

**SOLLERTIA CONSTRUCTUM d.o.o., OIB: 20344468435, Ulica slobode 33, 21000 Split**

**Ivan Bartulović, mag.ing.aedif., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina** (Rješenje: KLASA: UP/I-710-03/23-01/32; URBROJ: 514-03-03-02/05-24-09; Zagreb, 29. svibnja 2024., izdano od Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske)

Mob: +385 98 903 0786

E-mail: [sollertia.constructum@gmail.com](mailto:sollertia.constructum@gmail.com), [ivan.bartulovic@hotmail.com](mailto:ivan.bartulovic@hotmail.com)

**Nadnevak izrade: 10. svibnja 2025. g.**

**Oznaka elaborata: 47-2025-PE**

## **PROCJEMBENI ELABORAT (PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE)**



**Naručitelj:** Stečajna masa iza M. MARSAN d.o.o. u stečaju  
Đorđićeva ulica 3B, 10000 Zagreb  
OIB: 38026967299

**Nekretnina:** 1. Suvlasnički dio: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1): dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m<sup>2</sup> u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom;  
-11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m<sup>2</sup> u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom.  
Predmetni se poslovni prostor i terasa nalaze u zgradi na čest.zem. 335/20, ZU 2763 K.O. Sinj. Prema katastarskom se operatu zgrada/poslovni prostor nalazi na k.č.z. 335/20, PL 4201 K.O. Sinj. Predmetni se poslovni prostor sa terasom nalazi u višestambenoj zgradi anagrafske oznake Trg počasnog građanina Grada Sinja Gojka Šuška 9, Sinj. Orijentacija poslovnog prostora je prema jugu.

**Svrha procjene:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora radi kupoprodaje.

**Nadnevak očevida:** 10. rujna 2025. g.

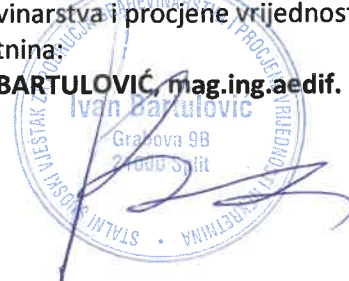
**Tereti:** Sukladno upisu u ZU 2763 K.O. Sinj, stanje na dan 01.09.2025. g.

**Sadašnja uporaba:** Poslovna djelatnost – caffe bar.

**SOLLERTIA CONSTRUCTUM d.o.o.**  
**IVAN BARTULOVIĆ, mag.ing.aedif.**

  
SOLLERTIA CONSTRUCTUM  
d.o.o.  
SPLIT

Stalni sudski vještak za područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti  
nekretnina:  
**IVAN BARTULOVIĆ, mag.ing.aedif.**

  
Ivan Bartulović  
Građova 9B  
21000 Split  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

## **SADRŽAJ:**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. SAŽETAK</b>	<b>str. 7</b>
<b>3. ZADATAK</b>	<b>str. 8</b>
<b>4. NALAZ</b>	<b>str. 10</b>
<b>5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE</b>	<b>str. 14</b>
<b>6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	<b>str. 18</b>
<b>7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b>	<b>str. 19</b>
<b>8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	<b>str. 25</b>
<b>9. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 34</b>
<b>10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA</b>	<b>str. 35</b>
<b>11. UPORABA DOKUMENTA</b>	<b>str. 36</b>
<b>12. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 37</b>
<b>13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 38</b>
<b>14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 39</b>
<b>15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 2763 K.O. SINJ)</b>	<b>str. 41</b>
<b>16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 4201 K.O. SINJ)</b>	<b>str. 44</b>
<b>17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z. 335/20 K.O. Sinj), MJ 1:1000</b>	<b>str. 45</b>
<b>18. GRAFIČKI DIO GUP-a GRADA SINJA (KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)</b>	<b>str. 46</b>

## **1. RJEŠENJE O IMENOVANJU**

**RJEŠENJE O IMENOVANJU – Sollertia Constructum d.o.o.**



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/840  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SOLLERTIA CONSTRUCTUM društvo s ograničenom odgovornošću, za projektiranje, građenje, nadzor i usluge, Split, Ulica slobode 33, OIB: 20344468435, podnositelj po Ivanu Bartuloviću iz Splita, Grabova 9B, OIB: 42740311386, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

### **RJEŠENJE**

- I. Pravnoj osobi SOLLERTIA CONSTRUCTUM društvo s ograničenom odgovornošću, za projektiranje, građenje, nadzor i usluge, Split, Ulica slobode 33, OIB: 20344468435, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

### **Obrazloženje**

Ivan Bartulović iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SOLLERTIA CONSTRUCTUM društvo s ograničenom odgovornošću, za projektiranje, građenje, nadzor i usluge, Split, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Ivana Bartulovića iz Splita, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/23-01/32, URBROJ: 514-03-03-02/05-24-09 od 29. svibnja 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim



514|UPI710032401840|7

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Upuća o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



**DOSTAVITI:**

1. SOLLERTIA CONSTRUCTUM d.o.o., Split, Ulica slobode 33  
- n/r Ivan Bartulović
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI7100324018407



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/32  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-09

Zagreb, 29. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Bartulovića, magistra inženjera građevinarstva iz Splita, Grabova 9B, OIB: 42740311386, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Ivan Bartulović, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, Grabova 9B, OIB: 42740311386, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Ivan Bartulović, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije u Splitu, Sveučilišta u Splitu kojom je stekao akademski naziv magistra inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



D03ZTfykmkufLHHvXqpNqg

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatraženo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Imenovani je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužan o vlastitom trošku prijaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva, a na temelju članka 8. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, br. 39/24.) imenovanom će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

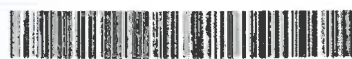
Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Bartulović, Split, Grabova 9B
2. Pismohrana-ovdje



D03ZTfykmkuf1.HHvXqpNqg

## 2. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak/svrha:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora radi kupoprodaje
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručitelj procjene:	Stečajna masa iza M. MARSAN d.o.o. u stečaju Đorđićeva ulica 3B, 10000 Zagreb OIB: 38026967299
Adresa nekretnine:	Trg počasnog građanina Grada Sinja Gojka Šuška 9, 21230 Sinj
Tip nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Katastarska općina:	Sinj
Z.K. uložak:	ZU 2763
Zemljišno knjižna čestica:	čest.zem. 335/20
Katastarska čestica:	k.č.z. 335/20, PL 4201 K.O. Sinj
Ukupna neto površina predmetnog poslovnog prostora (m <sup>2</sup> ), prema podacima iz Z.K. uložka:	89,00 m <sup>2</sup> + 11,00 m <sup>2</sup> = <u>100,00 m<sup>2</sup></u>
Jedinična tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora (€/m <sup>2</sup> ):	<b>946,42</b>
Ukupna tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora sa pripadajućom terasom (€):	<b>95.000,00</b>
Dokumentacija o namjeni:	GUP Sinj: Razvoj i uređenje naselja; mješovita namjena, pretežito stambena (M1).
Prilaz javnoj površini:	Nekretnina ima neposredan pristup javnoj prometnoj površini
Procjenitelj:	Ivan Bartulović, mag.ing.aedif.



### **3. ZADATAK**

Prema zahtjevu naručitelja (Stečajna masa iza M. MARSAN d.o.o. u stečaju, Đorđićeva ulica 3B, 10000 Zagreb, OIB: 38026967299), pristupio sam na očevid dana 10. rujna 2025. godine, radi izrade ovog Procjembenog elaborata sa svrhom utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora sa pripadajućom terasom radi kupoprodaje, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Lokacija: čest.zem. 335/20, ZU 2763 K.O. Sinj (k.č.z. 335/20, PL 4201 K.O. Sinj).

Predmetna nekretnina, poslovni prostor sa pripadajućom terasom, nalazi se u Gradu Sinju, unutar šireg centra Grada, te je definirana Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) te Prostornim planom uređenja Grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja", broj 2/06, 8/14, 1/16, 8/17, 08/23) kao prostornim planom šireg područja i Generalnim urbanističkim planom Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ broj 2/2007, 1/2009, 9/2010-vjerodostojno tumačenje, 6/2012-ispravak greške, 6/2016, 6/2018, 8/2023 i 10/23) kao prostornim planom užeg područja.

Prema PPU Grada Sinja, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Prema GUP-u Grada Sinja, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja predviđenog za razvoj i uređenje naselja, mješovita namjena, pretežito stambena (M1).

Ukupna površina predmetnog poslovnog prostora sa pripadajućom terasom (sukladno upisu u ZU i podacima dostavljenima od Naručitelja) iznosi 100,00 m<sup>2</sup>. Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninom i teretovnica vidljivo je u Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 2763 K.O. Sinj od 01.09.2025. g.

