

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

---

Broj elaborata: 198 / 2020



---

**NEKRETNINA** : Građevinsko zemljište

---

**LOKACIJA** : dio č.zem. 405/15 (dio k.č. 405/15), k.o. Sinj

---

**NARUČITELJ** : ALKOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39142960054, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 64, 21000 SPLIT

---

**VLASNIK** : ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58

---

**SVRHA** : Stečajni postupak

---

**IZRADIO** : VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB: 40663038663

---

Split , 26.11.2020.

**- SAŽETAK**

<b>PODACI</b>	<b>UTVRĐENO</b>
<b>Zadatak</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Svrha</b>	Stečajni postupak
<b>Naručitelj procjene</b>	ALKOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39142960054, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 64, 21000 SPLIT
<b>Predmet procjene</b>	dio č.zem. 405/15 (dio k.č. 405/15), k.o. Sinj
<b>Tip nekretnine</b>	Građevinsko zemljište
<b>Katastarska općina</b>	Sinj
<b>ZK uložak</b>	2456
<b>Oznaka zemljišta</b>	405/15
<b>Ukupna površina dijela zemljišta (m²)</b>	295,00
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)</b>	<b>70.000,00</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>9.000,00</b>
<b>Dokumentacija o namjeni</b>	DA
<b>Prilaz javnoj površini</b>	DA

## 2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



### REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-440/2018  
Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

### RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

### Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:  
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:

- VEIG EKSPERT d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web stranice-ovdje



Za točnost otpavka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-74/2020  
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

#### RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

#### Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovijerna primjerka.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. Općinskom sudu u Makarskoj  
5. web stranice suda



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- 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, 41/20)
- 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, 31/20)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- \* Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

#### 4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

##### - ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **ALKOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39142960054, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 64, 21000 SPLIT**

u svrhu: **Stečajni postupak**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 26.11.2020.

dan vrednovanja: 26.11.2020.

##### - OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji 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.

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta  
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

##### - OPIS NEKRETNINE

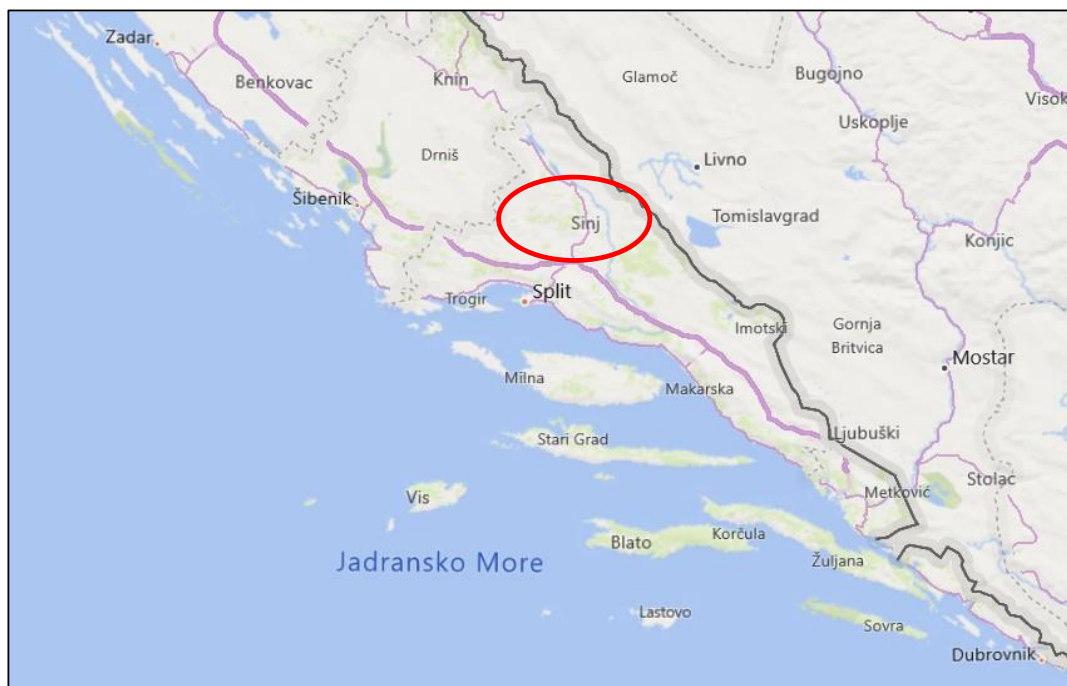
Predmet procjene je:

- Građevinsko zemljište
- dio č.zem. 405/15 (dio k.č. 405/15), k.o. Sinj

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu "korištenja i namjene prostora" GUP-a Grada Sinja, nalazi u stambenoj zoni M1 sa predviđenom pretežitom stambenom izgradnjom s maksimalnim udjelom stambenog. Predmetno zemljište s obzirom na nepravilni trokutasti oblik i način korištenja u naravi je dvorišni dio okolnog stambenog objekata itd., smatra se kategorijom 2. Procjenjuje se da u površini od cca 96,00 m<sup>2</sup> predmetno zemljište je u naravi nerazvrstana gradska cesta na koju će se temeljem Zakona o cestama uknjižiti Grad Sinj kao vlasnik. Predmet ove procjene je dio zemljišta u procijenjenoj površini od 295,00 m<sup>2</sup> koje se nalazi van nerazvrstane ceste. Točne površine potrebno je utvrditi geodetskim elaboratom.

**- Makro lokacija (položaj grada / općine)**

Sinj je grad u Hrvatskoj, a administrativno pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji. Središte je Sinjske te samim tim i Cetinske krajine. Sinj je u Hrvatskoj i šire prepoznatljiv po Sinjskoj alci, viteškoj igri koja se u Sinju održava od početka 18. stoljeća te crkvi Čudotvorne Gospe Sinjske. Prema popisu stanovništva 2011. godine grad Sinj ima 24.826 stanovnika.





### - Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište je locirano u Gradu Sinju, istočno od centra grada. Nalazi se u blizini dominantne gradske ulice Miljenka Buljana i na trgu Gojka Suška.

Mikro okolicu čine stambeni objekti kolektivne stanogradnje, poslovni objekti, mješoviti objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.



**- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA**

**- Zemljišna knjiga** (e-izvadak u prilogu procjene)

			k.o.	Sinj	Broj ZK uložka	2456
R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	površina (m2)	<b>B Vlastovnica</b>		<b>C Teretovnica</b>
1.	405/15	ORANICA	391	1. Vlasnički dio: 1/1 ALKOM D.O.O. ZA GRADITELJSTVO SPLIT, SPLIT		Prema izvratku

UKUPNO: 391

**- Katastarski operat** (e-izvadak u prilogu procjene)

		k.o.	Sinj	Broj PL	3372
katastarska čestica	način uporabe zemljišta			površina (m2)	
405/15	ORANICA			391	

