

U Splitu,                      ožujak                      2021

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG**

**NARUČITELJ :**                      **SINJ d.d. U STEČAJU, OIB: 23943934509**

**STEČAJNI**  
**UPRAVITELJ:**                      **ANKICA ČENIĆ**

**STEČAJNI SUDAC**                      **IVAN ČULIĆ**



**NEKRETNINA :**                      **POSLOVNI PROSTOR KAT 01**

**LOKACIJA :**  
PUT RUDUŠE 5, SINJ, Č.ZGR. \*934, K.O. SINJ

**BROJ ELABORATA:** **60-2021**

**Datum procjene :**                      **19.03.2021.**

**Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **SADRŽAJ :**

	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.	Geometrijski podaci
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Usporedne nekretnine
E. 5.2.	Izračun
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G.	PRILOZI
G. 1.	Fotozapis
G. 2.	Dokumentacija
G. 3.	Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



**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.gradvinarstva, 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.

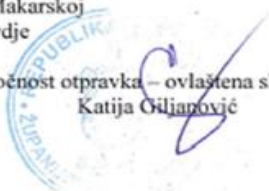
PREDsjedNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

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 Ošljanić



## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : SINJ d.d. U STEČAJU, OIB: 23943934509

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR KAT 01  
PUT RUDUŠE 5, SINJ, Č.ZGR. \*934, K.O. SINJ

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno nalogu Naručitelja. 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 posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i zakonima.

### **2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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 sprovedi 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 19.3.2021

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR KAT 01  
Lokacija : PUT RUDUŠE 5, SINJ, Č.ZGR. \*934, K.O. SINJ  
Dan kakvoće 14.03.2021.  
Dan vrednovanja 15.03.2021.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metoda izračuna Prihodovna metoda  
Svrha procjene: Za potrebe Naručitelja  
Z.K. izvadak: E-izvadak od 18.03.2021  
Općinski sud: Split, ZK odjel Solin

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
SINJ	2144	934		SINJ	934	1300	172

Opis nekretnine: 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) pravo vlasništva 1. zkt. / izuzev etaže /

Površina čest: 172 m2

ZK Uložak br.: 2144

Vlasnik: SINJ D.D. SINJ, SINJ

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

**Legalitet:** Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. U ZK uložku predmetne nekretnine nije upisana zabilješka kojabi sporila legalitet. Uvidom u javno dostupni informacijski sustav ispu.mgipu vidljivo je da je nekretnina izgrađena prije 15.02.1968. godine.

Nekretnina ima pristup na JPP preko k.č. 455/2 koji predstavlja asfaltiranu prometnu površinu - parking i priključak na glavnu prometnicu

Energo certifikat - nije predložen

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1963

Zadnja rekonstrukcija 1990

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zausima zakupoprimac

Alternativna upotreba Nije razmatrano

Napomene :

NKP : (m2) 165,18

**Tržišna vrijednost :** 106.945,02 € ili 809.573,81 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović dipl.ing.građ.

## 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



Nekretnina u naravi predstavlja uredske prostore do kojih je moguć pristup iz predulaza i stubišta u prizemlju. Ista je locirana unutar šireg centra grada Sinja, orijentacija sjever/jug. U neposrednoj blizini se nalaze stambeni objekti, poslovni prostori, općinski sud Sinj, ljekarna, kao i svi potrebni sadržaji. Parkiranje je moguće na obližnjem parkingu.

Objekat je u urednom stanju s potrebom adaptacije i izmjene pojedinih sklopova i elemenata (vanjski prozori)



## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.

S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

Upravo su tako djelovale i u jesen 2009. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