Procjena vrijednosti nekretnine vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavna za procjenu vrijednosti nekretnine. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja i sl.).

Dan kakvoće: 10. rujna 2025. godine.

Dan vrednovanja: 10. rujna 2025. godine.

Od strane Naručitelja nije mi dostavljena nikakva projektna dokumentacija. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je pregledom javno dostupne dokumentacije iz zemljišnika i katastra te pregledom i uvidom na samoj nekretnini ili su procijenjeni iskustveno ili u usporedbi sa sličnim nekretninama.

**Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost**



Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija pribavljena na licu mjesta, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr) (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr> – vlasništvo, [www.sinj.hr](http://www.sinj.hr) (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

#### **4. NALAZ**

##### **Opis nekretnine:**

Temeljem očevida na licu mjesta i temeljem podataka iz raspoložive dokumentacije, utvrdio sam da se radi o poslovnom prostoru – caffe baru na etaži prizemlja, koji se sastoji od prostora caffe bara sa šankom, sanitarnog čvora i ostave, ukupne površine prema ZU 89,00 m<sup>2</sup> te pripadajuće terase (sa nadstrešnicom, zatvorena aluminijskom stolarijom) ukupne površine prema ZU 11,00 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne površine prema ZU 100,00 m<sup>2</sup>.

Predmetni se poslovni prostor u južnom dijelu višestambene zgrade anagrafske oznake Trg počasnog građanina Grada Sinja Gojka Šuška 9, Sinj, na čest.zem. 335/20, ZU 2763 K.O. Sinj. Prema katastarskom se operatu zgrada/poslovni prostor nalazi na k.č.z. 335/20, PL 4201 K.O. Sinj. Orijentacija poslovnog prostora je prema jugu. Poslovni je prostor opremljen elementima potrebnim za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bar te su prostori klimatizirani.

Okolna su zemljišta uglavnom sličnih karakteristika. Konfiguracija terena je ravna, čestica je relativno pravilnog oblika.

##### **TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE NA DAN OČEVIDA:**

GRAĐEVINA:	Višestambena zgrada.
KATNOST:	Priz + 4. Predmetni se poslovni prostor nalazi na etaži prizemlja.
VERTIKALNA KOMUNIKACIJA:	-
LIFT:	-
GODINA IZGRADNJE:	Iza 2006. g. (procjena vještaka).
PROČELJE:	Ožbukano.
KROV I POKROV:	Kosi dvostrešni krov, armiranobetonska ploča sa pokrovom od crijepa.
TEMELJI:	Armiranobetonski.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena.
OBRADA ZIDOVA:	Zidovi ožbukani iznutra. Dio zidova obložen keramičkim pločicama. Izveden spuštteni strop unutar kojeg su provučene instalacije.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska konstrukcija (pretpostavka).
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska konstrukcija (pretpostavka).
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka (pretpostavka).
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice.
VANJSKA STOLARIJA:	PVC, aluminiј.
UNUTARNJA STOLARIJA:	Drvena.
INSTALACIJE VODE:	Priključena.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Priključena.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena.
INSTALACIJA TELEFONA:	Priključena.
GRIJANJE:	Klima uređaji.
HLAĐENJE:	Klima uređaji.
VENTILACIJA:	Prirodna, prisilna.
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKTI:	-
OKOLIŠ:	Uredan.
STANJE – ODRŽAVANJE:	Prosječno održavano.
NAPOMENA:	Zgrada se nalazi na povoljnoj lokaciji unutar šireg centra Grada

Sinja. Prometna povezanost je dobra.

#### ISKAZ POVRŠINA:

Kako je ranije navedeno, relevantna površina predmetnog poslovnog prostora preuzeta je iz Izvatka iz zemljišne knjige ZU 2763 K.O. Sinj te iznosi:  $P_{Uk} = P_{p.p.} + P_{Ter} = 89,00 \text{ m}^2 + 11,00 \text{ m}^2 = 100,00 \text{ m}^2$ .

#### Makrolokacija (položaj grada):

Procjenjivana nekretnina nalazi se u Gradu Gradu Sinju. Sinj je grad u Hrvatskoj u sastavu Splitsko-dalmatinske županije, u zagorskom dijelu županije, 36 km udaljen od Splita. Sastoji se od gradskih naselja Bajagić, Brnaze, Čitluk, Glavice, Gljev, Jasensko, Karakašica, Lučane, Obrovac Sinjski, Radošić, Sinj, Suhač, Turjaci, Zelovo. Središte je Sinjske i Cetinske krajine. Prema popisu iz 2011. godine, upravno područje grada brojalo je 24.826, a sam grad 11.478 stanovnika. Po narodnosti 98,9% stanovnika grada Sinja su Hrvati, a 96,3% po vjerskom opredjeljenju su katolici. Sinj je u Hrvatskoj i šire poznat po Sinjskoj alci, viteškoj igri koja se u Sinju održava od početka 18. stoljeća u znak pobjede nad osmanlijskim osvajačima, te svetištu Gospe Sinjske. Sinj ima submediteransku klimu. Zime su vlažne i svježije, posebno jutro, tada se temperatura zna spustiti i ispod  $-10^{\circ}\text{C}$ . Ljeta su vruća, a temperatura zna biti i iznad  $+40^{\circ}\text{C}$ . Dijelom i zbog toga što se nalazi u kotlini, Sinj je zimi jedan od hladnijih, ljeti jedan od najtoplijih dalmatinskih gradova.



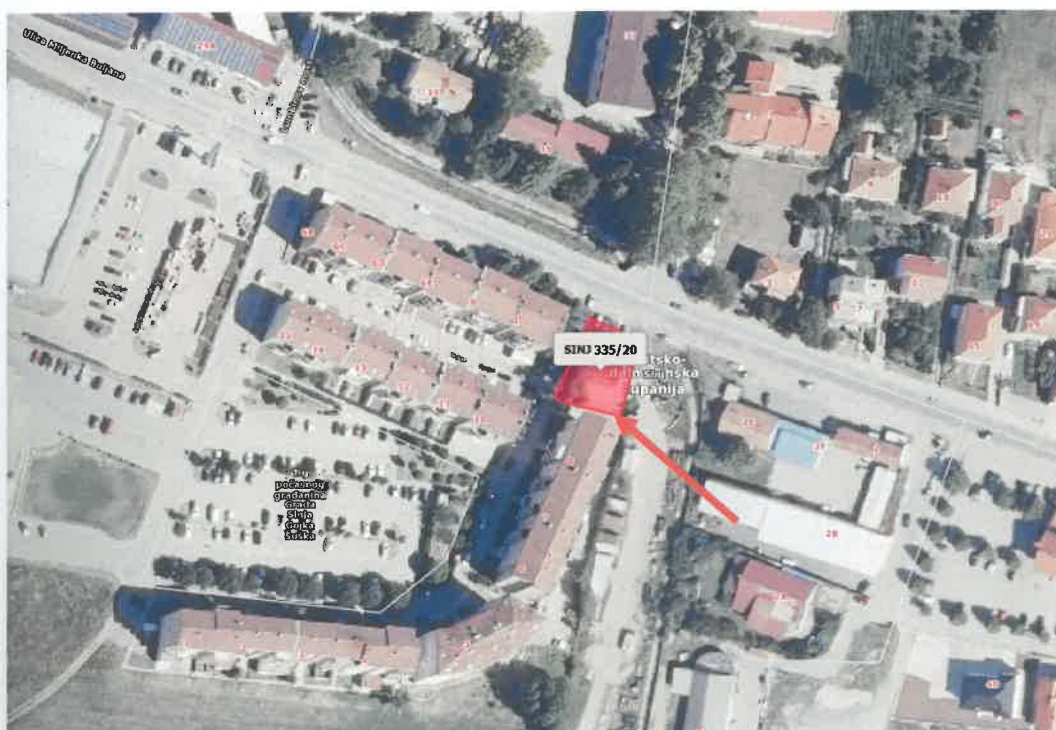
Sinj na zemljovidu Hrvatske

#### Mikrolokacija:

Procjenjivana nekretnina, poslovni prostor sa pripadajućom terasom unutar višestambene zgrade, nalazi se unutar šireg centra Grada Sinja, na adresi Trg počasnog građanina Grada Sinja Gojka Šuška 9. Nekretnina je dobro prometno povezana sa ostatkom Grada.



