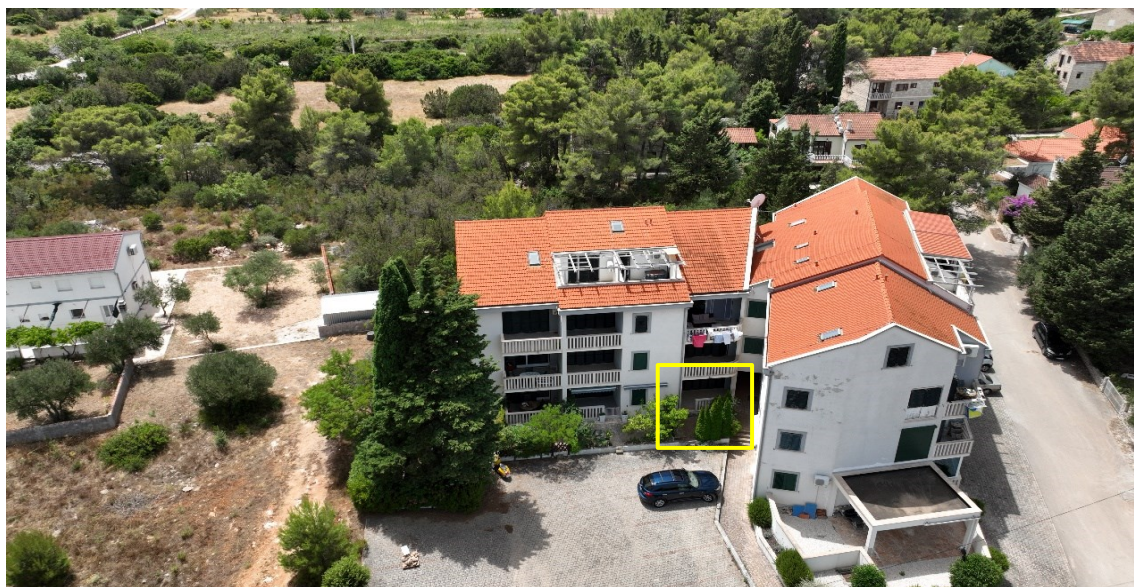


Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
Slaven Runje , Split , Stepinčeva 14  
Ured - Supetar , Vlačica 7  
mob.:091-151-1612  
e-mail: slaven.runje@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT – 92-06/24



Nekretnina: **Stan oznake E-6, u prizemlju stambene zgrade**

Lokacija : **Mirca , Gumanca II 11**

Naručitelj : **RAIFFEISEN LEASING d.o.o.**

Svrha : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine**



Split, 21.06.2024. godine

**NARUČITELJ:** RAIFFEISEN LEASING d.o.o.

**VLASNIK:** Prema upisu u ZK

**IZVRŠITELJ:** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
Ovlašteni evropski procjenitelj (Recognized European Valuer)  
Slaven Runje dipl.ing.grad.REV

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina:</b>	<b>Stan oznake E-6, u prizemlju stambene zgrade</b>
Adresa:	Mirca , Gumanca II 11
Zemljišnoknjižni uložak:	780
Poduložak:	E-6
Zemljišnoknjižna čestica:	175/13
Katastarska čestica:	175/13
Katastarska općina:	Mirca
Namjena:	Stan oznake E-6, u prizemlju stambene zgrade
Datum pregleda građevine:	11.12.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti

#### Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost  
za nekretninu : Stan oznake E-6, u prizemlju stambene zgrade  
na adresi: Mirca , Gumanca II 11  
iznosi :

**136.100,00 €**



## **SADRŽAJ:**

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjemenog elaborata**
- 4. Rezultati očevida**
- 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje**
- 9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

# 1. Imenovanje



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-475/2020-4  
Split, 4. studenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Runje, iz Splita, Stepinčeva 14, 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

Slaven Runje, dipl.ing.građ., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, 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.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

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 istovjetna primjerka.

