

U Splitu, travanj 2021 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: SINJ D.D. U STEČAJU, OIB: 23943934506



NEKRETNINA : POSLOVNI OBJEKTI
ANG. OZNAKA: LUMBINOV MOST, 21230 SINJ
k.č. 1176 ZGR, k.č. 1178 ZGR, k.o. Sinj
Elaborat broj: 81/2021
Datum procjene : 21.04.2021. godine

**IVAN
MIJANO
VIĆ**

Digitally signed
by IVAN
MIJANOVIĆ
Date:
2021.05.17
14:39:11 +02'00'

Izradio:
Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina**

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
 - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- 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. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
 - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - H. 2. Fotozapis
 - H. 3. Dokumentacija



**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



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : SINJ D.D. U STEČAJU, OIB: 23943934506
Nekretnina POSLOVNI OBJEKTI
LUMBINOV MOST, 21230 SINJ

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. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

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.

3. ANALIZE TRŽIŠNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 21.04.2021. godine

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI OBJEKTI
Lokacija : LUMBINOV MOST, 21230 SINJ
Naručitelj: SINJ D.D. U STEČAJU, OIB: 23943934506

Dan očevida 16.04.2021.

Dan kakvoće 16.04.2021.

Dan vrednovanja 21.04.2021.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: E izvadak-20.04.2021.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Sinj	1475	1176 ZGR		Sinj	*1176	1327	234
Sinj	1475	1178 ZGR		Sinj	*1178	1327	180

Opis nekretnine: Garaža i drobilica

Površina čest: 414 m2

Vlasnik: 1. Vlasnički dio: 1/1
SINJ D.D. SINJ, SINJ

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet: Uvidom u snimak objekata izgrađenih do 15.02.1968. (ispu.mgipu) vidljivo je da nekretnina nije izgrađena prije 15.02.1968.

Nekretnina nema direktni pristup na JPP, pristup preko k.č. 1573/3

Nema energetske certifikat

Legalna

Godina gradnje : 1966.

Zadnja rekonstrukcija Nekretnina nije rekonstruirana

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

Napomene : Nekretnine nisu u funkciji. Iste su devastirane, potrebna je rekonstrukcija/adaptacija, odnosno finalizacija nekretnina. Također potrebno je izvršiti pregled nekretnine od strane ovlaštenog statičara obzirom na oštećenja konstruktivnih elementa te upitnu stabilnost nekretnina.

NKP : (m2) 546,00

Tržišna vrijednost : **83.261,99 €** ili 629.460,64 Kn

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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevne europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Nekretnine se nalaze na lokalitetu tvrtke Sinj d.d. u stečaju te č.z. ZGR 1176 u naravi predstavlja prizemne uredske prostore kao i č.z. ZGR 1178 bivše drobilice u funkciji betonare. U neposrednoj blizini nalaze se prodajni centri, ugostiteljski sadržaji i sl. Pristup unutar kompleksa je moguć makadamskim putem koji posjeduje priključak na asfaltnu prometnicu anagrafske oznake ulica Domovinskog rata.

Stanje; nekretnine su u devastiranom stanju

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.