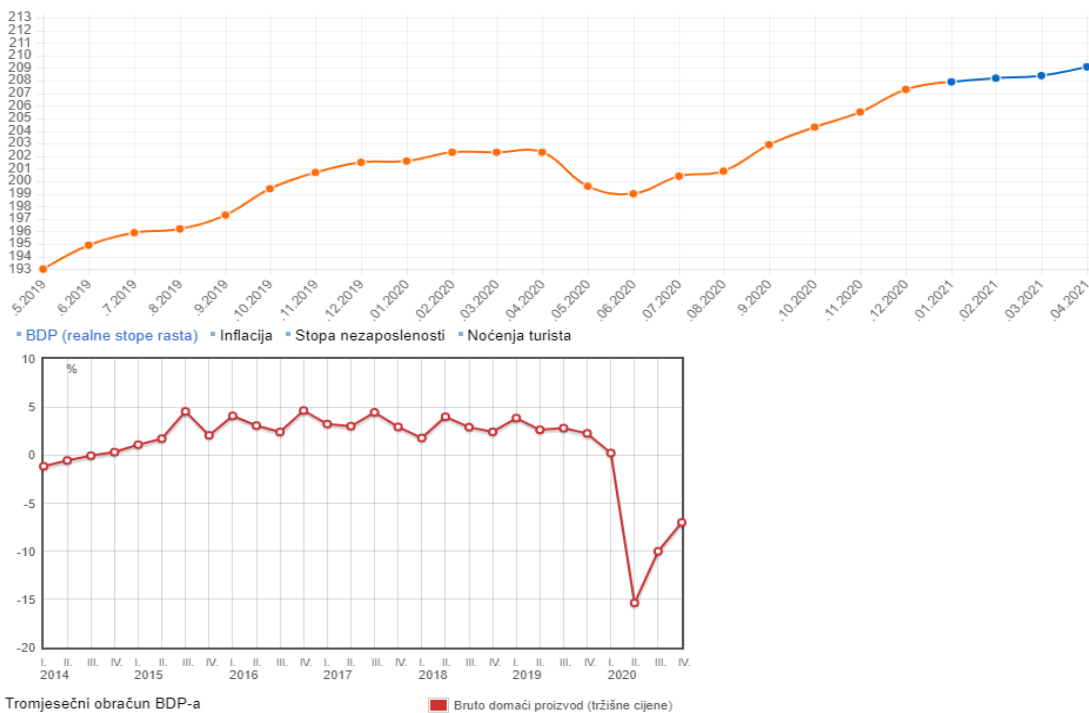
Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

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

### 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/>

## **E. PROCJENA**

### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 18.03.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

#### **PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	nije priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen - radijatori ugrađeni unutar prosotra

#### **ZGRADA**

Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije zvedena
Nosiva konstr.	AB stupovi i grede
Ispuna	bloketi
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	Dvostešna drvena krovna konstrukcija + kupa kanalice
Limarija	ugrađena
Pročelje	Žbuka, boja

#### **POSLOVNI PROSTORI**

Vanjska stolarija (prozori)	Drvo + grilje
Vanjska stolarija (vrata)	Ostakljena PVC bravarija
Plafon	Amstrong spuštenu strop
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	Boja, keramika
Obrada podova	Kamene ploče, parket, keramika
Unutarnja stolarija	Jednokrakna drvena s nadsvijetlom
Prostorije	Predulaz, dio stubišta, hodnik, dva sanitarna čvora, pet ureda, velika sala i tavan
Grijanje	el.energija
Ventilacija	Da
Klima	Ne
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	Ne
Ostalo	
Stanje:	<b>Nekretnina je stara 58 godina, kompletno adaptirana 1990 godine.</b>



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Netto korisna površina (NKP) - izmjerena je na licu mjesta te pomnožena s koeficijentom korisne vrijednosti površina sukladno Zakonu i Pravilniku.

#### Prizemlje

	P (m2)		koef		NKP
Predulaz +b dio stubišta	9,35	x	1	=	9,35 m2
<b>UKUPNO:</b>	9,35			=	9,35 m2

#### Kat 01

	P (m2)		koef		NKP
Hodnik + dio stubišta	37,71	x	1	=	37,71 m2
Dva sanitarna čvora	8,00	x	1	=	8,00 m2
Ured 1	22,15	x	1	=	22,15 m2
Ured 2	12,20	x	1	=	12,20 m2
Ured 3	12,15	x	1	=	12,15 m2
Ured 4	11,30	x	1	=	11,30 m2
Ured 5	12,15	x	1	=	12,15 m2
Velika sala	40,17	x	1	=	40,17 m2
<b>UKUPNO:</b>	155,83			=	155,83 m2

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) = 189,96 m2

Netto korisna površina (NKP) = 165,18 m2

Volumen objekta (BV) 531,88 m3

### 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 Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašениh za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za  $TV = NOP/EY$ . Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.



### 5.3. Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke prikupljene iz sustava e nekretnina, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora kao i podatke odnosno ugovore o najmu poslovnih prostora na istom i sličnim lokacijama prikazane u prilogu.

