

PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **ZGRADA JAVNE ZDRAVSTVENE NAMJENE (MJESNA
AMBULANTA) I DVORIŠTE**

LOKACIJA : **NOVA SELA 34, 21254 NOVA SELA**

NARUČITELJ : **DALMA D.D. U STEČAJU**



VLASNIK: : **ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO**

ZADATAK: : **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

ELABORAT BR. : **280-07/2025**

PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 23.7.2025.

1. SADRŽAJ

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik.....</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primijenjenih propisa i stručne literature</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka.....</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Opis nekretnine.....</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>15.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>16.</i>
	<i>13.2. Poredbena metoda zemljišta.....</i>	<i>17.</i>
14.	<i>Izračun buduće vrijednosti nekretnina.....</i>	<i>23.</i>
15.	<i>Zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>26.</i>
16.	<i>Prilozi.....</i>	<i>27.</i>
	<i>16.1. Fotodokumentacija.....</i>	<i>27.</i>
	<i>16.2. Dokumentacija.....</i>	<i>28.</i>
	<i>16.3. Prostorno-planska dokumentacija.....</i>	<i>33.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- 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; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- 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; 42/19; 73/2020)
- 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)
- 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; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- 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)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 23.7.2025.



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/233
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 23. 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 pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, podnesenog po Žarku Čuvalu iz Splita, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104B, OIB: 82985072206, 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

Žarko Čuvalo iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za poslovanje građevinarstva i nekretnina, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz koje proizlazi da je zaposlen u toj pravnoj osobi, izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

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 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.



6aeiiiNHEk-UetEqHeN-kA

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 pribavljeno 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 na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se 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, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa 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. SUPERVISION d.o.o. za gradnje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B
– n/r Žarko Čuvalo
2. Pismohrana-ovdje



6aeiiNHEk-UetEqHeN-kA

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	DALMA D.D. U STEČAJU
Zadatak procjene:	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Dan kakvoće:	10.7.2025.
Dan očevida:	10.7.2025.
Dan vrednovanja:	23.7.2025.
Adresa nekretnine:	NOVA SELA 34, 21254 NOVA SELA
Tip nekretnine:	ZGRADA JAVNE ZDRAVSTVENE NAMJENE (MJESNA AMBULANTA) I DVORIŠTE
Neto korisna površina (m ²):	217,39
Bruto korisna površina (m ²):	250,00
Katastarska općina:	Nova Sela
z.k. uložak	469
poduložak	-
čest.zem.:	324 ZGR, 2519/1
Površina zemljišta (m ²)	431,00
SVEUKUPNO (€):	96.400,00
Legalnost građevine:	Nekretnina legalna - pretpostavka
Upis pozitivne zabilježbe:	Pozitivna zabilježba nije upisana.
Pristup javnoj površini:	Nekretnina ima posredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2788, k.o. Nova Sela, CESTA LOKALNA - JAVNO DOBRO, PUTEVI), preko k.č.z. 2519/1 koja je u vlasništvu istih kao i predmetna nekretnina, u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom.
Energetski certifikat:	Nije dostavljen.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **DALMA D.D. U STEČAJU**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **ZGRADA JAVNE ZDRAVSTVENE NAMJENE (MJESNA AMBULANTA) I DVORIŠTE**
na lokaciji: **NOVA SELA 34, 21254 NOVA SELA**
dan kakvoće: 10.7.2025.
dan očevida: 10.7.2025.
dan vrednovanja: 23.7.2025.