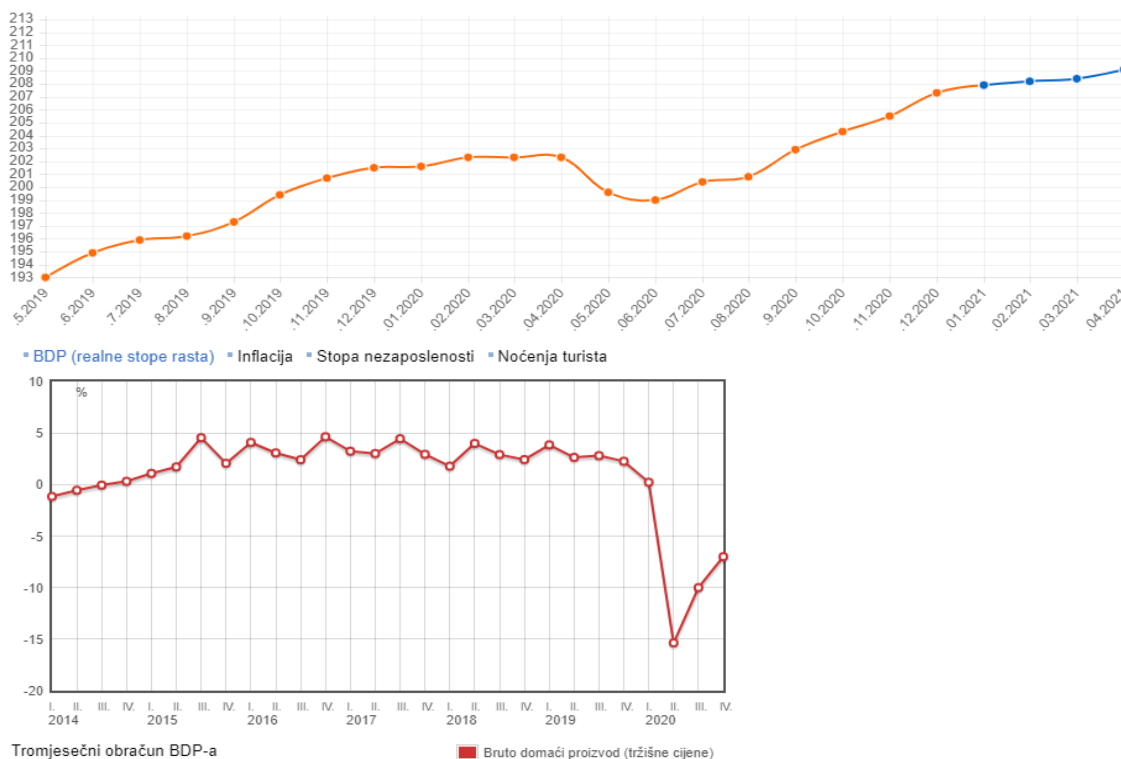
Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

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>



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 16.04.2021. 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 (nije u funkciji)
Kanalizacija	priključena (nije u funkciji)
Telefon	nije priključen
El. struja	priključen (nije u funkciji)
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina izgradnje	1966.
Godina obnove	-
Katnost	č.z. ZGR 1176 - prizemlje (uredi) i č.z. ZGR 1178 - Pr + 02Kt
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi+grede
Ispuna	betonski blokovi
Međukatna konstr.	Ab ploča
Svjetla visina etaže prosjek:	č.z. ZGR 1176 - 2,60 m, č.z. ZGR 1178 - 3.80 m
Krovna k. + pokrov	ravna ab ploča
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	č.z. ZGR 1176 - žbuka + boja, č.z. zgr 1178 - dio ne ožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	nema
Vanjska stolarija (vrata)	č.z. ZGR 1176 - dvokrilna drvena , č.z. ZGR 1178 - Fe dvokrilna
Prostorije	č.z. ZGR 1176 -uredski prosotri, garaža, WC-i, č.z. ZGR 1178 - drobilica
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, majolika
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	nema
Grijanje	nema
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 55 godina. Nekretnina je loše održavana.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine dobivene su izmjerom objekta na licu mjesta te pomnožesne s koeficijentom korisne vrijednosti površina sukladno Zakonu i Pravilniku.