UKUPNO: 391

- e- Izvadak iz katastarskog plana



- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

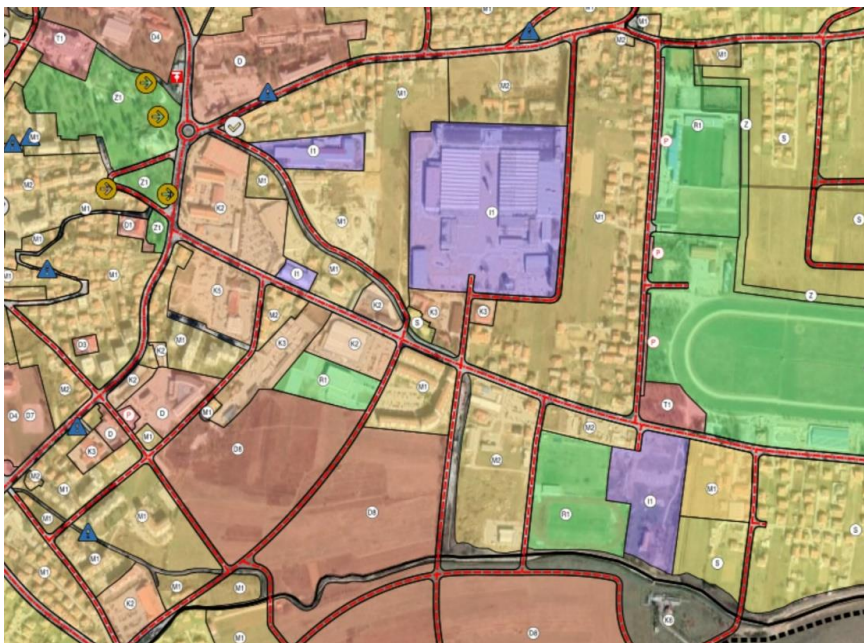
Stanje je usklađeno.



- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

- Generalni urbanistički plan Grada Sinja (Sl.gl. Grada Sinja br. 2/07 , 1/09, 6/16, 6/18)

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu "korištenja i namjene prostora" GUP-a Grada Sinja, nalazi u zoni M1- mješovita namjena pretežito stambena. U naravi a i prema podacima Grada Sinja dio predmetnog zemljišta je nerazvrstana gradska cesta.



Način a...

Pojedin...

Informa...

NERAZVRSTANA CESTA

IDENTIFIKATOR	NC-SIN-585
DULJINA [m]	272
STATUS	put
NASELJE	SINJ
NAZIV NERAZVRSTANE CESTE	ODVOJAK BAZANA I
KATASTRARSKA OPĆINA	SINJ
MATIČNI BROJ KATASTRARSKO OPĆINE	325856
MJESNI ODBOR	SINJ
ZAHVAĆENE ČESTICE	407/2, 405/15, 1604/1, 1604/2, 398/6, 1602/7
NAPOMENA	

+

-

📏

## 5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

Nekretnini se pristupa s javne i komunalno opremljene površine.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine stambeni objekti kolektivne stanogradnje, poslovni objekti, mješoviti objekti itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolnih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:

\* datum očevida: 26.11.2020.



## 6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

### - Prostorno planska dokumentacija

- Generalni urbanistički plan Grada Sinja (Sl.gl. Grada Sinja br. 2/07 , 1/09, 6/16, 6/18)

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu "korištenja i namjene prostora" GUP-a Grada Sinja, nalazi u zoni M1- mješovita namjena pretežito stambena. U naravi a i prema podacima Grada Sinja dio predmetnog zemljišta je nerazvrstana gradska cesta.

### - Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnini se pristupa s javne i komunalno opremljene površine.

### - Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m2)	mjera korištenja (kis)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
dio 405/15	Sinj	295,00	2	2	NE	M1
Σ		295,00				

### - Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

**Procjenjuje se da u površini od cca 96,00 m2 predmetno zemljište je u naravi nerazvrstana gradska cesta na koju će se temeljem Zakona o cestama uknjižiti Grad Sinj kao vlasnik. Predmet ove procjene je dio zemljišta u procjenjenoj površini od 295,00 m2 koje se nalazi van nerazvrstane ceste. Točne površine potrebno je utvrditi geodetskim elaboratom.**