LOKACIJA TERENA, ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))

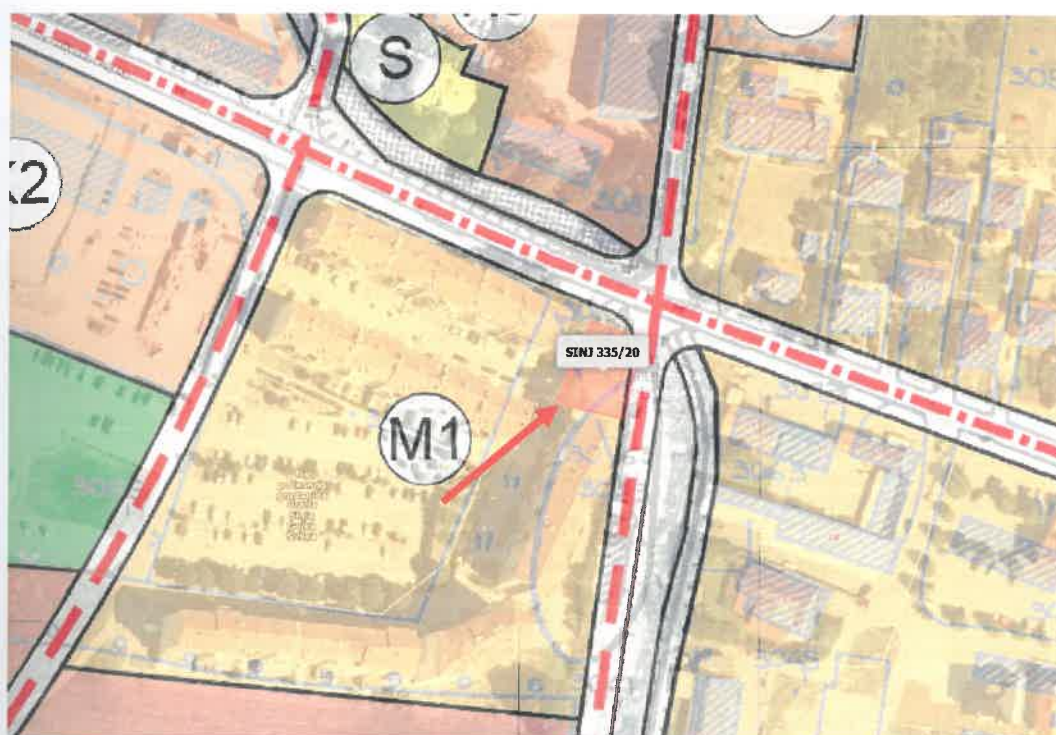


LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))





POLOŽAJ TERENA U ODNOSU NA PROSTORNOPLANSKU DOKUMENTCIJU PPU GRADA SINJA (preuzeto sa <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



POLOŽAJ TERENA U ODNOSU NA PROSTORNOPLANSKU DOKUMENTCIJU GUP-a GRADA SINJA (preuzeto sa <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

## 5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 5.1. Zemljišna knjiga:

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj:

K.O. Sinj

ZK uložak: 2763

Poduložak: -

Datum: 01.09.2025. g.

U Posjedovnici A upisano je:

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	335/20	ZGRADA I DVOR			462	
		ZGRADA			175	
		DVOR			287	
		UKUPNO:			462	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Izvršena je zabilježba da za ucrtanu zgradu, nije priložena Uporabna dozvola.	

U Vlastovnici B upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<b>Suvlasnički dio: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>  - dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m2 u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom.  -11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m2 u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom. <b>M.MARSAN D.O.O. , GLAVICE</b>	PODULOŽAK BR. 101
1.2	Zaprimijeno 13.06.2024.g. pod brojem Z-25110/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 13.06.2024, St-305/2024-2 od 13. lipnja 2024. godine, Trgovačkog suda u Splitu, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe nad dužnikom, M. MARSAN d.o.o. Glavice, OIB: 78679807887, u stečaju, na nekretnini označenoj kao čest.zem. 335/20, Z.U. 2763 i to baš 1. Suvlasnički dio: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m2 u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom, 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m2 u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom.	na 1 (1.1)

(...)

NAPOMENA: Ostalo kao nepotrebno izostavljeno.

U Teretovnici C upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (89/823)</b>			
1.1	Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-1914/11	50.000,00 EUR	
<p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava/hipoteke/ na nekretnini od 22.rujna 2011.godine solemniziranog pod brojem Ov-2762/11 od strane javnog bilježnika Ane Romac iz Sinja,uknjižuje se pravo zaloga na teret 89/823 dijela č.zem.335/20 - zgrada od 175 m2 i dvor od 287 m2 - 1 zkt. Z.U.2763 K.o.Sinj nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora u prizemlju,površine od 89 m2 u nacrtu etažnog vlasništva označeno slovom A i svijetlo plavom bojom,te 11/8233 dijela č.zem.335/20 -zgrada od 175 m2 i dvor od 287 m2 - 1 zkt. Z.U.2763 K.O.Sinj,nedjeljivo povezano sa vlasništvom terase u razni prizemlja površine od 11 m2 u nacrtu etažnog vlasništva označeno slovom B i svijetlo plavom bojom,sve u vlasništvu dužnika M.Marsan d.o.o. Glavice,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 50.000,00 EUR-a uvećano za kamate,zatezne kamate,te provizije,naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist:</p> <p><b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b></p>			
<b>4. Na suvlasnički dio: 1 (89/823)</b>			
4.1	Zaprimljeno 11.10.2016.g. pod brojem Z-24966/2016	37.200,00 EUR	
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o kreditu broj 5114581469 od 30.rujna 2016.godine solemniziranog pod posl.br.Ov-7060/16 od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja,uknjižuje se pravo zaloga na teret č. zem.335/20 – zgrada od 175 m2 i dvor od 287 m2 – 1 zkt. Z.U.2763 K.O. Sinj i to 89/823 suvlasnička dijela nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora u prizemlju zgrade površine od 89 m2 u nacrtu etažnog vlasništva označenog slovom A i svijetlo plave boje i 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezane sa vlasništvom terase u razini prizemlja u površini od 11 m2 u etažnom nacrtu označeno slovom B i svijetlo plave boje,vlasništva M.Marsan d.o.o. Glavice, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 37.200,00 EUR-a uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorenu kamatu po dospeljeću, odnosno u visini zakonske kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, na korist:</p> <p><b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b></p>			

## 5.2. Katastar:

Prema e-Posjedovnom listu broj 4201 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Sinj, stanje na dan 01.09.2025. g.:

K.O. 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
		335/20		462	20		
			ZGRADA	175			
			DVORIŠTE	287			
Ukupna površina katastarskih čestica				462			



Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
5	72/823	SMOLJO STIPE PK. PETRA . LUČANE (VLASNIK)	1/1	
6	72/823	POLJAK DENIS JMBG. 1702977383127, GLAVICE (VLASNIK)	1/1	
4	72/823	KRKA ANAMARIJA Ž.DENISA, OIB:00925878345, SINJ, TRIPALOV VOĆNJAK BR. 1 (VLASNIK)	1/1	
8	91/823	ĐULA IVICA JMBG.1509960383137, SINJ (VLASNIK)	1/1	
3	72/823	VUČKOVIĆ BRUNO, BRNAZE 51, BRNAZE 21230 SINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46824970534
7	72/823	MAROVIĆ IVAN, ZELOVO (VLASNIK)	1/1	
9	91/823	MAĐOR BOŽE, HRVACE (VLASNIK)	1/1	
1	89/823	M.MARSAN D.O.O. , GLAVICE (VLASNIK)	1/1	
2	72/823	PAVIĆ MATEA DAVOROVA , SINJ, PUT PAVIĆA 49 (VLASNIK)	1/2	11759758276
		POLJAK MARIO, TRG GOJKA ŠUŠKA 9, 21230 SINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	35619490678

### 5.3. Legalitet i napomene o nekretninama:

**Legalitet:** Nisu dostavljeni podaci o legalitetu zgrade. Nekretnina je upisana u Posjedovnici (A) i u Vlastovnici (B) zemljišne knjige. U Drugom odjeljku Posjedovnice zemljišne knjige navedena je zabilježba: „1.1 Izvršena je zabilježba da za ucrtanu zgradu, nije priložena Uporabna dozvola.“.

**Usklađenost zemljišne knjige i katastra:** Stanje je usklađeno.

**Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini:** Nekretnina se nalazi unutar šireg centra Grada Sinja i omogućen joj je kolni pristup.

#### Napomene o nekretnini:

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Grada Sinja.

Predmetna nekretnina, poslovni prostor sa pripadajućom terasom unutar višestambene zgrade, nalazi se u Gradu Sinju, te je definirana Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) te Prostornim planom uređenja Grada Sinja ("Službeni glasnik Grada Sinja", broj 2/06, 8/14, 1/16, 8/17, 08/23) kao prostornim planom šireg područja i Generalnim urbanističkim planom Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ broj 2/2007, 1/2009, 9/2010-vjerodostojno tumačenje, 6/2012-ispravak greške, 6/2016, 6/2018, 8/2023 i 10/23) kao prostornim planom užeg područja.

