksploatacija kamena

###### POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- VRJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA

###### ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- ZAŠTITNA ŠUMA
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

- POSEBNA NAMJENA

- GROBLJE

## 4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. 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.

#### Nekretnina 1

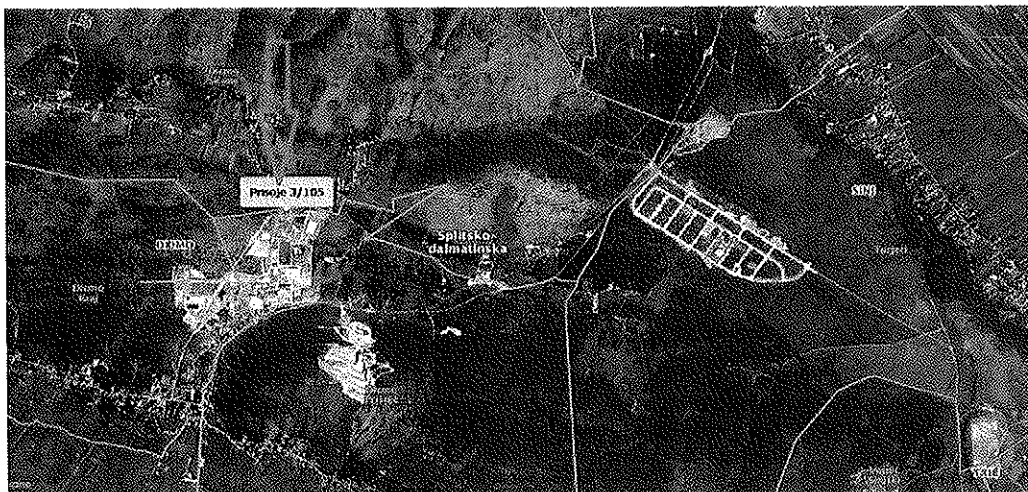
Građevinsko zemljište u Dicmu-Prisoje. Zemljište je površine 5000 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 03.02.2017. za iznos od 26.133,42 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Turjacima. Zemljište je površine 3603 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 11.01.2016 za iznos od 16.972,40 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Turjacima. Zemljište je površine 5954 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 26.04.2016 za iznos od 28.047,10 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



130

## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 1.453 m2

Pgz = m2

Ppz = m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Dicmo	Dicmo	Sinj	Sinj
Lokacija	Prisoje	Prisoje	Turjaci	Turjaci
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2018	1Q2017	1Q2016	2Q2016
Površina (m2)	1.453	5.000	3.603	5954
Cijena (€)	-	26.133	16.972	28.047
Cijena po m2	-	5,2	4,7	4,7

Protok vremena	1Q2018	1Q2017	1Q2016	2Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	106,58	102,25	101,77	100,33
Vremensko usklađenje	-	4,2%	4,7%	6,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	5,45	4,93	5,00

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		5,45	4,93	5,00
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,0	1,0	1,0
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	5,45	4,93	5,00

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

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

Veličina	1.453	5.000	3.603	5.954
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%

Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

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

Namjena	K1	K1	K1	K1
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	10%	10%	10%
Korigirana vrijednost po m2	5,64	6,0	5,4	5,5

## ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 1.453 m2  
 Vrijednost po m2 5,64 €/m2  
 Tržišna vrijednost 8.194,44 €

**F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
 nekretninu : ZEMLJIŠTE U GRAĐEVINSKOJ ZONI  
 na adresi: Č.ZEM.3/105 K.O.PRISOJE i 1125/7 K.O.SIĆANE  
 naručitelja: RUŽICA COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 06.04.2018.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>8.194,44</b>	<b>€</b>
-----------------	----------