#### Nekretnina 1

Poslovni prostor u Sinju, Put Ruduše 10, površine 35,00 m2. Najam ugovoren 04.06.2018., iznos od 108,40 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	932644
Datum pregleda	19.3.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	35,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	800,00
Datum ugovora	04.06.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	GLAVICE - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

#### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Sinju, Pelimovac il. 11, površine 31,50 m2. Najam ugovoren 08.12.2020., iznos od 158,52 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Informacije


Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1371103
Datum pregleda	19.3.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.01.2021
Površina u prometu	31,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.200,00
Datum ugovora	08.12.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GLAVICE - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

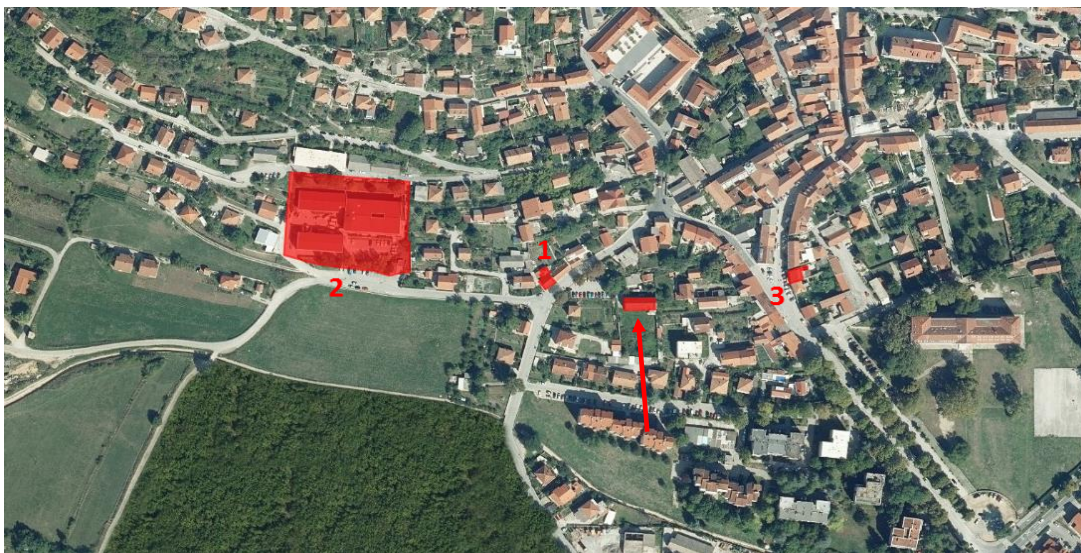
### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Sinju, površine 40,00 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 20.10.2020. za iznos od 145,31 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1351538
Datum pregleda		19.3.2021.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		07.12.2020
Površina u prometu		40,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.100,00
Datum ugovora		20.10.2020
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok		SINJ - MJEŠOVITO 8
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Prikaz procjenivane i usporednih nekretnina





## DZS indeksi cijena nekretnina


### 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.

 DOLJAVNI 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
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	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

## 5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 165,18 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
	Lokacija	Put Rudaše 5	Put Rudaše 10		Alkarsko trkalište
	Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	vlastiti
	Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
	Datum transakcije/objave	1Q2021	2Q2018	4Q2020	4Q2020
	Površina (m <sup>2</sup> )	165,18	35,00	31,50	40,00
	Cijena (€)	-	108,40	158,52	145,31
	Cijena po m <sup>2</sup>	-	3,10	5,03	3,63
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	<b>Protok vremena</b>	3Q2020	2Q2018	4Q2020	4Q2020
	DZS indeksi cijena nekretn.	126,91	109,33	126,91	126,91
	Vremensko usklađenje	-	16,1%	0,0%	0,0%
	Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	3,60	5,03	3,63
	<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	malo lošija	malo bolja	malo lošija
	(-20% do +20%)	-	5%	-5%	5%
	<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	165,18	35,00	31,50	40,00
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	5%
STATISTIČKA OBRADA	<b>Namjena</b>	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Stanje zgrade</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Pozicija</b>	Kt 01	-	-	-
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Starost</b>	1963	-	-	-
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	np	np	np
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Ukupno korekcija</b>	-	5%	-5%	10%
	Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	4,18	3,77	4,78	4,00
	<b>Ukupno korigirana cijena</b>	4,18	3,77	4,78	4,00
	Odstupanje od prosjeka		-0,4	0,6	-0,2
	Kvadrat odstupanja	0,6	0,2	0,4	0,0
	Standardna devijacija - $\sigma$		0,4		
	Dvosturuka devijacija - $2\sigma$		0,9		
	<b>Odstupanje od prosjeka</b>		-10%	14%	-4%
	(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	<b>Odstupanje od <math>2\sigma</math> (<math>\pm</math>)</b>		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo



FK matrica			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabrani FK: 2,00

Ukupna površina

poslovni prostori

**165,18 m2**

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno

4,18 €

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjek kn/m2mj	EBP €
poslovni prostor	165,18	4,18	98%	4,10	<b>8.127</b>

### 5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2	2	2	odabrano FK = 2

Godina izgradnje	1963 god
Godina rekonstrukcije	1990 god
Zamjenska god izgradnje (Godina rekonstrukcije - 10% OVK)	1978 god
Starost građevine	43 god
relativna starost G/OVK	36 %

OVK	120
postotak OVK	62 %
OOVK	74 god

### Odabir stope kapitalizacije (IY)

odabrani stope kapitalizacije (11)			
kategorija:	poslovni prostor	4,5 - 6 %	5,5 % *
prilagodavanje stope kapitalizacije :		položaj	0 %
		kvaliteta građevine	0 %
		rizik naplate	0 %
		gospodarska situacija - utjecaj COVID-a	0,5 %
		razvojni potencijal	0 %
		odabrano	6,0 %

<b>Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =</b>				<b>8.127 €</b>		
Troškovi (% EBP)		20,0%		-1.625		
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		0,0%		0		
<b>Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =</b>				<b>6.502 €</b>		
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK		6,0		74
Multiplikator				1,06		
Faktor kapitalizacije - M				16,45		
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)</b>				<b>106.945,02 €</b>		

bez PDV-a

## ZAKLJUČAK

<b>Površina nekretnine</b>	<b>165,18 m2</b>
----------------------------	------------------

**Vrijednost po m2** **647,45 €/m2**

Tržišna vrijednost	106.945,02	€
--------------------	------------	---

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : POSLOVNI PROSTOR KAT 01  
na adresi: PUT RUDUŠE 5, SINJ, Č.ZGR. \*934, K.O. SINJ  
naručitelja: SINJ d.d. U STEČAJU, OIB: 23943934509

Mišljenja smo da je na dan 19.3.2021

### - Tržišna vrijednost (TV) :

106.945,02 €

ili

809.573,81 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,57 Kn

### Napomena:

Predmetna procjena predstavlja vrijednost nekretnine bez PDV-a i poreza na promet nekretnina.

### HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 54, utvrđena na dan 18.3.2021., primjenjuje se od 19.3.2021.

Tečajevi u kunama — kn



Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,942532	4,957404	4,972276
Kanada	124	CAD	1	5,099083	5,114426	5,129769
Češka	203	CZK	1	0,288871	0,289740	0,290609
Danska	208	DKK	1	1,015387	1,018442	1,021497
Mađarska	348	HUF	100	2,054200	2,060381	2,066562
Japan	392	JPY	100	5,800271	5,817724	5,835177
Norveška	578	NOK	1	0,751093	0,753353	0,755613
Švedska	752	SEK	1	0,744744	0,746985	0,749226
Švicarska	756	CHF	1	6,829063	6,849612	6,870161
Velika Britanija	826	GBP	1	8,845141	8,871756	8,898371
SAD	840	USD	1	6,322931	6,341957	6,360983
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,860362	3,871978	3,883594
EMU	978	EUR	1	7,550212	7,572931	7,595650
Poljska	985	PLN	1	1,631879	1,636789	1,641699

### OVLAŠTENI PROCJENITELJ

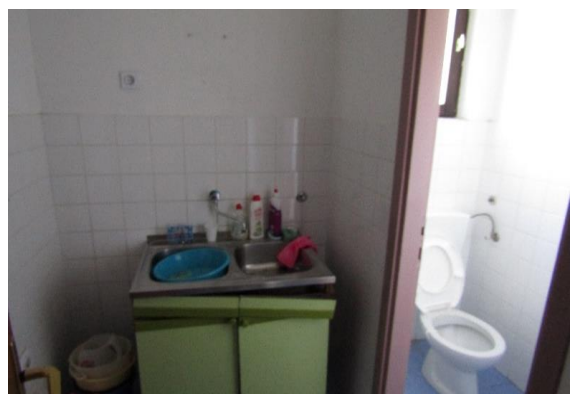
**IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu, 19.03.2021.