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

Dokument je elektroni ki potpisan:  
BRUNO KLEIN  
Vrijeme potpisivanja:  
04-11-2020  
11:30:02

DN:  
C=HR  
O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.97-#130048523131373438363934363834  
L=SPLIT  
S=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN



Broj zapisa: **1789a-764a0**

Kontrolni broj: **01f59-cafc5-82ad7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## 2. Popis primijenjenih propisa i literature

### ● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13,65/17,39/19,98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13,65/17,39/19,125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

### ● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)

### 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, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)
-----------------------------	------------

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17,90/20,1/21,45/21)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade (NN 93/17)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2022

### Napomene i ograde :

Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .

### 3. Zadatak procjemenog elaborata sa opisom procjenjivane nekretnine

Na zahtjev RAIFFEISEN LEASING d.o.o. izrađena je procjene tržišne vrijednosti nekretnine :  
Stan oznake E-6, u prizemlju stambeni radi potreba naručitelja .

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja trosobni stan na etaži prizemlja , koji se sastoji od predprostora , dvije sobe, dnevnog boravka , kupatila i terase ukupne površine 70,85 m<sup>2</sup> i kućni vrt površine 2,78 m<sup>2</sup>.

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine su potrebe Naručitelja - utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine  
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 11.12.2019.

Datum očevida: 11.12.2019.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 11.12.2019.

Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 21.06.2024.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju .

#### Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

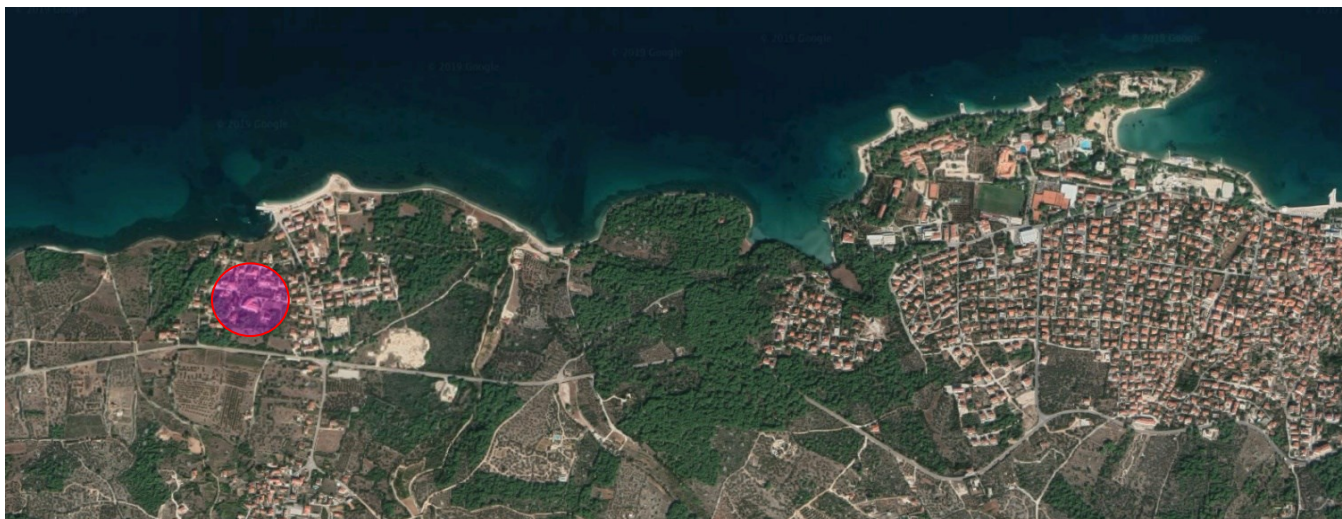
Z.K. izvadak:	e-izvadak od 21.06.2024. / Općinski sud u Splitu , ZK odjel u Supetru
Katastarska općina:	Mirca
Zemljišnoknjižni uložak:	780
Zemljišnoknjižni poduložak :	E-6
Zemljišnoknjižna čestica:	175/13
Opis nekretnine:	stan u prizemlju
Površina :	73,63 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema upisu u ZK
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

#### LEGALITET

Za predmetnu građevinu izdana je građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/01-01/0092 dana 30.11.2001.godine .

#### MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Mircima u ul.Gumanca II 11.



## MIKRO LOKACIJA



## OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

## 4. Rezultati očevida

### Popis dokumentacije :

1.Izvadak iz zemljišne knjige od 21.06.2024., z.k.ul.780 k.o.Mirca

### Zatečeno stanje :

Očevidom na licu mjesta dana 14.12.2019.g. identificirana je predmetna nekretnina .  
Pristup lokaciji je moguć motornim vozilima .

### BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od nemjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od nemjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

### U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	DA
Kanalizacija priključak	DA
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Cjenovni blok :	MIRCA-GRAĐEVINSKO



Iskaz površine stana sa pripadcima prema upisu u ZK

Neto korisna površina (NP) - prema izvatku iz ZK : = 73,63 m<sup>2</sup>  
NKP= 73,63 m<sup>2</sup>

Bruto razvijena površina (BRP)

BRP = BRP x 1,20  
BRP= 73,63 x 1,20  
BRP = 88,36 m<sup>2</sup>

Brutto volumen (BVO)

BV= 84,08 x 1,2 x 2,0  
BVO = 201,79 m<sup>3</sup>

\_REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	73,63	m <sup>2</sup>
BRP =	88,36	m <sup>2</sup>
BVO =	201,79	m <sup>3</sup>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### Indeksi cijena nekretnina na području RH

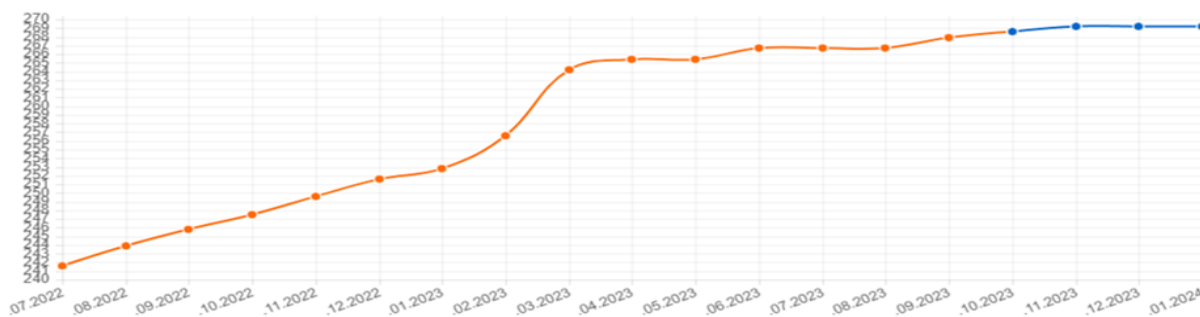
Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

#### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

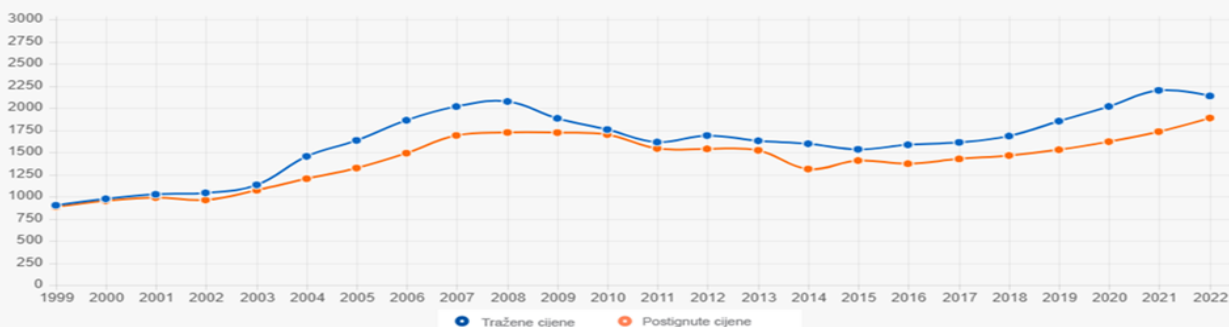
8,49%

U odnosu na početak godine

6,75%

#### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

## 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti predmetnog stana je baza eNekretnine, i to iz istog cjenovnog bloka na predmetnom području.