Opis nekretnine: Predmet procjene je zgrada javne zdravstvene namjene (mjesna ambulanta) na čest.zgr. 324 k.o. Nova Sela i dvorište na čest.zem. 2519/1, k.o. Nova Sela. Predmetna nekretnina - zdravstvena ustanova (ambulanta), dvojna zgrada, katnosti Pr+1 (prizemlje+kat), koja u naravi predstavlja stari, napušteni objekt. Nekretnina ima posredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2788, k.o. Nova Sela, CESTA LOKALNA - JAVNO DOBRO, PUTEVI), preko k.č.z. 2519/1 koja je u vlasništvu istih kao i predmetna nekretnina, u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom. Predmetna nekretnina se prema Dopunama PPU Grada Omiša (V), 4. Građevinska područja naselja ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 9/16) nalazi u zoni IZGRAĐENI DIO.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

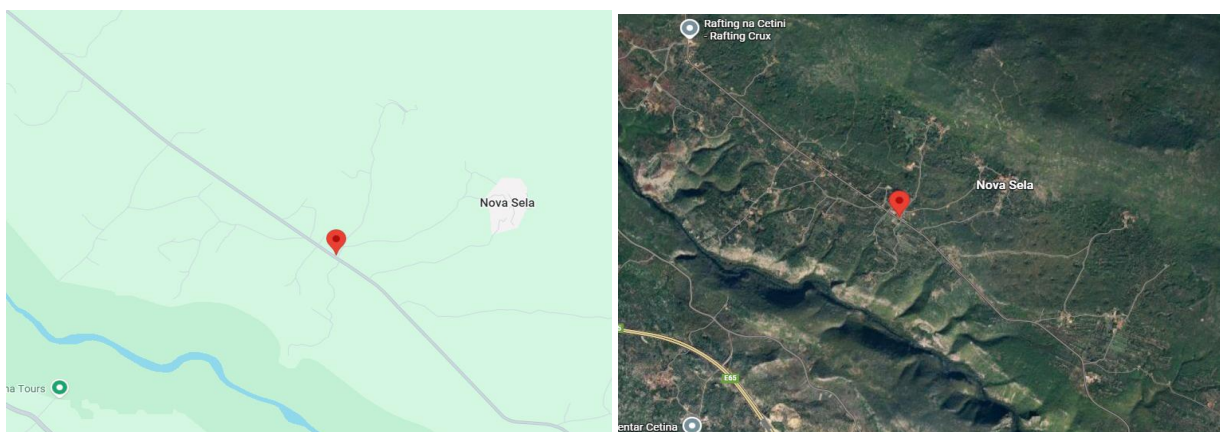
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