Prema PPU Grada Sinja, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Prema GUP-u Grada Sinja, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja predviđenog za razvoj i uređenje naselja, mješovita namjena, pretežito stambena (M1).

Zemljište ispod predmetne građevine spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Čestica ima relativno pravilan oblik.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Grad Sinj, 21230 Sinj, Splitsko - dalmatinska županija.

U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke i izvori zagađenja koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

## **6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

\* - preuzeto iz brošure „Financijska stabilnost“ (broj 24, godina XV, svibanj 2023.), izdavač: Hrvatska narodna banka, svibanj 2023.

### D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europodručja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

#### D.1. Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina na-

Figure 1 is a combined bar and line chart illustrating the monthly average number of visitors (bars) and the average number of visitors per day (lines) for the 'Zagreb' and 'Dolina' regions from 2007 to 2022. The left Y-axis represents the number of visitors (0 to 2000), and the right Y-axis represents the number of visitors per day (0 to 25). The X-axis shows the years from 2007 to 2022. The legend indicates: Zagreb (blue bars), Zagreb (blue line), Dolina (purple bars), Dolina (purple line), and Dolina (green line). The chart shows a general upward trend in both metrics over the period, with a significant increase in the number of visitors per day starting around 2017.

razvoj prosečne mesečne zarade u sektoru obrade u Republici Srbiji

Projekcija ELS Istinski

1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

30  
25  
20  
15  
10  
5  
0  
-5  
-10  
-15  
-20

Ukupna prosečna mesečna zarada u sektoru obrade u Republici Srbiji iznosi 25.000 SDR, što je 10% više od prošle godine.

Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnosti, broj ku-poprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnosti u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transak-cija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio ne-što slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnosti (Slika D.4.).

### Financijska stabilnost:

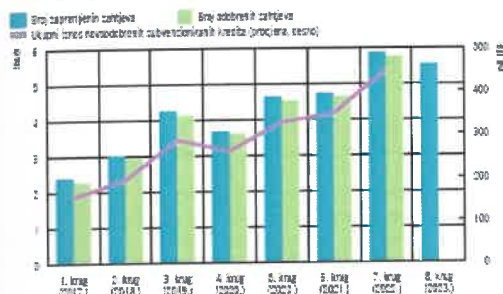
Bar chart showing the number of companies in the construction sector from 2002 to 2012. The chart has two y-axes: the left axis represents the number of companies in thousands (0 to 60), and the right axis represents the number of companies in thousands (0.0 to 4.0). The x-axis shows years from 2002 to 2012. Blue bars represent the total number of companies, and a red line represents the number of companies in the construction sector. The total number of companies fluctuates between approximately 20,000 and 50,000. The number of companies in the construction sector shows a general upward trend, starting around 1.0 in 2002 and reaching approximately 3.5 in 2012.

Trimestru	Căpex (%)	Amort (%)	Coste (%)
1. Tr. 2002	-5	10	5
2. Tr. 2002	5	-15	-5
3. Tr. 2002	5	-15	-5
4. Tr. 2002	-25	-25	-10

Sursa: Banca Personele active

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na prepandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u

Slika D.6. iznos odobrenih zahtjeva u sedmom krugu subvencioniranja stambenih kredita najviši je do sada

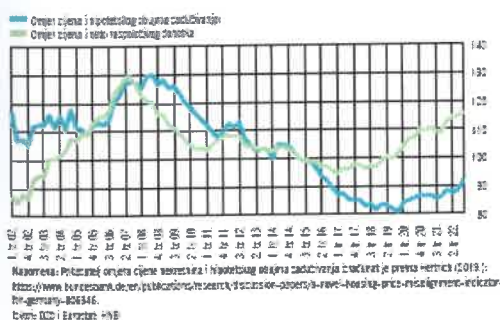


Izvor: Agencija za pravni posredni i posredovanje nekretnostima; izračun HNS-a

ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini (Slika D.6.). Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europskog područja, a uglavnom kupuju nekretnosti u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

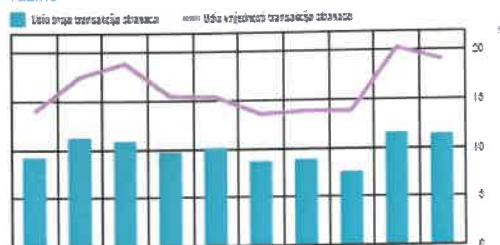
Priušitost stambenih nekretnosti u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnosti i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnosti raste su brže, što im je smanjilo priušitost (Slika D.7.). Također, tijekom dugog razdoblja ublažavanja uvjeta financiranja u obliku pada kamatnih stopa, potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja) rastao je brže od cijena pa se priušitost kreditnog financiranja nekretnosti povećavala do 2019. godine, nakon čega kreditna priušitost počinje padati, vođena snažnim

Slika D.7. Priušitost kupnje stambenih nekretnosti kućanstvima sve je teža



Napomena: U indeksu troška gradnje uključuju se rast cijena posredničkih usluga, troškovi gradnje i troškovi održavanja. Izvor: Eurostat; izračun HNS-a

Slika D.6. Udio nerezidenata u kupoprodajama na tržištu stambenih nekretnosti povećan je u odnosu na pretpandemijske razine

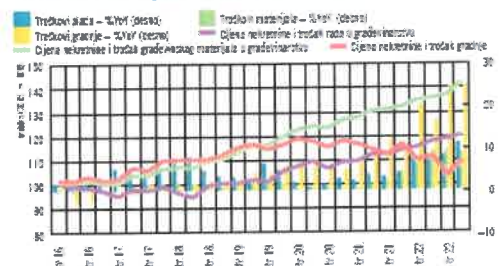


Izvor: Baza Podataka zahtjeva

razom cijena stambenih nekretnosti. Pritom nedavni rast kamatnih stopa na nove kredite dodatno pridonosi nastavku smanjivanja sposobnosti kupnje nekretnosti kreditnim financiranjem.

Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnosti i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnosti od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnosti.

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnosti



Napomena: U indeksu troška gradnje uključuju se rast cijena posredničkih usluga, troškovi gradnje i troškovi održavanja. Izvor: Eurostat; izračun HNS-a



Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika D.9.). S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupa i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najмова na tržištu nekretnina.<sup>10</sup>

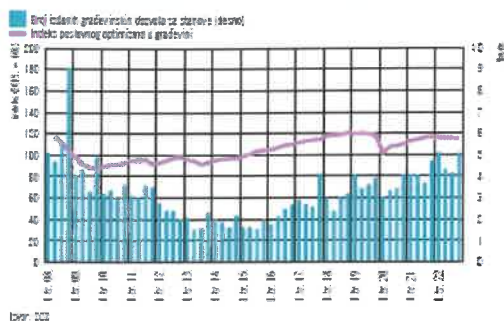
## D.2. Tržište komercijalnih nekretnina

Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

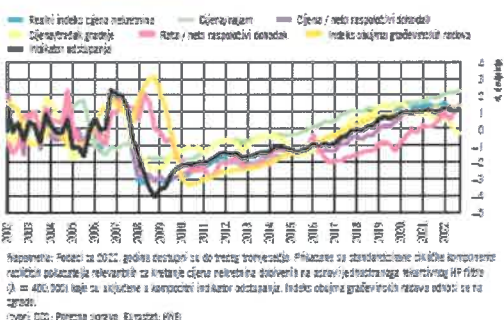
Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vodene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret međunarodnim kretanjima u lancima opskrbe i njezinu njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni

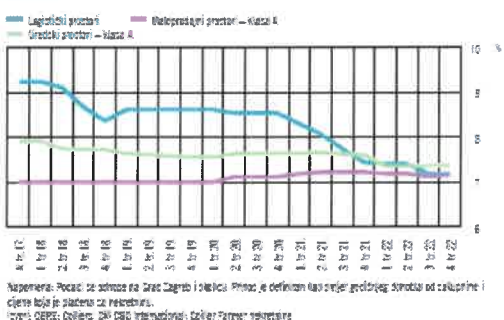
Slika D.9 Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



Slika D.10 Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima



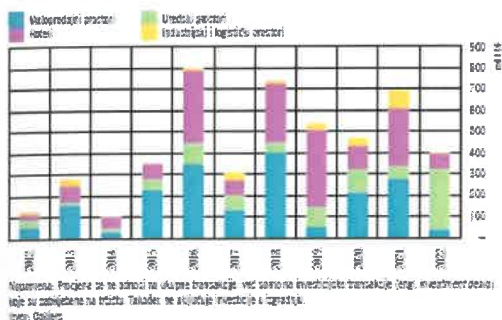
Slika D.11 Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



<sup>10</sup> Navedeni podaci o cijeni najma stambenih nekretnina preuzeti su iz službene statistike cijena (COICOP šifra "041"). Interne procjene HNB-a utječu na viši rast cijena najma. Više o tome vidjeti na <https://min.gov.hr/vijesti/inauguralno-izdanje-obveznica-rezultate-trgovske-dospjela-2023-godine-u-nominalnom-iznosu-od-eur-1-85-milijardi-namijenjenih-fizicima-i-institucionalnim-ulagateljima> 3426.