č.z. ZGR 1176

PRIZEMLJE

Garaža 1	20	x	0,60	=	12,00
Garaža 2	13,5	x	0,60	=	8,10
Uredi	130	x	1,00	=	130,00
Sanitarni čvor	15,75	x	1,00	=	15,75

SVEUKUPNO = **165,85**

Neto površina (NKP): = **165,85** m²

Bruto površina(BKP): **165,85** x **1,2** = **199,02** m²

Bruto volumen objekta(BV): **199,02** x **2,6** = **517,45** m³

č.z. ZGR 1178

DROBILICA

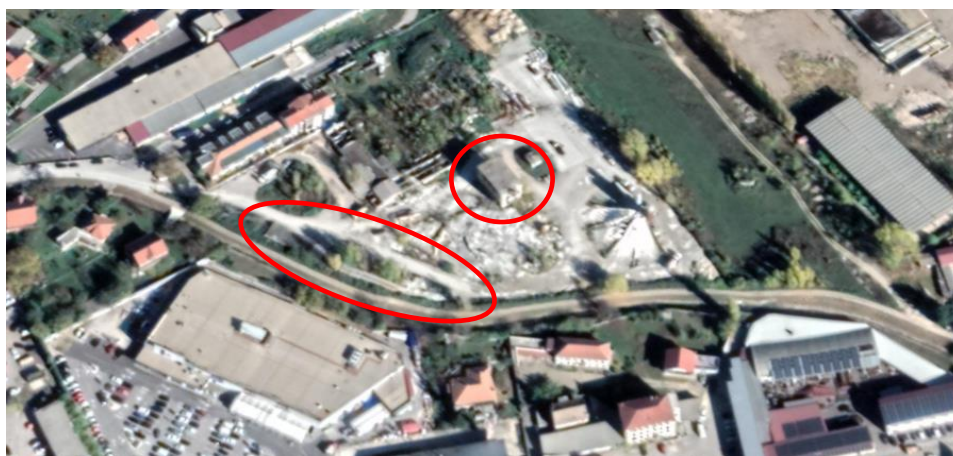
Prizemlje	182	x	1,00	=	182,00
Kat 01	182	x	1,00	=	182,00
Kat 02	182	x	1,00	=	182,00

SVEUKUPNO = **546,00**

Neto površina (NKP): = **546,00** m²

Bruto površina(BKP): **546,00** x **1,2** = **655,20** m²

Bruto volumen objekta(BV): **655,20** x **4,2** = **2751,84** 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 Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom 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 a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta 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. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta 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. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

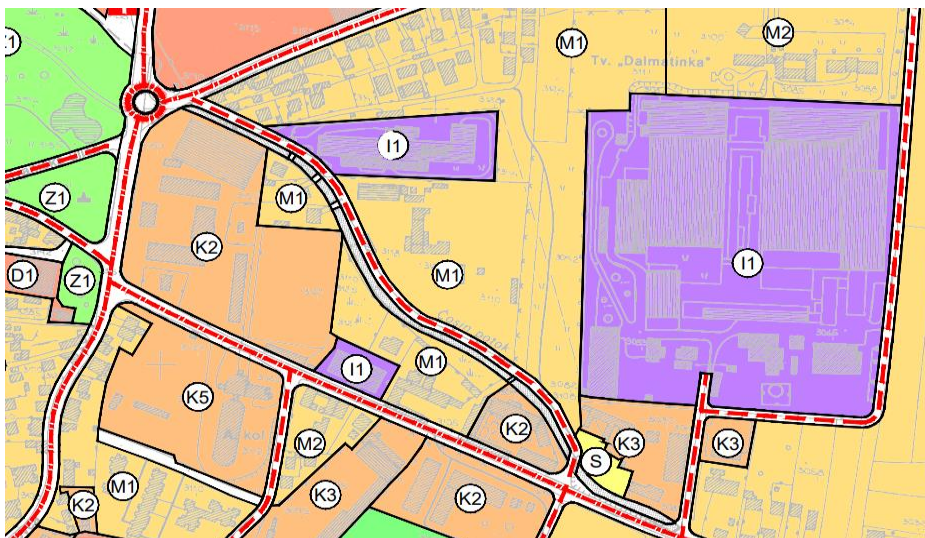
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☒ TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

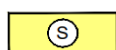
5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Prostorno planska dokumentacija

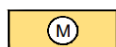
Sukladno GUP-u Grada Sinja, predmetna nekretnina nalazi se u području namjene M1.