Napomena : iskazane cijene su bez PDV-a



RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m2)	Status podatka	Godina izgradnje	Cjenovni blok
1	2081644	Mirca	175/13	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	23.08.2023.	38.000,00	23,06	PREUZETO OD PU	2015	MIRCA - GRADEVINSKO
2	2072710	Mirca	179/15	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	29.03.2023.	199.250,00	218,65	PREUZETO OD PU	2012	MIRCA - GRADEVINSKO
3	1869884	Mirca	175/13	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	20.09.2022.	38.000,00	23,06	PREUZETO OD PU	2005	MIRCA - GRADEVINSKO
4	1832107	Mirca	166/48	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	21.03.2022.	76.000,00	59,16	PREUZETO OD PU	2015	MIRCA - GRADEVINSKO
5	2041680	Mirca	166/36	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	04.10.2022.	107000	47,80	PREUZETO OD PU	2005	MIRCA - GRADEVINSKO

Izvršeno je tzv.grubo čišćenje

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (m2/NP)	Razlog isključenja prema ZPVN
1	Mirca	175/13	23.08.2023.	38.000,00	23,06	1647,88	
2	Mirca	179/15	29.03.2023.	199.250,00	218,65	911,27	Preniska cijena
3	Mirca	175/13	20.09.2022.	38.000,00	23,06	1647,88	
4	Mirca	166/48	21.03.2022.	76.000,00	59,16	1284,65	
5	Mirca	166/36	04.10.2022.	107000	47,80	2238,49	

Rezultati nakon grubog čišćenja :

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (m2/NP)
1	Mirca	175/13	23.08.2023.	38.000,00	23,06	1647,88
3	Mirca	175/13	20.09.2022.	38.000,00	23,06	1647,88
4	Mirca	166/48	21.03.2022.	76.000,00	59,16	1284,65
5	Mirca	166/36	04.10.2022.	107000	47,80	2238,49

## 8. Odabir metode procjenjivanja

### 8.1. Opis metoda procjenjivanja

#### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

#### Obrazloženje :

Obzirom da na predmetnoj ili sličnoj lokaciji u bazi podataka e-nekretnine nema poredbenih kupoprodajnih ugovora sličnih nekretnina, kao i da predmetne nekretnine ne ostvaruju prihod, to će se tržišna vrijednost utvrditi :

**Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.**

## 9.Procjena vrijednosti stana poredbenom metodom

### 9.1. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

#### 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.

\* izvor: www.dsz.hr

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

ULAZNI PODACI IZ ZBIRKE ZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE		
RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Jedinična cijena	Članak 6. i 7. Pravilnika		
					Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
				Eur/m <sup>2</sup>	Eur/m <sup>2</sup>	Eur/m <sup>2</sup>	
1	Mirca	175/13	23.08.2023.	1647,88	168,25	179,04	1753,55
3	Mirca	175/13	20.09.2022.	1647,88	155,8	179,04	1893,68
4	Mirca	166/48	21.03.2022.	1284,65	147,28	179,04	1561,68
5	Mirca	166/36	04.10.2022.	2238,49	160,87	179,04	2491,33

### 9.2. Statistička obrada i analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje- sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2- sigma
1	Mirca	175/13	1753,55	171,51	9%	zadovoljava	29414,34	zadovoljava
3	Mirca	175/13	1893,68	31,38	2%	zadovoljava	984,66	zadovoljava
4	Mirca	166/48	1561,68	363,38	19%	zadovoljava	132046,37	zadovoljava
5	Mirca	166/36	2491,33	-566,27	29%	zadovoljava	320658,56	zadovoljava
			<b>1925,06</b>	Dvostuko standardno odstupanje :			695,06	

Dakle , prosječna jedinična cijena stana procjenjuje se u iznosu od :

**1.925,06 Eur/m<sup>2</sup> NPP**

### **9.3. Odstupanje u kakvoći - povoljnost stambenog prostora u višestambenoj zgradi**

Provodi se temeljem Priloga 5 Pravilnika.