Slika D.12 Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



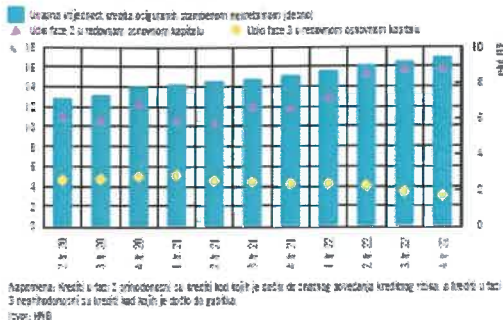
prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvotrazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

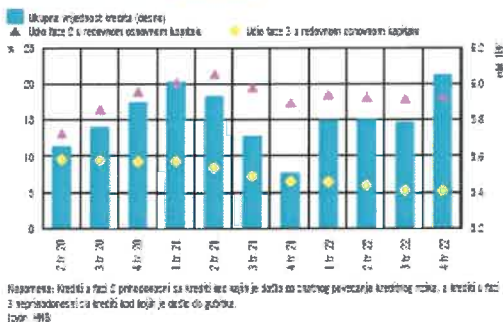
### D.3 Izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina

Ograničena izloženost banaka tržištu nekretnina znatno pridonosi očuvanju financijske stabilnosti u Hrvatskoj. Iako su ukupne vrijednosti kredita osiguranih stambenim nekretninama, kao i kredita osiguranih komercijalnim nekretninama, porasle za oko 10% u 2022. godini, ti krediti i dalje ne prevladavaju u bilancama kreditnih institucija. Udio kredita osiguranih stambenom nekretninom faze 2 u redovnom osnovnom kapitalu banaka, tj. kredita kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, nije se znatno promijenio u odnosu na isto razdoblje prošle godine. S druge strane, udio neprihodonosnih kredita (faza 3) blago se smanjio (Slika D.13.). Kod kredita osiguranih komercijalnom nekretninom udio faze 2 zabilježio je neznatan porast, dok se udio faze 3 nije znatno promijenio (Slika D.14.).

Slika D.13 Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



Slika D.14 Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu komercijalnih nekretnina



### D.4. Izgledi

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europskom području na domaće tržište poskupljuje nove zadužiti-

vanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga. Porast kamatnih stopa mogao bi smanjiti kreditnu sposobnost tržišnih sudionika koji namjeravaju kupiti nekretninu. Takva situacija mogla bi se nepovoljno odraziti na likvidnost tržišta, a u slučaju znatnije materijalizacije rizika kvarenja portfelja stambenih kredita znatnije bi utjecala na vrijednost nekretnina. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što povećava trošak otplate, a time i njihovu ranjivost. Pritom su stambeni krediti relativno dobro zaštićeni od pretjeranog rasta troška otplate u kratkom roku, ponajprije zbog zakonskih ograničenja (vidi poglavlje 1.C.).

Moguće usporavanje na tržištu nekretnina rezultiralo bi umjerenom materijalizacijom rizika za financijsku stabilnost Republike Hrvatske. Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina uz porast kamatnih stopa kao i većih životnih troškova mogli bi u idućem razdoblju rezultirati porastom neprihodonosnih kredita, što bi negativno djelovalo na profitabilnost kreditnih institucija. Međutim, trenutačne stope profitabilnosti i kapitaliziranosti prilično su visoke, što kredite institucije čini otpornima na navedene šokove.

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **8.1. Tržišna vrijednost nekretnine**

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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.

**POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

**Obrazloženje za odabir korištene metode:** Za ovu je procjenu korištena poredbena metoda. Poredbena metoda temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

*Poredbena metoda u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.*

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

### **8.2. Prikaz i analiza podataka za poslovni prostor**

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom u ugovore o prodaji u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih nekretnina na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (stana u potkrovlju)					
Čestica	Datum vrednovanja	Površina (m <sup>2</sup> )	Etaža	Cjenovni blok	Napomena
Čest.zem. 335/20, ZU 2763 K.O. Sinj (k.č.z. 335/20, PL 42010 K.O. Sinj)	10.09.2025. g.	100,00	Prizemlje	Sinj – mješovito 2	-

Tablica 1: Podaci o poredbenim nekretninama

R. broj	Čest.zem.	K.O.	Površina posl. pr. koja je predmet kupnje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodaj na cijena (€/m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja kupop. ugovora	Cjenovni blok	Mjera građ. korištenja (k <sub>g</sub> )	Etaža	Status podataka	Napomena
1.	k.č.z. 405/12	Sinj	118,92	714,77	02.03.2023.	Sinj - mješovito 3	-	-	Provedena evaluacija	
2.	k.č.z. 424/3	Sinj	92,00	923,91	26.02.2025.	Sinj - mješovito 7	-	-	Provedena evaluacija	
3.	k.č.z. 285/6	Sinj	184,20	600,00	17.12.2020.	Sinj - mješovito 1	-	-	Provedena evaluacija	

\* - izvor poredbenih nekretnina: kupoprodajni ugovori iz baze podataka „eNekretnine“.

**ISKLUČIVANJE NEKRETNINA:** Sve nesamostalne površine s obzirom na veličinu, definiranu prostornim planom su isključene. Izabrane su sveukupno 3 poredbene nekretnine za daljnji proračun, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.

**ISKLUČIVANJE NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI:**

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostale su 3 nekretnine što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.
- Prema čl. 35. st. 1. i .čl.19 - dovoljno podudarna obilježja - Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi  $\pm 40\%$  izlazne vrijednosti,
- Prema čl.4.st 1 - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Prema čl.4.st.2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),

- Prema čl.4.st 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja,

Položaj poredbenih cijena nekretnine za poredbu zemljišta: Područje pretrage cjenovni je blok u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina i susjedni slični cjenovni blokovi.

**KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA:** Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15)  $k_{is}=0,4-2,4$ . Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja proračunat će se u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa  $k_{is}$  procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11, ako postoji potreba za usporedbom.

**KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU):** Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

**KOEFICIJENT ODSUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA:** Sve poredbene i procjembene nekretnine samostalne su površine pa nije potreban koeficijent za preračunavanje arondacijskih površina.

**KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA:** Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

**UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE:** Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

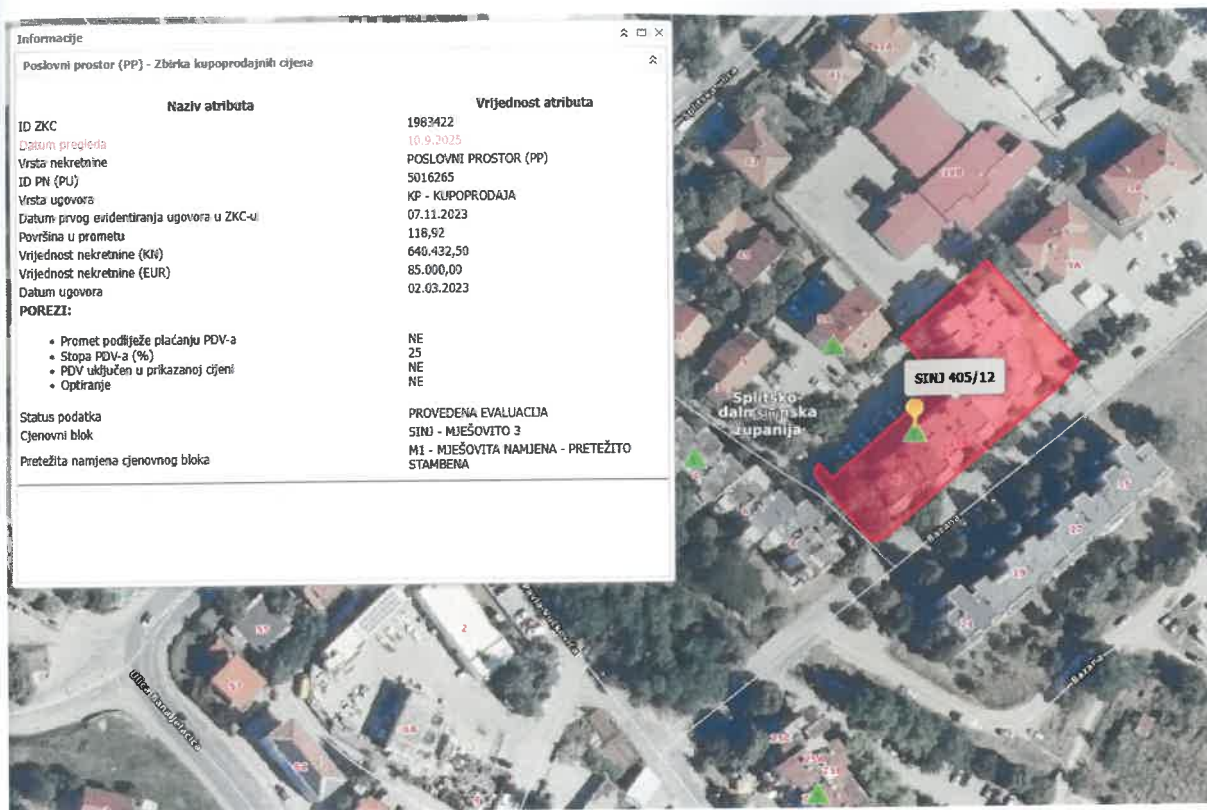
Tablica 2: Podaci o procjenjivanoj nekretnini