9. LOKACIJA

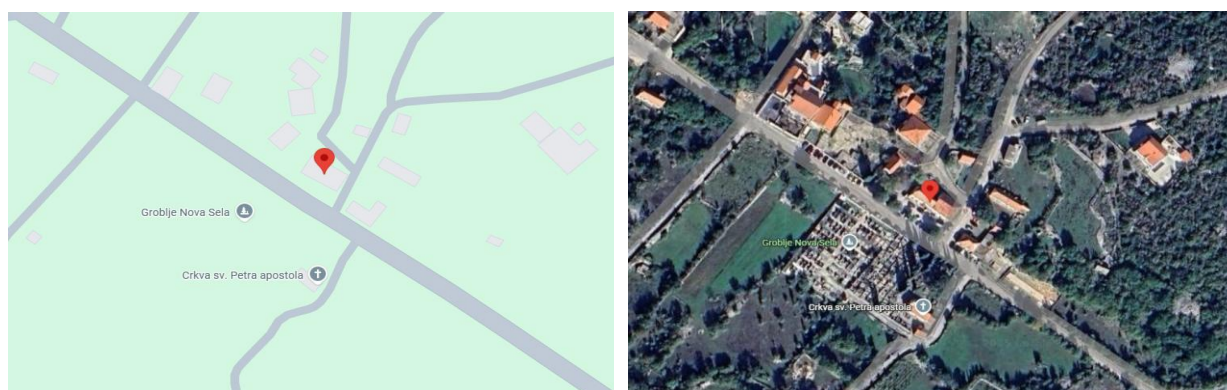
MAKRO

Novo Selo je malo naselje u sastavu Grada Omiša, smješteno na južnim obroncima Mosora, oko šest kilometara od centra Omiša i jadranske obale. Pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji te se nalazi u mirnom, prirodnom okruženju, s pogledom na planinu i more. Naselje broji svega nekoliko desetaka stalnih stanovnika i karakterizira ga tradicionalna kamena arhitektura, maslinici i tišina dalmatinskog zaleđa. Unatoč demografskoj stagnaciji, sve je veći interes za obnovu kuća, povratak stanovništva te razvoj seoskog i ekološkog turizma. Blizina Omiša omogućuje jednostavan pristup svim važnijim sadržajima, dok Novo Selo pruža autentičan ugođaj i idealne uvjete za miran život ili odmor u prirodi.



MIKRO

Predmet procjene je zdravstvena ustanova (stara, napuštena ambulanta) i dvorište na čest.zgr. 324 i 2519/1, k.o. Nova Sela. Nekretnina ima posredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2788, k.o. Nova Sela, CESTA LOKALNA - JAVNO DOBRO, PUTEVI), preko k.č.z. 2519/1 koja je u vlasništvu istih kao i predmetna nekretnina, u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom. U okolici se nalaze neizgrađena zemljišta, stambeni objekti, groblje i drugo.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmet procjene je zdravstvena ustanova (stara, napuštena ambulanta) i dvorište na čest.zgr. 324 i 2519/1, k.o. Nova Sela.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO

k.o. Nova Sela

z.k.ul. 469

z.k.č. 324 ZGR, 2519/1

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zgr. 324 i 2519/1, k.o. Nova Sela, ukupne površine 431,00 m² (PL 785).

e - Izvodi iz katastarskog plana, M 1: 1000
23.7.2025.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Za predmetnu nekretninu nije dostavljena dokumentacija o gradnji.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine na JPP

Nekretnina ima posredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2788, k.o. Nova Sela, CESTA LOKALNA - JAVNO DOBRO, PUTEVI), preko k.č.z. 2519/1 koja je u vlasništvu istih kao i predmetna nekretnina, u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom.

Legalitet nekretnine

Nekretnina legalna - pretpostavka

Predmetna nekretnina se vidi na orto- foto snimci iz zraka iz 1968. godine. Prema načinu i tipu gradnje, predmetna nekretnina se smatra legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba nije upisana.

11. OPIS NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Poslovna zgrada							
Prizemlje							
Zatvoreni dio	108,70	1,00	108,70	1,15	125,00	3,15	393,75
Prizemlje ukupno:	108,70		108,70		125,00		393,75
1.kat							
zatvoreni dio	108,70	1,00	108,70	1,15	125,00	3,15	393,75
1. kat ukupno:	108,70		108,70		125,00		393,75
SVEUKUPNO:	217,39		217,39		250,00		787,50

BRP = 250,00 m²

NKP = 217,39 m²

BV = 787,50 m³

NAZIV	k.o.	Površina (m ²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Nova Sela	
324 ZGR		125,00
2519/1		306,00
SVEUKUPNO :		431,00

11.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr+1
- godina izgradnje:	1955
- godina rekonstrukcije:	-
- temelji:	ab temeljna ploča
- nosiva konstrukcija:	ab
- međukatna konstrukcija:	drveni grednik
- pregradni zidovi	zidani
- krov i pokrov:	kosi drveni krov, crijep
- pročelje:	žbukano i bojano
- svjetla visina prostorija:	3,15
- obrada podova:	nema završne obrade, estrih
- obrada unutarnjih zidova:	žbukano, bojano
- obrada unutarnjih stropova:	žbukano, bojano
- fasadni otvori	drveni prozori i grilje
- unutarnja stolarija	drvena
- grijanje	-
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	-
- lift	ne
- napomena	Predmetna nekretnina se nalazi u zapuštenom stanju, vidljiv prodor vlage na zidovima i stropu.

11.3. Infrastruktura

- Zgrada je priključena na komunalne sustave:
- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | poslovna namjena |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | nije razmatrana |
| - Mišljenje | nekretnina se trenutno nalazi u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

11.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (73/2020).