#### **NEKRETNINA**

Prosječna cijena

#### **STAN**

1.925,06 €/m<sup>2</sup> NPP

Površina predmetne nekretnine (NPP)

73,63 m<sup>2</sup>

Površina predmetne nekretnine (KVP)

**VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE**

**141.742,17 €**

#### **KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST**

#### **KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K<sub>p</sub>**

Koeficijent katnosti stana - kk

prizemlje 0,92 prizemlje 0,92

0,92

Koeficijent orijentacije stana - ko

Ugaono dvostrano :1,00

1,00

Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - kgps

N = 0,92

0,92

Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - kuo

Prosječni standard: 1,00

1,00

Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - ksk

Nije pod utjecajem : 1,0

1,00

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K<sub>p</sub>**

**0,96**

#### **ODBICI**

Utjecaj buke

Neznatan: 0 %

0,00%

Utjecaj zagađenja zraka

Nizak: ≤10 %

0,00%

Održavanje zgrade

Nema odbitaka

0,00%

Održavanje stana

Održavano

0%

0,00%

**UKUPNO ODBICI**

**0,00**

#### **DODACI**

Dobra lokacija: 0 do + 5%

0,00%

Iznadprosječno održavanje: ≤5 %

0,00%

Razlika u površinama (poredbene nekretnine)

0,00%

**UKUPNO DODACI**

**0,00 €**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA**

**136.072,48 €**

### **9.4. Procijenjena tržišna vrijednost stana :**

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi iznosi :

**Vrijednost nekretnine zaokruženo:**

**136.100,00 €**

## 8. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan oznake E-6, u prizemlju stambene zgrade

na adresi: Mirca , Gumanca II 11

z.k.uložak: 780

z.k.č.: 175/13

k.o.: Mirca

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

136.100,00 €

Split, 21.06.2024. godine



## 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da ja kao procjenitelj osobno nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

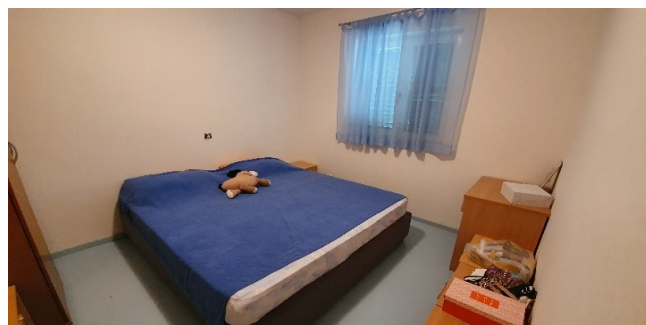
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Slaven Runje dipl.ing.građ.REV

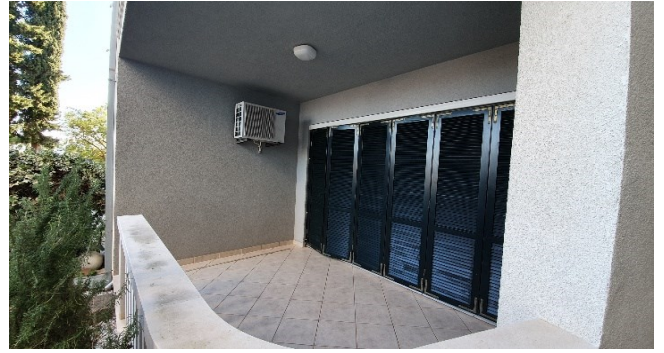


Split, 21.06.2024. godine

## 10. Prilozi

FOTOGRAFIJE sa očevida 2019.g.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 21.06.2024. 19:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 780