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine	
Ukupna površina poslovnog prostora sa pripadajućom terasom (prema ZU):	100,00 m <sup>2</sup>
Vrsta:	Poslovni prostor unutar zgrade
Etaža:	Prizemlje
Lokacija:	Grad Sinj, širi centar Grada
Dan vrednovanja:	10. rujna 2025. g.



### 8.3. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana

#### Poredba 1. (redni broj 1.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 02.03.2023. godine (ID ZKC: 1983422), za k.č.z. 405/12 K.O. Sinj. Radi se o poslovnom prostoru unutar višestambene zgrade smještene u cjenovnom bloku Sinj – mješovito 3, ukupne površine u prometu 118,92 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 85.000,00 €, prosječna vrijednost neto korisne površine poslovnog prostora iznosi 714,77 €/m<sup>2</sup>. Poredbena se nekretnina nalazi cca 700 m jugozapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 1Q2023. godine iznosi 154,20 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 938,66 €/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine (interkvalitativno izjednačenje, vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata), posebno u smislu Priloga 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dobiva se konačna vrijednost procjenjivane nekretnine koja nakon izjednačavanja iznosi **938,66 €/m<sup>2</sup>**.

## Poredba 2. (redni broj 2.):

**Informacije**  
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2267650
<i>Datum pregleda</i>	10.9.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PH (PU)	5498007
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.03.2025
Površina u prometu	92,00
Vrijednost nekretnine (KN)	640.432,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	85.000,00
Datum ugovora	26.02.2025
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SINJ - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	443852
<i>Datum pregleda</i>	10.9.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)

Kupoprodajni ugovor sklopljen je 26.02.2025. godine (ID ZKC: 2267650), za k.č.z. 424/3 K.O. Sinj. Radi se o poslovnom prostoru unutar zgrade smještene u cjenovnom bloku Sinj – mješovito 7, ukupne površine u prometu 92,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 85.000,00 €, prosječna vrijednost neto korisne površine poslovnog prostora iznosi 923,91 €/m<sup>2</sup>. Poredbena se nekretnina nalazi cca 800 m zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 1Q2025. godine iznosi 202,50 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 923,91 €/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine (interkvalitativno izjednačenje, vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata), posebno u smislu Priloga 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dobiva se konačna vrijednost procjenjivane nekretnine koja nakon izjednačavanja iznosi **923,91 €/m<sup>2</sup>**.



### Poredba 3. (redni broj 3.):

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1514391
Datum pregleda	10.9.2025
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4425944
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.10.2021
Površina u prometu	184,20
Vrijednost nekretnine (KN)	831.717,15
Vrijednost nekretnine (EUR)	110.520,00
Datum ugovora	17.12.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SINJ - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Splitsko-dalmatinska županija

SINJ 285/6

Kupoprodajni ugovor sklopljen je 11.10.2021. godine (ID ZKC: 1514391), za k.č.z. 285/6 K.O. Sinj. Radi se o poslovnom prostoru unutar zgrade smještene u cjenovnom bloku Sinj – mješovito 1, ukupne površine u prometu 184,20 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 110.520,00 €, prosječna vrijednost neto korisne površine poslovnog prostora iznosi 600,00 €/m<sup>2</sup>. Poredbena se nekretnina nalazi cca 550 m sjeveroistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 4Q2021. godine iznosi 124,40 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 976,69 €/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine (interkvalitativno izjednačenje, vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata), posebno u smislu Priloga 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dobiva se konačna vrijednost procjenjivane nekretnine koja nakon izjednačavanja iznosi **976,69 €/m<sup>2</sup>**.

#### 8.4. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Tablica 3: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 405/12	Sinj	118,92	714,77	02.03.2023.	154,20	202,50	1,313	938,66
2.	k.č.z. 424/3	Sinj	92,00	923,91	26.02.2025.	202,50	202,50	1,000	923,91
3.	k.č.z. 285/6	Sinj	184,20	600,00	17.12.2020.	124,40	202,50	1,628	976,69

\*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2025. g.

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina		Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
			Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
(...)								
2018.	1. tr.		109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.		109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.		112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.		113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.		117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.		120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.		121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.		124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.		128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.		130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.		129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.		133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.		134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.		139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.		141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.		145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.		152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.		157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.		162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.		170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.		173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.		179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.		180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.		186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.		189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.		197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.		202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4.tr.		205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.		214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5

## 8.5. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog stana proveo sam preko usporedbe cijena navedenih pet usporednih nekretnina iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na povoljnost stambenog prostora u višestambenoj zgradi (sukladno Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Tablica 5: Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina (povoljnost stambenog prostora u višestambenoj zgradi)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent povoljnosti (poredbene nekretnine)*	Koeficijent povoljnosti (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od Prosjeka
1.	k.č.z. 405/12	Sinj	118,92	938,66	1,00	1,00	1,00	<b>938,66</b>	-0,82
2.	k.č.z. 424/3	Sinj	92,00	923,91	1,00	1,00	1,00	<b>923,91</b>	-2,38
3.	k.č.z. 285/6	Sinj	184,20	976,69	1,00	1,00	1,00	<b>976,69</b>	3,20

\* - orijentacijske vrijednosti koeficijenta povoljnosti

Prosjek	2.839,26
	946,42

## 8.6. Statistička obrada i izračun

Tablica 6: Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 405/12	Sinj	118,92	714,77	938,66	938,66	-0,82	-7,76	60,22
2.	k.č.z. 424/3	Sinj	92,00	923,91	923,91	923,91	-2,38	-22,51	506,70
3.	k.č.z. 285/6	Sinj	184,20	600,00	976,69	976,69	3,20	30,27	916,27

Prosjek:	946,42
Standardno odstupanje (±):	22,24
Pravilo dva-sigma (±):	44,47

Tržišna vrijednost stana  $Tv_{\text{posl.prostor}}$  (€/m<sup>2</sup>):

**946,42**

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost predmetne nekretnine i to 1. Suvlasničkog dijela: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m<sup>2</sup>, u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom te 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m<sup>2</sup>, u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom, a nalazi se na čest.zem. 335/20, ZU 2763 K.O. Sinj (k.č.z. 335/20, PL 4201 K.O. Sinj) iznosi:

$$946,42 \text{ €/m}^2 \times 100,00 \text{ m}^2 = 94.642,00 \text{ €}.$$

### **8.7. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica**

Nisu evidentirane nikakve graditeljske poboljšice koje bi trebalo uključiti u proračun.

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine i to 1. Suvlasničkog dijela: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m<sup>2</sup>, u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom te 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m<sup>2</sup>, u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom, a nalazi se na čest.zem. 335/20, ZU 2763 K.O. Sinj (k.č.z. 335/20, PL 4201 K.O. Sinj) iznosi:

**94.642,00 €**, zaokruženo (sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 21.12.2022. g.) **95.000,00 €**.

## **9. ZAKLJUČAK:**

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine i to 1. Suvlasničkog dijela: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m<sup>2</sup>, u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom te 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m<sup>2</sup>, u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom, a nalazi se na čest.zem. 335/20, ZU 2763 K.O. Sinj (k.č.z. 335/20, PL 4201 K.O. Sinj), na dan vrednovanja 10. rujna 2025. g., razumno predstavljena iznosom od:

**95.000,00 €.**

### **Napomena:**

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u eurima.