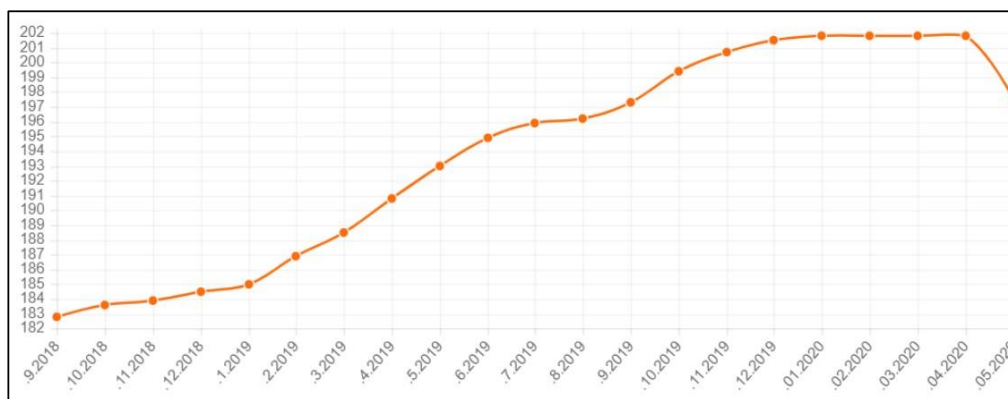


## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju i potvrđuju oporavak, ali smo mišljenja da će još određeno vrijeme potražnja rasti i da će trebati još vremena da se tržište nekretnina stabilizira.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Sinj** spada u **V. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina, pogotovo u kontekstu korelacije broja transakcija i postignutih cijena. "Covid" situacija je utjecala na trenutno stanje na tržištu nekretnina. Vodno je manji broj transakcija, odnosno realizacija. Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.



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

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni pomoću mrežne aplikacije eNekretnine "pažnjom dobrog stručnjaka". Sukladno *Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)* prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podataka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Najpodudarniji ulazni tržišni podaci su:

### Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište stambene namjene - M1, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

#### Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
873		Sinj
veličina (m <sup>2</sup> )		cijena (kn)
3.210,00		1.180.461,60
cijena (€)		cijena (€/m <sup>2</sup> )
160.000,00		49,84
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
08/2019		7,38
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	2,00	

#### Izvor: e-nekretnine

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1241631
Datum pregleda		26.11.2020.
Vrsta nekretnine		GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4139949
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		3.210,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.180.461,60
Datum ugovora		07.08.2019
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> 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		
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka		EVALUACIJA U Tijeku
Cjenovni blok		SINJ - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

### Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište stambene namjene - M1, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

#### Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
881/2		Sinj
veličina (m <sup>2</sup> )		cijena (kn)
1.071,00		370.732,95
cijena (€)		cijena (€/m <sup>2</sup> )
50.000,00		46,69
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
04/2018		7,42
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	2,00	

#### Izvor: e-nekretnine

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1032818
Datum pregleda		26.11.2020.
Vrsta nekretnine		GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3943031
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		1.071,00
Vrijednost nekretnine (KN)		370.732,95
Datum ugovora		17.04.2018
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> 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		
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka		EVALUACIJA U Tijeku
Cjenovni blok		SINJ - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

### Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište stambene namjene - M1, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

#### Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
508/2		Sinj
veličina (m <sup>2</sup> )		cijena (kn)
395,00		118.500,00
cijena (€)		cijena (€/m <sup>2</sup> )
15.900,00		40,25
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
09/2017		7,46
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	2,00	

#### Izvor: e-nekretnine

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	759485
Datum pregleda	26.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3651737
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	395,00
Vrijednost nekretnine (KN)	118.500,00
Datum ugovora	21.09.2017
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOМЕНА:</b> 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"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SINJ - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

**Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina**

- U** - lokacija usporednih nekretnina  
**P** - lokacija predmetne nekretnine



## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

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.

### - poredbena metoda

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### - prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### - troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### - Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina* čl. 24.