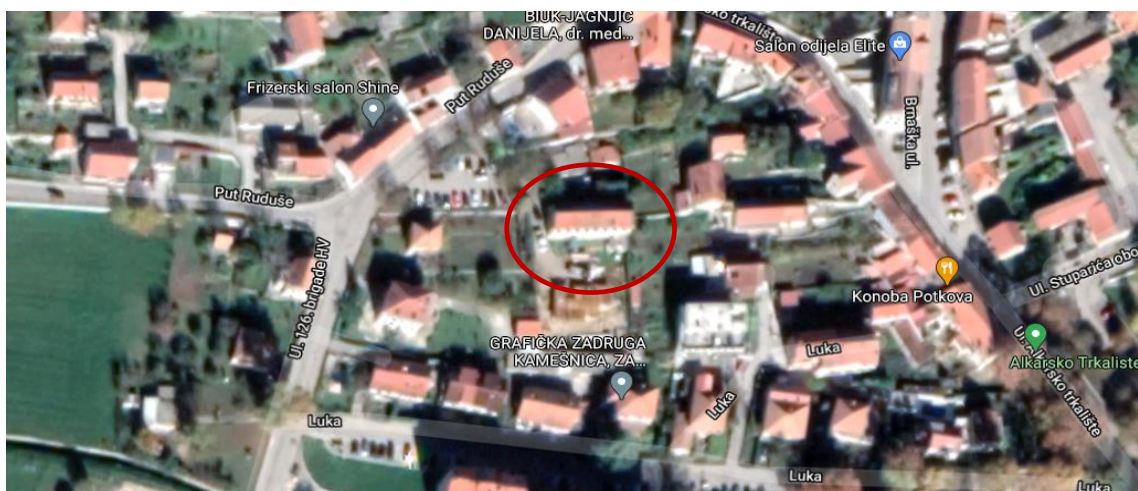
## **G. PRILOZI**

## **PRILOZI 1**











REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 2144

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9916/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	934 ZGR	ZGRADA BEZ ZEMLJIŠTA SAGRAĐENA NA ZEMLJIŠTU KOJE NOSI OZNAKU ZGRADE 934			172	
		UKUPNO:			172	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b> pravo vlasništva 1. zkt. / izuzev etaže / SINJ D.D. SINJ, SINJ		
3.1	Prik. 23.svibnja 2000.god. Z.361/00  Na temelju ovrhe broj Ovr-1121/99 od 17.svibnja 2000.god. ovog suda, zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 2.685.550,52 kn od strane ovrhovoditelja Splitske banke d.d. Split.	
4.1	Prik.30.studenoga 2007 godine Z.1973/07  Na temelju rješanja Klasa:UP/I-943-01/07-03/92 od 13.studenoga 2007 godine Hrvatskog fonda za privatizaciju i rješenja GŽ-1357/08 od 16.prosinca 2008 godine Županijskog suda u Splitu,zabilježen je spor u pogledu zem.881 i zgr.934 izuzev etažnog vlasništva Privatne internističke ordinacije Stipe Jukić Sinj	ZABILJEŽBA
<b>2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> prizemlje u površini od 137,94 m2 u nacrtu označeno plavom bojom. PRIVATNA INTERNISTIČKA ORDINACIJA STIPE JUKIĆ, SINJ		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik. 17.srpnja 1998.god. Z.809/98  Na temelju ugovora o prodaji od 8.siječnja 1998. god. zabilježuje se pravo prvokupa na I (prvom) katu zgrade označene kao č.zgr. 934, u nacrtu etažnog vlasništva označeno crvenom bojom, u korist Privatne internističke ordinacije Stipe Jukić Sinj.		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2021.**



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SINJ (Mbr. 325856)

Posjedovni list: 1300

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SADRA IND.GRAĐ.PODUZEĆE,POGON CIGLANA "TADIJA ANUŠIĆ", NEPOZNATA, SINJ	

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
*		934		172	19		
			GOSPODARSKA ZGRADA	172			
Ukupna površina katastarskih čestica				172			

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. SINJ, 325856  
k.č. br.: \*934

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.03.2021