U Splitu, 10. rujna 2025. godine.

Stalni sudski vještak za područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti  
nekretnina:

**IVAN BARTULOVIĆ, mag.ing.aedif.**



## **10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA**

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18) uređuje način i uvijete poreza na promet nekretninama. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

## **11. UPORABA DOKUMENTA**

Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iznešeno je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja voda, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je, kako je ranije navedeno, radi kupoprodaje i ne smije se koristiti u druge svrhe.



## **12. IZJAVA PROCJENITELJA**

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- su u izvješću prikazani podaci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica raščlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje raščlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva (mag.ing.aedif.), imam status Stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP). Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka (Rješenje: KLASA: UP/I-710-03/23-01/32; URBROJ: 514-03-03-02/05-24-09; Zagreb, 29. svibnja 2024., izdano od Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske). Preslika navedenog Rješenja nalazi se u prilogu ovog Elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer građevinarstva i član Hrvatske komore inženjera građevinarstva (G 5544).

### **13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/18, 113, 118, 119/19)
- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- PPU i GUP Grada Sinja (Službeni glasnik Grada Sinja)
- Odluka Grada Sinja o komunalnom doprinosu
- Zakon o vodama (NN 66/19, 125/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine (NN 109/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017. god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir, Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- financijska stabilnost <https://www.hnb.hr/documents>

#### 14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA







## 15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 2763 K.O. SINJ)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 01.09.2025. 12:58

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25110/2024  
Aktivne plombe: Z-36630/2025 (E-9)

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2763

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	335/20	ZGRADA I DVOR			462	
		ZGRADA			175	
		DVOR			287	
		UKUPNO:			462	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Izvršena je zabilježba da za ucrtanu zgradu, nije priložena Uporabna dozvola.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<b>Suvlasnički dio: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>  - dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m2 u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom.  -11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m2 u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom. <b>M.MARSAN D.O.O., GLAVICE</b>	PODULOŽAK BR. 106
1.2	Zaprimljeno 13.06.2024.g. pod brojem Z-25110/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 13.06.2024, St-305/2024-2 od 13. lipnja 2024. godine, Trgovačkog suda u Splitu, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe nad dužnikom, M. MARSAN d.o.o. Glavice, OIB: 78679807887, u stečaju, na nekretnini označenoj kao čest.zem. 335/20, Z.U. 2763 i to baš 1. Suvlasnički dio: 89/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora u prizemlju, površine 89 m2 u etažnom nacrtu označeno slovom A i svijetlo plavom bojom, 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo terase u razini prizemlja površine 11 m2 u etažnom nacrtu označena slovom B i svijetlo plavom bojom.	na 1 (1.1)
2.	<b>Suvlasnički dio: 72/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>  - dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 1 na I katu, u površini 72 m2, u etažnom nacrtu označen tamno plavom bojom.  -2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, oznake 1 u površini 2 m2 u etažnom nacrtu označena tamno plavom bojom.	PODULOŽAK BR. 107

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

01.09.2025. 13:05:55

Stranica: 1



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1/2 PAVIĆ MATEA DAVOROVA , OIB: 11759758276, SINJ, PUT PAVIĆA 49		
1/2 POLJAK MARIO, OIB: 35619490678, TRG GOJKA ŠUŠKA 9, 21230 SINJ, HRVATSKA		
<b>3. Suvlasnički dio: 72/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>		PODULOŽAK BR. 108
-dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 2 na I katu, u površini 72 m2, u etažnom nacrtu označen ružičastom bojom.		
- 2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, oznake 2 u površini 2 m2 u etažnom nacrtu označena ružičastom bojom.		
VUČKOVIĆ BRUNO, OIB: 46824970534, BRNAZE 51, BRNAZE 21230 SINJ		
<b>4. Suvlasnički dio: 72/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>		PODULOŽAK BR. 109
- dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 3 na II katu, u površini 72 m2, u etažnom nacrtu označen zelenom bojom.		
- 2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, u prizemlju, u površini 2 m2 u etažnom nacrtu označena zelenom bojom.		
KRKA ANAMARIJA Ž.DENISA, OIB: 00925878345, SINJ, TRIPALOV VOĆNJAK BR. 1		
<b>5. Suvlasnički dio: 72/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b>		PODULOŽAK BR. 110
- dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 4 na II katu, u površini 72 m2, u etažnom nacrtu označen ljubičastom bojom.		
- 2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, u prizemlju u površini 2 m2 u etažnom nacrtu označena ljubičastom bojom.		
ŠMOLJO STIPE PK. PETRA , LUČANE		
<b>6. Suvlasnički dio: 72/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b>		PODULOŽAK BR. 111
- dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 5 na III katu, u površini 72 m2, u etažnom nacrtu označen crvenom bojom.		
2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, oznake 5 u površini 2 m2 u etažnom nacrtu označena crvenom bojom.		
POLJAK DENIS JMBG. 1702977383127, GLAVICE		
<b>7. Suvlasnički dio: 72/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b>		PODULOŽAK BR. 112
- dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 6 na III katu, u površini 72 m2, u etažnom nacrtu označen smeđom bojom.		
-2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, u prizemlju, oznake 6 u površini 2 m2 u etažnom nacrtu označena smeđom bojom.		
MAROVIĆ IVAN, ZELOVO		
<b>8. Suvlasnički dio: 91/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</b>		PODULOŽAK BR. 113
- dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 7 na IV katu, u površini 72 m2 i 19 m2 potkrovlja u etažnom nacrtu označeni svijetlo zelenom bojom.		
2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, oznake 7 u površini 2 m2 u etažnom nacrtu označena svijetlo zelenom bojom.		
ĐULA IVICA JMBG.1509960383137, SINJ		

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 91/823 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	PODULOŽAK BR. 114
	<p>- dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo stambenog prostora oznake 8 na IV katu, u površini 72 m<sup>2</sup> i 19 m<sup>2</sup> potkrovlja u etažnom nacrtu označeni oker bojom.</p> <p>- 2/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo drvarnice, oznake 8 u površini 2 m<sup>2</sup> u etažnom nacrtu označena oker bojom.</p>	
	MADOR BOŽE, HRVACE	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (89/823)		
1.1	Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-1914/11	50.000,00 EUR	
	<p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava/hipoteke/ na nekretnini od 22.rujna 2011.godine solemniziranog pod brojem Ov-2762/11 od strane javnog bilježnika Ane Romac iz Sinja,uknjižuje se pravo zalog na teret 89/823 dijela č.zem.335/20 - zgrada od 175 m<sup>2</sup> i dvor od 287 m<sup>2</sup> - 1 zkt. Z.U.2763 K.o.Sinj nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora u prizemlju,površine od 89 m<sup>2</sup> u nacrtu etažnog vlasništva označeno slovom A i svijetlo plavom bojom,te 11/8233 dijela č.zem.335/20 -zgrada od 175 m<sup>2</sup> i dvor od 287 m<sup>2</sup> - 1 zkt. Z.U.2763 K.O.Sinj,nedjeljivo povezano sa vlasništvom terase u razni prizemlja površine od 11 m<sup>2</sup> u nacrtu etažnog vlasništva označeno slovom B i svijetlo plavom bojom,sve u vlasništvu dužnika M.Marsan d.o.o. Glavice,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 50.000,00 EUR-a uvećano za kamate,zatezne kamate,te provizije,naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist:</p> <p>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</p>		
4.	Na suvlasnički dio: 1 (89/823)		
4.1	Zaprimljeno 11.10.2016.g. pod brojem Z-24966/2016	37.200,00 EUR	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o kreditu broj 5114581469 od 30.rujna 2016.godine solemniziranog pod posl.br.Ov-7060/16 od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja,uknjižuje se pravo zalog na teret č. zem.335/20 – zgrada od 175 m<sup>2</sup> i dvor od 287 m<sup>2</sup> – 1 zkt. Z.U.2763 K.O. Sinj i to 89/823 suvlasnička dijela nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora u prizemlju zgrade površine od 89 m<sup>2</sup> u nacrtu etažnog vlasništva označenog slovom A i svijetlo plave boje i 11/823 dijela nekretnine nedjeljivo povezane sa vlasništvom terase u razini prizemlja u površini od 11 m<sup>2</sup> u etažnom nacrtu označeno slovom B i svijetlo plave boje,vlasništva M.Marsan d.o.o. Glavice, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 37.200,00 EUR-a uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorenu kamatu po dospelju, odnosno u visini zakonske kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, na korist:</p> <p>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2025.