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5752/2023  
Aktivne plombe: Z-15498/2024 (E-6)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 175/13 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO  
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	175/13	DVOR,KUĆA			1577	
		DVOR			983	
		KUĆA			594	
		UKUPNO:			1577	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
	- posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m2	PODULOŽAK 12
	- te pridruženi kućni vrt u prizemlju - označen brojem 7 - kao sporedni dio naraskidivo vezan uz navedeni posebni dio - površine 2,78 m2, a što sveukupno iznosi 73,63 m2.	
	GROMELA-ING D.O.O., ČEPIN, IVANA GUNDULIĆA 15	
2.1	Zaprimljeno 22.10.2013. broj Z-2559/13	
	Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Supetru posl. broj:Ovr-283/13 od 17. listopada 2013. godine ovrhovoditelja Raiffeisen Leasing d.o.o. Zagreb, OIB:75346450537 protiv ovršenika GROMELA-ING d.o.o. Sesvete, (ranije Čepin) zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao čest.zem. 175/13 u vlasništvu ovršenika i to 6. Etaža - posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom - u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto korisne površine 70,85 m2 - te pridruženi kućni vrt u prizemlju - označen brojem 7 - kao sporedni dio neraskidivo vezan uz navedeni posebni dio - površine 2,78 m2, a što sveukupno iznosi 73,63 m2, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Broj ZK uložka: 780

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 12.11.2014. broj Z-3006/14  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Supetru pod poslovnim brojem Ovr-260/14 od 16. listopada 2014 godine u ovršnoj pravnoj stvari ovrhovoditelja: KOMUNALNO DRUŠTVO GRAD d.o.o., Supetar, Petra Jakšića 17 OIB: 79182010236 i ovršenik GROMELA-ING d.o.o. sa sjedištem u Sesvetama, Kolarova 13 OIB: 30952816913 određuje se zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Supetru na nekretninama označenim kao čest. zem. 175/13 u Z.U. 780 k.o. Mirca kuća i dvor ukupne površine 1577 m2, na etažni udio pod rednim brojem 6, 43/1000 idealnog dijela, opisana kao posebni dio zgrade označen Ep i plavom bojom-u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo ukupne netto povr. 70,85 m2, te pridruženi kućni vrt u prizemlju- označen brojem 7-kao sporedni dio neraskidivo vezan uz navedeni posebni dio-površine 2,78 m2, a što sveukupno iznosi 73, 63 m2-uzvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom i to isplatom novčanog iznosa za koji je određena ovrha zajedno sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka.	
6.3	Zaprimljeno 11.10.2021.g. pod brojem Z-39758/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa: GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264 radi izmjene podataka na nekretnini lista A.	
6.6	Zaprimljeno 11.01.2023.g. pod brojem Z-1125/2023  RJEŠENJE 11.01.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu , Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II, pod poslovnim brojem 3 St-4/2023-2, po prijedlogu dužnika GRESMAT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Gradišće 22, OIB: 75721036264, zastupanog po punomoćniku Goranu Jujnoviću Lučiću, odvjetniku u Jujnović Lučić Marković Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, radi otvaranja predstečajnog postupka određuje se upis rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 6 (43/1000)</b>			
1.1	Pred. 01. travnja 2004., 07. travnja 2004. Z-742/04  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, od 29. ožujka 2004., i Aneksa istog, od 06. travnja 2004., zaključenog između Raiffeisen Leasing d.o.o., Froudeova 11a Zagreb, s jedne strane i Gromela-ing d.o.o. i dr., s druge strane, javnobilježnički solemiziranog kod Željke Maroslavac, javnog bilježnika u Zagrebu, dana 30. ožujka 2004 i 06. travnja 2004. god., br. OU.493/04 i OU-527/04, uknjižuje se pravo zaloga na teret posebnog dijela nekretnine opisanog u A I ovog poduloška, zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o. iz Čepina , I. Gundulića 15, za cijelo, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 180.000,00 EUR (sl. stoosamdesettisućaeurai ništacentu) u protuvrijednosti kuna, po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d., važećem na dan dospjeća, s redovnom kamatom po stopi od 8% god., uvećanom za PDV, koja je promjenjiva sukladno uvjetima refinanciranja na tržištu, s kamatom po dospjeću, po stopi zakonske zatezne kamate i jednokratnom naknadom u visini od 1% od iznosa zajma, te drugim troškovima, u korist: <b>RAIFFEISEN LEASING D.O.O., ZAGREB, FROUDEOVA 11A</b>	180.000,00 EUR	
<b>2. Na suvlasnički dio: 6 (43/1000)</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301639, MIRCA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 780