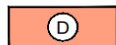
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stambena - M1, pretežito poslovna - M2,
pretežito poljoprivredna gospodarstva - M4



JAVNA NAMJENA
javna i društvena namjena - D
upravna - D1, zdravstvena - D3,
predškolska i školska - D4, kultura - D6,
vjerska - D7, novi gradski centar - D8

Županija: SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Grad: GRAD SINJ	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SINJA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Izješće o stanju u prostoru Grada Sinja: "Službeni glasnik Grada Sinja" broj	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Sinja" broj 6/16 od 6.12.2016.
Javna rasprava (datum objave): 23.12.2013. 23.12.2014. 14.03.2016.	Javni uvid održan: od: 28.01.2014. - 11.02.2014. 19.01.2015. - 26.01.2015. 24.03.2016. - 01.04.2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: ANKICA PANZA, dipl. oec. (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 97. i 96. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine br.76/07")	
broj suglasnosti klasa:	datum:
broj suglasnosti klasa:	datum:

5.2. 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. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>


Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

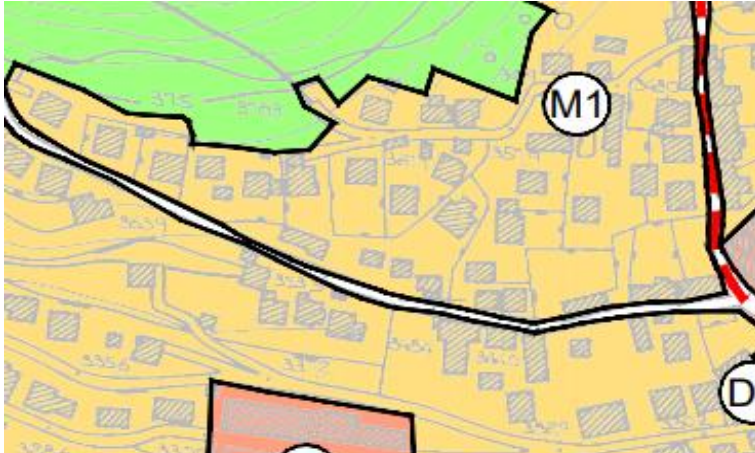
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 528,00 m². Kupoprodaja je obavljena 12.03.2020. za iznos od 42.005,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1263352
Datum pregleda	21.4.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4245432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	528,00
Vrijednost nekretnine (KN)	316.294,23
Datum ugovora	12.03.2020
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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GLAVICE - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA





Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 621,00 m². Kupoprodaja je obavljena 16.11.2020. za iznos od 40.034,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1416701
Datum pregleda	21.4.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4425372
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2021
Površina u prometu	621,00
Vrijednost nekretnine (KN)	302.656,76
Datum ugovora	16.11.2020

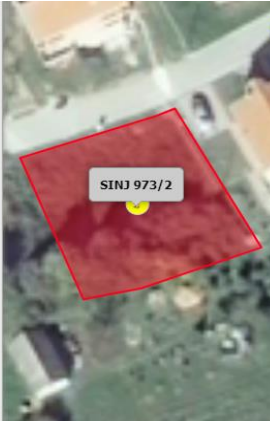
POREZI:

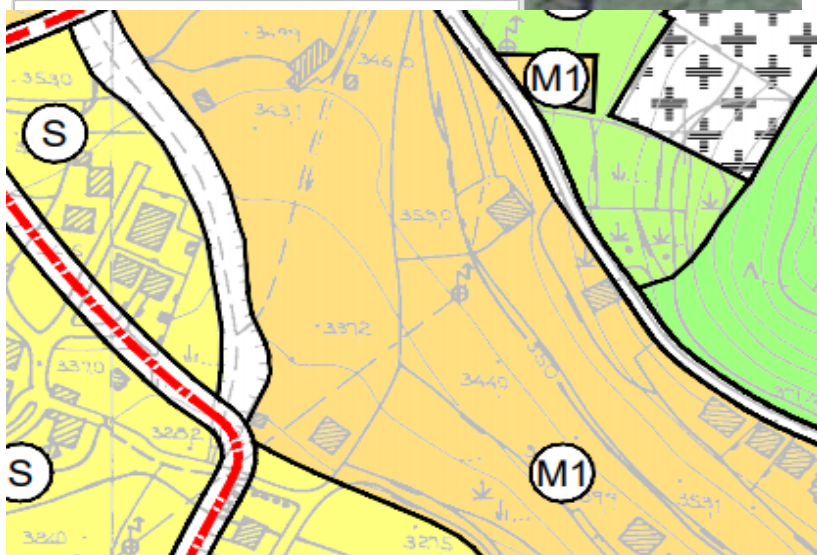
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
GLAVICE - MJESOVITO 3
M1 - MJESOVITA NAMJENA -
PRETEŽITO STAMBENA






Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 282,00 m². Kupoprodaja je obavljena 11.10.2018. za iznos od 20.008,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

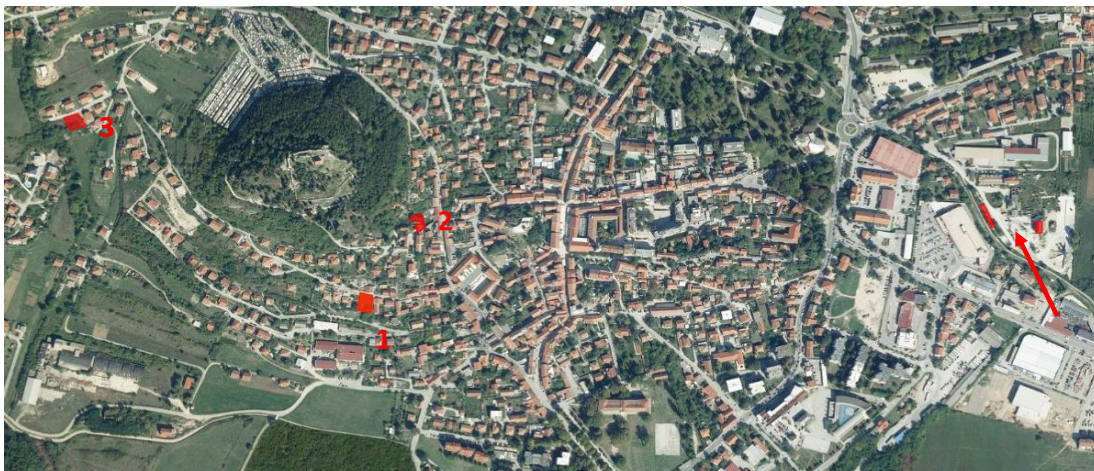
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1130916
Datum pregleda	21.4.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3921164
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	282,00
Vrijednost nekretnine (KN)	148.259,90
Datum ugovora	11.10.2018
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	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SINJ - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



SINJ 754/2

Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".


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 CROATIAN 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
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
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 414 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
	Lokacija	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	414	528,00	621,00	282,00
	Cijena (€)	-	42.005	40.034	20.008
	Cijena po m ²	-	79,6	64,5	71,0
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	2Q2021	1Q2020	4Q2020	3Q2018
	DZS indeksi cijena nekretnina	127,61	125,39	127,61	112,20
	Vremensko usklađenje	-	1,8%	0,0%	13,7%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	81,0	64,5	80,7
	Odstupanje zbog različite		80,96	64,47	80,70
	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.(€)	-	80,96	64,47	80,70
	Lokacija-kategorija	dobra	puno bolji	puno bolji	dobra
	(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	0%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	414	528,00	621,00	282,00
	(-20% do +20%)	-	0%	15%	0%
	Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	nepravilan
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	20%
	Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-20%	-5%	20%
	Korigirana vrijednost po m ²	74,28	64,8	61,2	96,8
	ZAKLJUČAK	74,28			

NAPOMENA: Kako k.č. ZGR 1176 i k.č. ZGR 1178, k.o. Sinj, nema direktni pristup na javnu prometnu površinu, ista se temeljem pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 153/2003) procjenjuje kao zemljište II. Ctg.