**16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 4201 K.O. SINJ)**

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

Stanje na dan: 01.09.2025. 13:05

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SINJ (Mbr. 325856)

Posjedovni list: 4201  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
5	72/823	SMOLJO STIPE PK. PETRA, LUČANE (VLASNIK)	1/1	
6	72/823	POLJAK DENIS JMBG. 1702977383127, GLAVICE (VLASNIK)	1/1	
4	72/823	KRKA ANAMARIJA Ž.DENISA, OIB:00925878345, SINJ, TRIPALOV VOĆNJAK BR. 1 (VLASNIK)	1/1	
8	91/823	ĐULA IVICA JMBG.1509960383137, SINJ (VLASNIK)	1/1	
3	72/823	VUČKOVIĆ BRUNO, BRNAZE 51, BRNAZE 21230 SINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46824970534
7	72/823	MAROVIC IVAN, ZELOVO (VLASNIK)	1/1	
9	91/823	MAĐOR BOŽE, HRVACE (VLASNIK)	1/1	
1	89/823	M.MARSAN D.O.O., GLAVICE (VLASNIK)	1/1	
2	72/823	PAVIĆ MATEA DAVOROVA, SINJ, PUT PAVIĆA 49 (VLASNIK)	1/2	11759758276
		POLJAK MARIO, TRG GOJKA ŠUŠKA 9, 21230 SINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	35619490678

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dr	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
		335/20		462	20		
			ZGRADA	175			
			DVORIŠTE	287			
Ukupna površina katastarskih čestica				462			

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

**17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z. 335/20 K.O. Sinj), MJ 1:1000**



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. SDNJ  
k.č.br.: 335/20

Stanje na dan: 01.09.2025.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





# 18. GRAFIČKI DIO GUP-a GRADA SINJA (KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)

## IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SINJA

### 1.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

M. 1:5000

#### GRANICE

\*\*\*\*\* GUP-a

#### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA  
pretežno stambena - M1, pretežno poslovna - M2,  
pretežno poljoprivredna gospodarstva - M3



JAVNA NAMJENA  
javna - društvena namjena - D,  
izobavna - O1, zdravstvena - O3,  
predškolska i školska - O4, kultura - O6,  
vrišta - O7, Novi gradski centar - O8



GOSPODARSKA NAMJENA



PROIZVODNA  
proizvodni pogoni - I1  
servisi i skladišta - I2



POSLOVNA  
pretežno trgovačka - K2, komunalni servisi - K3,  
samostane - K4, prometa i garara, autobusni kotodori - K5,  
uređaja za prociscavanje otpadnih voda - K6, stariji stanovi - K7



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA  
hote - T1



ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA  
šport - R1, rekreacija - R2, bazeni - R3,  
hipodromi - R4, sportska zračna luka - R5



JAVNE ZELENE POVRŠINE  
javni park - Z1



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



POSEBNA NAMJENA



GRADIŠĆE

#### CESTOVNI PROMET



DRŽAVNA BRZA CESTA



BUDUĆI I/ILI ALTERNATIVNI KORIDOR / TRASA / CESTE



GLAVNA MJESNA CESTA



SADRŽNA CESTA



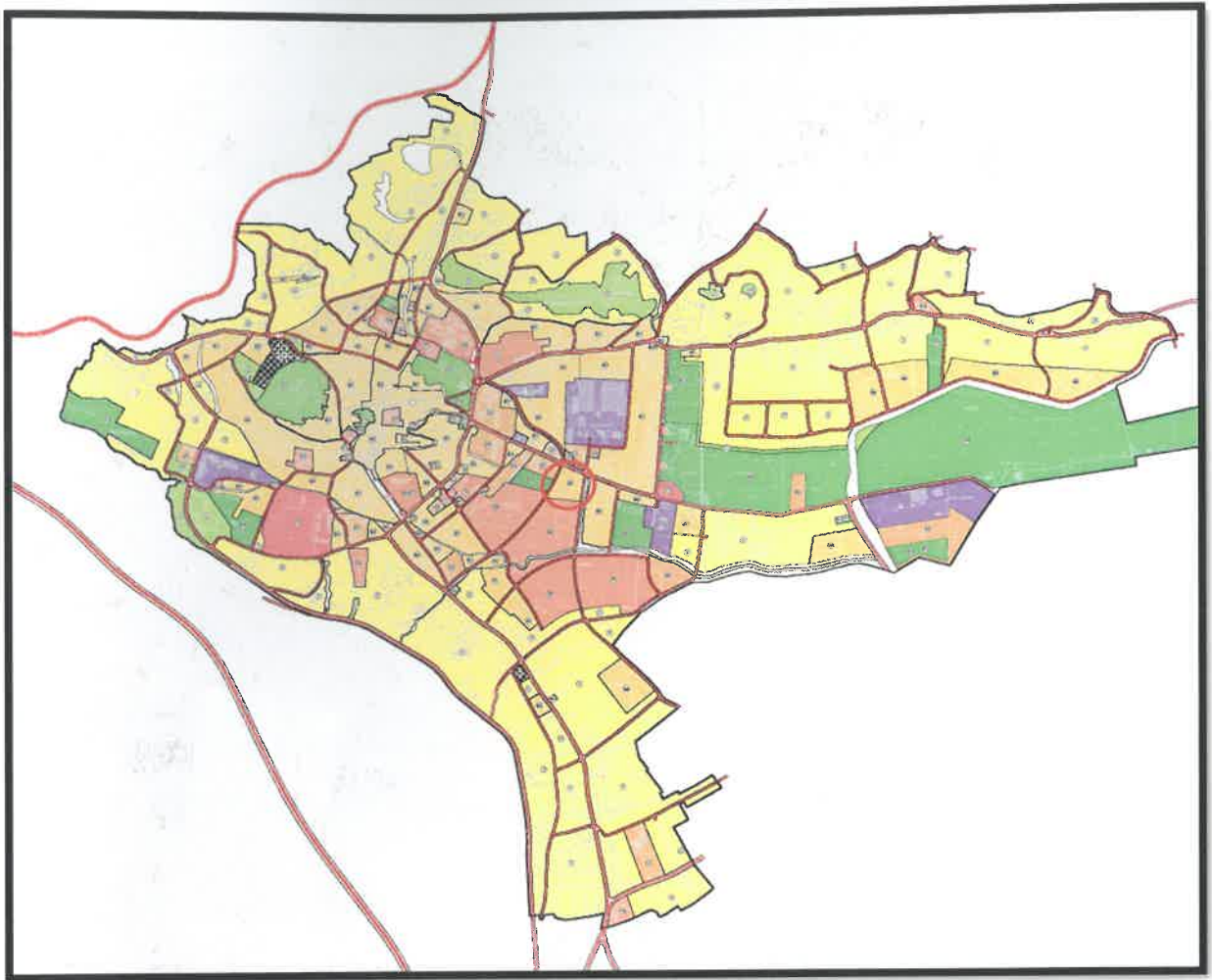
JAVNI PARKING



BENZINSKA POSTAJA

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:		Mjerilo kartografskog prikaza:	
1.1.		1:5 000	
Izjave o stanju u prostoru Grada Sinja: "Službeni glasnik Grada Sinja" broj:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Sinja" broj:	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan: od: do:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: ANKICA PANZA, dipl. oec	
M.P.		(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 i tiska: datum:			
Pravna osoba/tijelo koja je izradilo plan:			
GEOdata d.o.o. za projektiranje i srodne tehničke poslove, Split, Kopalička 62			
Pečat pravne osobe/tijela koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: STIPE BAUČIĆ, dipl.ing.geod	
M.P.		(ime, prezime i potpis)	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana/koodinator plana: Damir Vujčić, dipl.ing. arh.			
Stručni tim u izradi izmjena i dopuna plana:			
Damir Vujčić, dipl.ing. arh.		Sandi Fabjanović, geod.teh.	
Silvija Zdunić, dipl.ing. arh.		Danijela Staničić, dipl.ing. el.	
Gojko Berlangi, mag. geograf. d. i. a.		Niveska Bakić, dipl. oec.	
Bogdan Matijaš, dipl.ing. građ.		Tomislav Vrandić, aps. iur.	
Stipe Baučić, dipl.ing.geod.		Maja Maruna, dipl.ing. arh.	
Mr.sc. Martina Baučić, dipl.ing.geod.		Daleen Alkema Gombović, dipl.ing. arh.	
		Ivana Mandić-Bukulin, dipl.ing. arh.	
Pečat predstavničkog tijela		Predsjednik predstavničkog tijela HRVOJE MARKULIN, prof.	
M.P.		(ime, prezime i potpis)	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela	
(ime, prezime i potpis)		M.P.	





SOLLERTIA CONSTRUCTUM  
d.o.o.  
SPLIT

SOLLERTIA CONSTRUCTUM  
d.o.o.  
SPLIT