**10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE** (čl. 7, 19, glava III. "Stanje  
(kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

**- Međuvremensko izjednačenje** (čl. 7 Pravilnika)


13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**

**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNO ZAVIJEŠTAJSTVO REPUBLIKE HRVATSKE STATISTICAL OFFICE OF THE REPUBLIC OF CROATIA			Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2011.	Q1		108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2		110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3		111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,55
	Q4		111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1		111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2		109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3		109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,57
	Q4		105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1		105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2		104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3		104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4		103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1		102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2		103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3		103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3		99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4		99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Sinj	Sinj	Sinj		
Katastarska čestica:	873	881/2	508/2		
Datum transakcije:	08/2019	04/2018	09/2017		
Površina (m2):	3.210,00	1.071,00	395,00		
Prodajna vrijednost (€):	160.000	50.000	15.900		
Cijena (€/m2):	49,84	46,69	40,25		
Cijena (kn/m2):	368	346	300		
Indeks / dan transakcije:	118,05	109,33	105,46		
Indeks / dan vrednovanja:	126,30	126,30	126,30		
Korekcijski faktor:	1,07	1,16	1,20		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	393,45	399,89	359,28		



- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Kategorija:	2	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja (kis):	2,00	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m <sup>2</sup> ):	295,00				
<b>IZJEDNAČENJE:</b>					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Sinj	Sinj	Sinj		
Međuvrem. izjednač. cijena:	393,45	399,89	359,28		
<b>Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)</b>					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
<b>Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)</b>					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
<b>Orientacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)</b>					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	0,60	0,60	0,60		
Obrazloženje: Koeficijent je korišten (predmetno zemljište je 2. kategorije)					
<b>Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)</b>					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamječen)					
<b>Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)</b>					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamječen)					
<b>Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)</b>					
Mjera korištenja (Kis):	2,00	2,00	2,00		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su približne jednake mjere građevinskog korištenja)					
<b>Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)</b>					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	-0,40	-0,40	-0,40		
Prilagodba (%):	-40%	-40%	-40%		
Korigirana vrijednost (kn):	236,07	239,93	215,57		

## 11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	230,52				
Odstupanja od prosjeka:	5,54	9,41	-14,95		
Kvadrat odstupanja:	30,74	88,52	223,59		
<i>suma</i>	342,85				
Standardno odstupanje:	10,69	4,64%			
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	21,38				
Odstupanja od prosjeka:	2,41%	4,08%	-6,49%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>230,52</b>				
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>30,49</b>				
Vrijednost nekretnine (kn):	<b>68.004,22</b>				
Vrijednost nekretnine (eur):	<b>8.995,27</b>				

- Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste

Nema posebnih napomena

## 12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana 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 prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

### Građevinsko zemljište

na lokaciji:

**dio č.zem. 405/15 (dio k.č. 405/15), k.o. Sinj**

na dan kakvoće: 26.11.2020.

na dan vrednovanja: 26.11.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

*Tečajna lista broj 224, utvrđena na dan 17.11.2020., primjenjuje se od 18.11.2020. 7,56 kn*

**zaokruženo**  
(čl. 68. st. 5 Pravilnika)

**9.000,00 €**  
**70.000,00 Kn**

*Navedeni iznosi ne sadrže poreze.*

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

#### Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh. (p.p.)  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina



#### Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing.geod.  
et geoinf.  
direktor VEIG EKSPERT d.o.o.

  
VEIG EKSPERT d.o.o.  
za geodeziju, ekspertizu, vještačenja i procjene

### 13. UPORABA DOKUMENTA I PRILOZI (čl. 67 st. 7, čl. 68 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti 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 je iznešeno 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 vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- 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
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja
- 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
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjembenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor  
Zdeslav Veig, mag.ing.  
  
VEIG EKSPERT d.o.o.  
za geodetsku ekspertizu, vještovanja i procjene

## DOKUMENTACIJA



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 25.11.2020. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 2456

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22049/2016  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	405/15	ORANICA			391	
		UKUPNO:			391	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR. 58	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.11.2020.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.11.2020. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SINJ (Mbr. 325856)

Posjedovni list: 3372

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ALKOM D.O.O.SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR. 58 (VLASNIK)	39142960054

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		405/15	ISPOD FERATE	391	20		
			ORANICA	391			
Ukupna površina katastarskih čestica				391			

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