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Pred. 14. ožujka 2006. god. Z.555/06  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini između Raiffeisen Leasing d.o.o., Froudeova 11a iz HR-10002 Zagreb, p.p.380, matični broj 1464477, kao vjerovnika, Gromela-ing d.o.o. za građevinarstvo, posredovanje, vanjsku i unutrašnju trgovinu iz HR-10000 Zagreb, Kolarova 13, matični broj: 0620114, koje zastupa Ante Kukić kao dužnik, Ante Kukić iz HR-10000 Zagreb, Kolarova 13, kao jamac platac, te Gromela-ing d.o.o. za građevinarstvo, posredovanje, vanjsku i unutrašnju trgovinu iz HR-10000 Zagreb, Kolarova 13, matični broj: 0620114, koje zastupa Ante Kukić kao založni dužnik, javnobilježnički solemiziranog kod Željka Maroslavac, javni bilježnik iz Zgreba, Av. Dubrovnik 12, dana 02. ožujka 2006.god. pod posl. br. OU-427/06, uknjižuje se pravo zaloge na teret suvlasništva od 43/1000 dijela nekretnine označene kao č.zem.175/13, što u naravi predstavlja posebni dio zgrade označen Fp i plavom bojom- u naravi trosobni stan u prizemlju zgrade lijevo, ukupne netto korisne površine 70,85 m <sup>2</sup> , te pridruženi kućni vrt u prizemlju- označen brojem 7- kao sporedni dio neraskidivo vezan uz navedeni posebni dio- površine 2,78 m <sup>2</sup> , a što sve skupa iznosi 73,63 m <sup>2</sup> , zajedno sa pripadajućim idealnim dijelom zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, razmjerno vrijednosti kupljenih posebnih dijelova (prema odredbama čl. 68. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) sve zemljišnoknjižnog vlasništva Gromela-ing d.o.o. Čepin, Ivana Gundulića 15, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 180.000,00 (slovima: stoosamdesettisuća i 00/100 EUR) u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Raifeiseinbank Austria d.d., važećem na dan dospjeća s redovnom kamatom, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i nuzgredicama, u korist: <b>RAIFFEISEN LEASING D.O.O., ZAGREB, FROUDEOVA 11A</b>	180.000,00 EUR	
<b>3. Na suvlasnički dio: 6 (43/1000)</b>			
3.1	Pred. 21. studenoga 2002. Z-1964/02  Zabilježba da je uvrštenje novonastale kuće, nastale na čest. zem. 175/13, izvršeno bez priložene uporabne dozvole (čl.51.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju NN 33/95).		

## Plombe

Rbr.	Upisi
1.	Dana 10.04.2024 u 11:55 pod brojem Z-15498/2024 (E-6) zaprimljen je prijedlog TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, protustranke JUJNOVIĆ LUČIĆ MARKOVIĆ ODVJETNIČKO DRUŠTVO JAVNO TRGOVAČKO DRUŠTVO, 46736017727, JUJNOVIĆ LUČIĆ GORAN, 62461289936, GRESMAT PROJEKT D.O.O., 75721036264, GRESMAT PROJEKT D.O.O., 75721036264, KUKIĆ ANTE, 72762750218, ODVJETNIČKO DRUŠTVO BRLEČIĆ & PARTNERI, JAVNO TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA OBAVLJANJE ODVJETNIČKIH POSLOVA, 75277763692, sljedećeg sadržaja: Upis kč.br. 175/13 (E-6,24,25,26), kč.br. 161/11 (E-2,3,4), kč.br. 161/4 (E-1,2,3,4,5), kč.br. 161/10 (E-5,6), sve k.o. Mirca, koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.06.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 450439/2024



Kontrolni broj: 24710398e15c19a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.