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (kn/m2) - GRAĐ. ZEM. I. KATEGORIJE			
74,28			
IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA - II KATEGORIJA (nema pristup na JPP)			
KOREKCIJSKI FAKTOR	0,65		
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (kn/m2) - I. CTG * 0,65			
365,02			
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m2)			
48,28			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
k.č. 1176 ZGR, k.o. Sinj	234,00	48,28 EUR	11.298,39 EUR
k.č. 1178 ZGR, k.o. Sinj	180,00	48,28 EUR	8.691,07 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,56	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		365,02 kn	151.120,35 kn

5.4. Izračun FK matrice

č.z. ZGR 1176

FK matrica					
			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna 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	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

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	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno

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

HKA - cijena građenja

Pokazatelji troškova građenja - 2017
Poslojni dio grupe troškova 2. razine u troškovnoj grupi ukupnih troškova građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti	
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi
Dio troškova 2. razine																								
300 Zgrade građevinske konstrukcija																								
310 Građevina jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6
320 Feničanje	11,1	8,5	12,6	8,6	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7
330 Vanjski zidovi	33,3	26,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	30,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,8	17,9	12,2	27,1	20,4
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,5	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,8	7,5	5,1	27,4	20,6
370 Građevinske instalacije	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,6	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-
380 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,6
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	69,2	100,0	75,2
400 Instalacije																								
410 Otvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420 Cijepljenje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2
430 Instalacije za otvornu zgradu	8,7	2,1	16,7	4,9	10,6	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,6
470 Posredni posredništvo za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,6
480 Posredništvo zgrade	2,6	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,9	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,6	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	-	-	0,1	-
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8
Hrvatska																								
Troškovni građenja m (G) i troškovi površina, procjena, bez PDV-a	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do	od	do
	5.800	773	5.800	867	5.800	787	5.800	773	5.800	827	6.400	853	3.250	433	3.450	449	3.730	500	6.530	697	6.300	840	3400	443
7,5 €-7,50 t/m, 1. kvartal 2016																								
Lokacijski																								
0,60																								

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom procjena akvnih troškova u namini iznosa projekta kao što poslije samo programski podaci o građevini.

Prijemnik Zdravstva

Hrvatska komora arhitekata

5.5. Tržišna vrijednost č.z. ZGR 1176

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	234	m2	Cz=	48,28	€/m2Pz		VZ=	11.298 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	517,45	m3	Kd=	3,6	€/m3BV		Kd=	1.863 €	
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	517 €	
Priklučci									
BGP=	199,02	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	995 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								14.674 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	165,85	m2	Cizg=	500	€/m2NGP		NV= 58.048 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,70	350	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje		1966.	Starost (G) = 56		Trajnost OVK= 80		
FK matrica		A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis		vrlo dobra lokacija			vrlo dobra infrastruktura		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)		3			3		5		
Relativna starost (G/OVK) =		70%		Odabrani FK=		5	Predvidivi ostatak OVK u %		20%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							16		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							64		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							80,0%		
Ukupno		100%	350	80,0%	280	70			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								11.610 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		5,00%	2.902,38 €	
O - okoliš, vanjska infrastruktura					% od NV		0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								29.186 €	

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina	
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 0,85	
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF	
TV = 29186 x 0,85	
24.808 €	