ili

<b>60.966,66</b>	<b>Kn</b>
------------------	-----------

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,44 Kn

Površina zemljišta

1.453 m<sup>2</sup>Vrijednost po m<sup>2</sup>5,64 €/m<sup>2</sup>

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



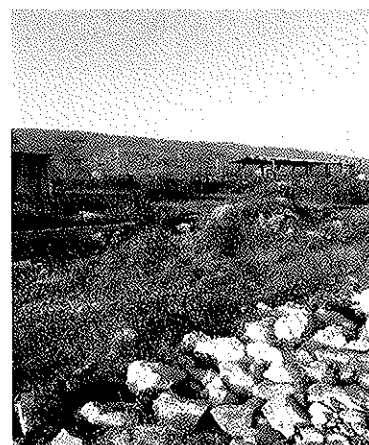
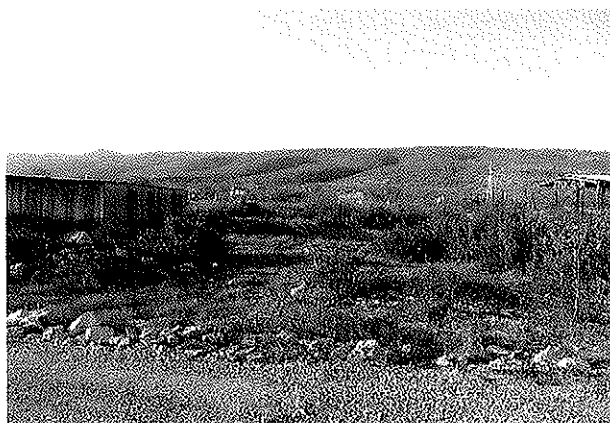
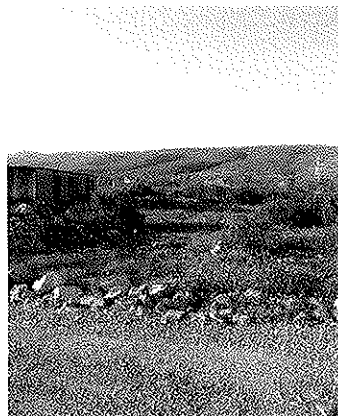
U Splitu 06.04.2018.

**G. PRILOZI**

## **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE

134



## **PRILOG 3**



**ZAKONI**

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- \* civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- \* samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15



## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 25.10.2017. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325848, SIĆANE

Broj ZK uložka: 305

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1952/2010

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1125/7	PAŠNJAK			941	
		UKUPNO:			941	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUŽICA COMMERCE D.O.O. , SPLIT	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-1952/10  Na temelju rješenja Ovr-409/10 od 3.rujna 2020 godine Općinskog suda u Sinju uknjiženo je založno pravo na teret 1 zkt.KAO SPOREDNI ULOŽAK, vlasništvo protivnika osiguranja Ružica-Commerce d.o.o.Split, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 66.869,05 kuna, zajedno sa zateznim kamatama koje na dan 5.svibnja 2010 godine iznose 32.666,69 kuna, kao i daljnje kamate koje na iznos glavnice teku od 6.svibnja 2010 godine do isplate, određenim po stopi propisanoj Uredbom o visini stope zatezne kamate, a od 1.siječnja 2008 godine po stopi propisanoj čl.29 st.2 Zakona o obveznim odnosima koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu za 5 % poena do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, u korist <b>RH-MINISTARSTVA FINANCIJA-POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED SPLIT</b>	66.869,05 KN	
2.2	zabilježena je ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
2.3	zabilježeno je da je GLAVNI ULOŽAK ZU.552 K.O.Prisoje		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 25.10.2017. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325805, PRISOJE

Broj ZK uložka: 552

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1952/2010

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3/105	PAŠNJAK			512	
		UKUPNO:			512	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUŽICA COMMERCE D.O.O. , SPLIT	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-1952/10	66.869,05 KN	
	Na temelju rješenja Ovr-409/10 od 3.rujna 2010 godine Općinskog suda u Sinju uknjiženo je založno pravo na teret 1 zkt.KAO GLAVNI ULOŽAK,vlasništvo protivnika osiguranja Ružica-Commerce d.o.o.Split,radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 66.869,05 kuna,zajedno sa zateznim kamatama koje na dan 5. svibnja 2010 godine iznose 32.666,69 kuna,kao i daljnje kamate koje na iznos glavnice teku od 6.svibnja 2010 godine do isplate,određenim po stopi propisanoj Uredbom o visini stope zatezne kamate,a od 1.siječnja 2008 godine po stopi propisanoj čl29 st.2 Zakona o obveznim odnosima koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu za 5 % poena do isplate,kao i troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna,u korist <b>RH-MINISTARSTVA FINANCIJA-POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED SPLIT</b>		
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
2.3	zabilježeno je da je SPOREDNI ULOŽAK Z.U.305 K.O.Sičane		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2017.



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

139  
NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.10.2017. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRISOJE (Mbr. 325805)

Posjedovni list: 526

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RUŽICA COMERCE, RENDIĆEVA 16, 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
		3/105	ČEMERNICA	512	1		
			PAŠNJAK	512			
Ukupna površina katastarskih čestica				512			

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 NEKRETNOSTI SINJ

140  
NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.10.2017. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SIĆANE (Mbr. 325848)

Posjedovni list: 213

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RUŽICA COMERCE, RENDIĆEVA 16, 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1125/7		941	11		
			PAŠNJAK	941			
Ukupna površina katastarskih čestica				941			

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