Cijena nekretnine po m2 = 149,58 €/m2

Tržišna vrijednost č.z. ZGR 1178

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	180	m2	Cz=	48,28	€/m2Pz		VZ=	8.691 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	2.751,84	m3	Kd=	3,6	€/m3BV		Kd=	9.907 €	
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	2.752 €	
Priključci									
BGP=	655,20	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	3.276 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								24.626 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	546,00	m2	Cizg=	350	€/m2NGP		NV=	133.770 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,70	245	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje fasadni			Starost (G) = 56		Trajnost OVK= 60		
FK matrica		A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis		vrlo dobra lokacija			vrlo dobra infrastruktura		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)		3			3		4		
Relativna starost (G/OVK) =		93%	Odabrani FK=		4	Predvidivi ostatak OVK u %		30%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							18		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							42		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							70,0%		
Ukupno		100%	245	70,0%	172	74			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								40.131 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		3,00%	4.013,10 €	
O - okoliš, vanjska infrastruktura					% od NV		0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								68.770 €	

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina	
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 0,85	
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF	
TV = 68770 x 0.85	
	58.454 €

Cijena nekretnine po m2 = 107,06 €/m2

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNI OBJEKTI
na adresi: LUMBINOV MOST, 21230 SINJ
naručitelja: SINJ D.D. U STEČAJU, OIB: 23943934506

Mišljenja smo da je na dan 21.04.2021. godine

- Tržišna vrijednost č.z. ZGR 1176

Srednji tečaj HNB-a

24.807,80	€	ili	187.546,97	Kn	1 € = 7,56 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

- Tržišna vrijednost č.z. ZGR 1178

Srednji tečaj HNB-a

58.454,19	€	ili	441.913,68	Kn	1 € = 7,56 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

- Tržišna vrijednost sveukupno:

Srednji tečaj HNB-a

83.261,99	€	ili	629.460,64	Kn	1 € = 7,56 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 76

Utvrđena na dan 20.4.2021.

Primjenjuje se od 21.4.2021.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,867079	4,881724	4,896369
Kanada	124	CAD	1	4,999982	5,015027	5,030072
Češka	203	CZK	1	0,291149	0,292025	0,292901
Danska	208	DKK	1	1,014465	1,017518	1,020571
Mađarska	348	HUF	100	2,092235	2,098531	2,104827
Japan	392	JPY	100	5,768445	5,785802	5,803159
Norveška	578	NOK	1	0,754096	0,756365	0,758634
Švedska	752	SEK	1	0,745025	0,747267	0,749509
Švicarska	756	CHF	1	6,830215	6,850767	6,871319
Velika Britanija	826	GBP	1	8,750693	8,777024	8,803355
SAD	840	USD	1	6,256923	6,275750	6,294577
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,857172	3,868778	3,880384
EMU	978	EUR	1	7,543972	7,566672	7,589372
Poljska	985	PLN	1	1,656014	1,660997	1,665980

ALTERNATIVNA NAMJENA	moguća objekt A
IZNAJMLJIVOST	trenutno nije moguća
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	lokacija
NEGATIVNA SVOJSTVA	visoki troškovi adaptacije objekta A, te eventualni troškovi rušenja objekta B

Izradio:
Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

PRILOG 1









AVIO SNIMAK IZ 1968. GODINE

PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 20.04.2021. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 1475

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15299/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	219/1	NEPLODNO			12471	
2.	1176 ZGR	GARAŽA			234	
3.	1178 ZGR	DROBILICA			180	
		UKUPNO:			12885	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
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. godine Općinskog suda u Sinju , zabilježuje se ovrha radi naplate novčane tražbine u iznosu od 2.685.550,52 kn. od strane ovrhovoditelja SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT,	
4.1	Prik.30.studenoga 2007 godine Z.1973/07 Na temelju rješenja 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.219/1	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj Z-1215/13 Na temelju rješenja o ovrši broj Ovr-87/2013 od 19. Lipnja 2013. godine Općinskog suda u Sinju zabilježuje se ovrhe na č.zem.219/1-dio 1.zkt. neplodno od 12471 m2 Z.U. 1475 m2 od strane ovrhovoditelja SPLITING d.o.o. Split, Šibenska 29, OIB-06280878935, na nekretninama u vlasništvu SINJ D.D. Sinj kao ovršenika utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a sve radi naplate novčane tražbine u iznosu od 3.334.094,54 kn. i spp.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325856, SINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1475

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-778/14	ZABILJEŽBA
	<p>Na temelju rješenja o ovrši broj Ovr-217/14 od 09. svibnja 2014. godine Općinskog suda u Sinju zabilježuje se ovrhe na č.zem.219/1-dio 1.zkt. neplodno od 12471 m2 Z.U. 1475 m2 od strane ovrhovoditelja SPLITING d.o.o. Split, Šibenska 29, OIB-06280878935, na nekretninama u vlasništvu SINJ D.D. Sinj kao ovršenika utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a sve radi naplate novčane tražbine u iznosu od 2.685.550,52 kn. i spp.</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.24.lipnja 1994. godine Z.550/94	194.400,00 DEM	
	<p>Na temelju sporazuma i zaključka broj I-519/94 od 19. listopada 1994. godine ovog suda uknjižuje se pravo zalog na teret č.zgr.1176 i 1178 - dio 1.zkt. radi osiguranja potraživanja u iznosu od DEM 194.400.- uvećano za eventualnu kamatu i trošak, sve to u korist vjerovnika: SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT,</p>		
2.			
2.1	Prik. 01.lipnja 1995. godine Z. 342/95	1.400.000,00 ATS	
	<p>Na temelju sporazuma i zaključka broj I - 46/95 od 07. veljače 1995. godine ovog suda , uknjižuje se pravo zalog na teret č.zgr.1176 i 1178 - dio 1.zkt., radi osiguranja potraživanja vjerovnika prema dužniku u iznosu od ATS 1.400.000,00 uz uvjete kao u ugovoru u korist vjerovnika: SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT,</p>		
4.			
4.1	Prik.03.siječnja 2005.godine Z.1/05	750.000,00 DEM	
	<p>Na temelju Ugovora o kupoprodaji potraživanja HVB - Splitske banke d.d. Split od dužnika "Sinj" d.d. u stečaju , Lubinov most 29, Sinj, ovjerenog pod OV - 7762/04 od strane Javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita , Domovinskog rata 3/1 te Potvrde prodavatelja o potpunoj uplati kupoprodajne cijene ovjerene pod Ov-11959/04 od strane javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita, uknjiženo je pravo zalog na teret č.zem.219/1 - dio 1.zkt., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000 DEM glavnice upisane pod posl.br.Z. 1453/95, sve u korist: " SPLITING " D.O.O. SPLIT, SPLIT, ŠIBENSKA 29</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.04.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.04.2021. 23:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SINJ (Mbr. 325856)

Posjedovni list: 1327

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"SADRA"INDUSTRIJSKO GRAĐEVINSKO PODUZEĆE, SINJ, 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
		219/1	ARMIRSKI POGON	12471	21		
			SKLADIŠTE, CENTRALNO SKLADIŠTE	740			
			TRAFOSTANICA	23			
			PRIVREDNI OBJEKTI	11067			
			OSTALO NEPLODNO	641			
		255/1		1250	21		
			DVORIŠTE	1250			
		877/39		1519	20		
			PAŠNJAK	929			
			ZGRADA	590			
*		960	STRAŽARA	17	21		
			ZGRADA	17			
*		961		738	14		
			RADIONICA	738			
*		1176		234	14		
			GARAŽA	234			
*		1178	DROBILICA	180	13		
			PRIVREDNI OBJEKTI	180			
*		1188		198	21		
			GOSPODARSKA ZGRADA	198			
Ukupna površina katastarskih čestica				16607			

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.: *1178

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 21.04.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SINJ, 325856
k.č. br.: *1176

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 21.04.2021

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)
- * 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 jadinica 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