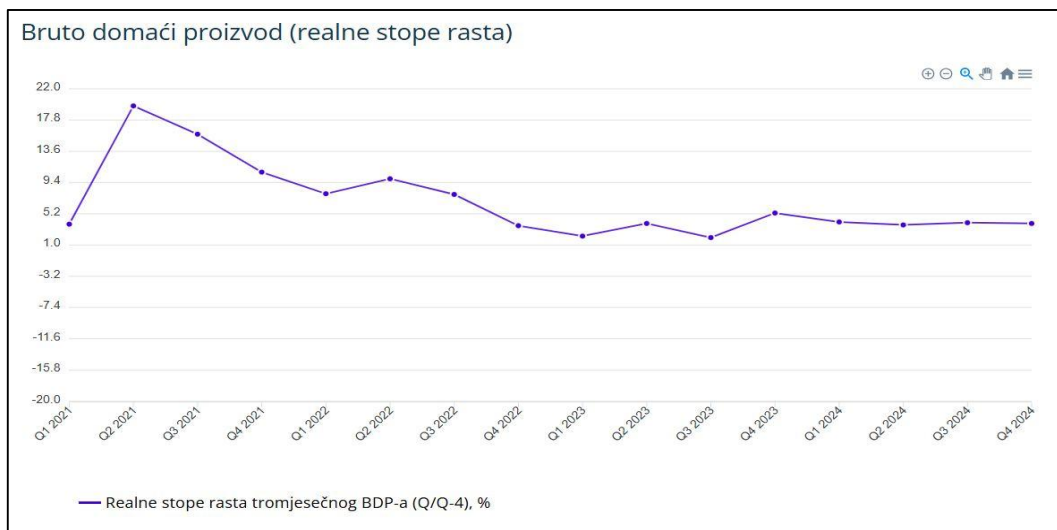
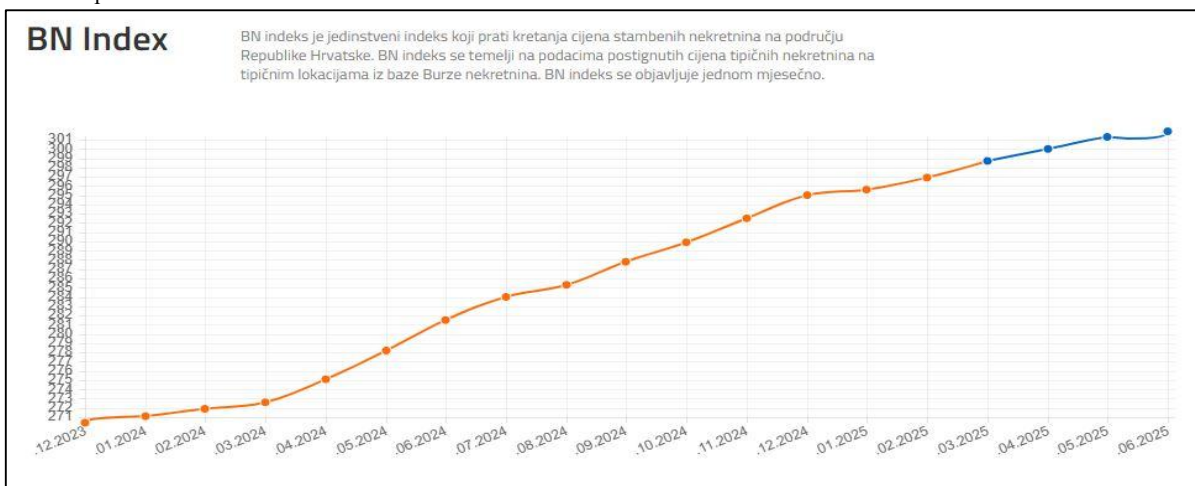
11. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rastle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nereálnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

Buduća vrijednost nekretnine će se procijeniti troškovnom metodom jer na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljište

Poredba 1:

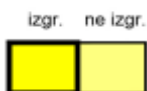
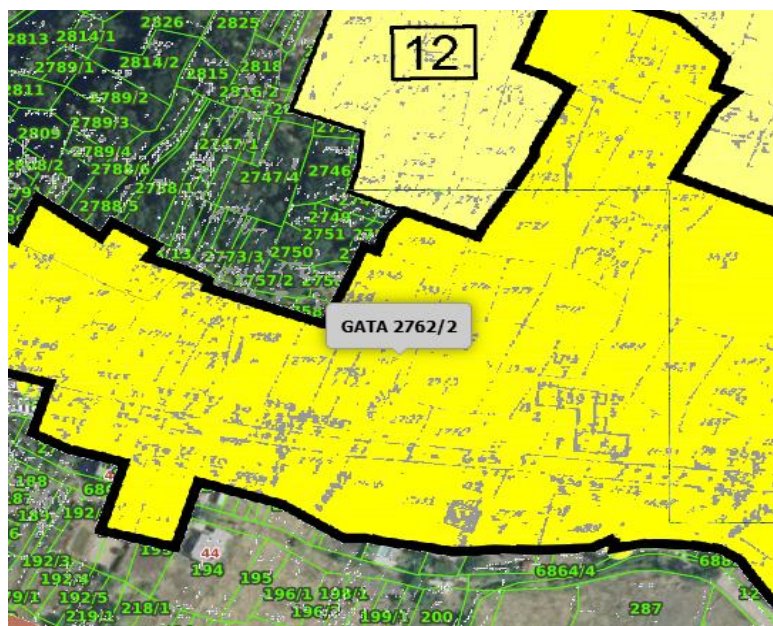
Građevinsko zemljište u Gati, na k.č.z. 2762/2, k.o. Gata, u površini od 267,00 m² u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 19.9.2023. u iznosu od 8.000,00 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Gata
katastarska čestica:	2762/2
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	267,00 (m ²)
cijena:	8.000,00 (€) 29,96 €/m ²
datum:	19.9.2023.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO

Dopune PPU Grada Omiša (V), 4. Građevinska područja naselja ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 9/16

ID ZKC	2066717
Datum pregleda	23.7.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5156271
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.03.2024
Površina u prometu	267,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.276,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	19.09.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GATA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Šestanovcu, na k.č.z. 3653/3, k.o. Žeževica, u površini od 626,00 m² u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 17.11.2021. u iznosu od 11.990,69 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Žeževica
katastarska čestica:	3653/3
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	626,00 (m ²)
cijena:	11.990,69 (€) 19,15 €/m ²
datum:	17.11.2021.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO

Usklađivanje prostornog plana uređenja Općine Šestanovac sa zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13.), 4.5 građevinska područja ("Službeni glasnik Općine Šestanovac" br. 2/16.)

ID ZKC	1590558
Datum pregleda	22.7.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4657955
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.02.2022
Površina u prometu	626,00
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,03
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.990,69
Datum ugovora	17.11.2021

POREZI:

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

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

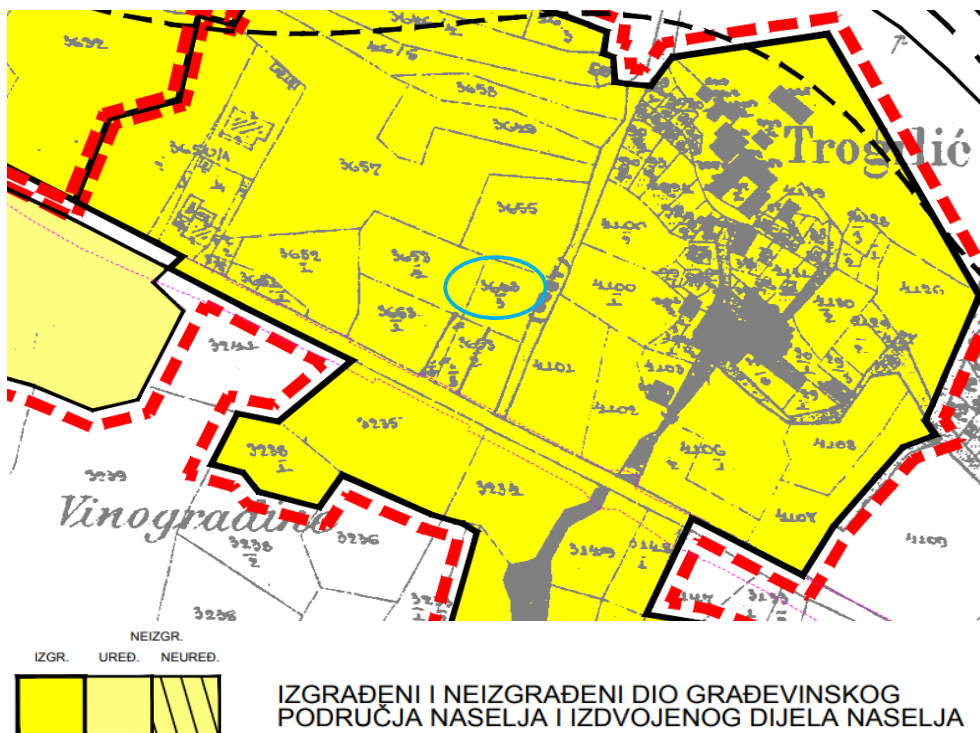
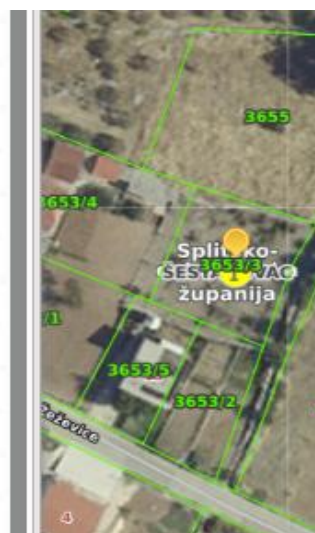
NE
25
NE
NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
ŠESTANOVAC - GRAĐEVINSKO 1
GP - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
NASELJA



Poredba 3:

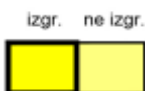
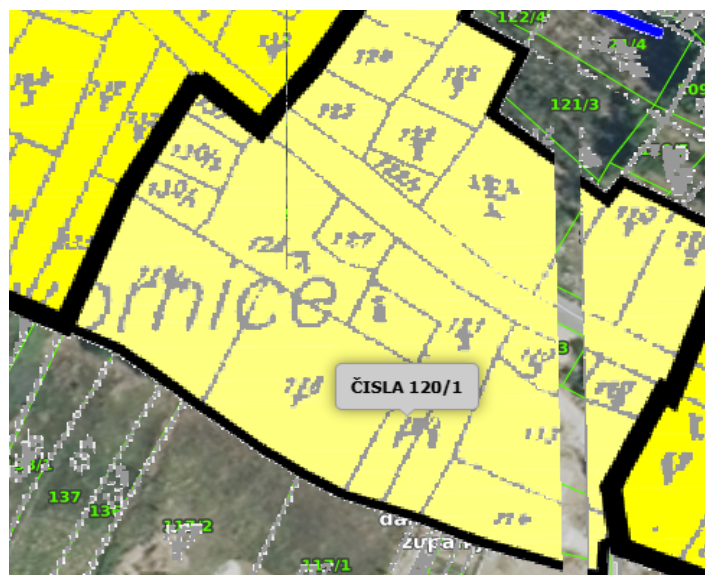

Građevinsko zemljište u Gati, na k.č.z. 120/1, k.o. Čisla, u površini od 227,00 m² u zoni NEIZGRAĐENI DIO.
Datum ugovora 3.10.2023. u iznosu od 4.540,00 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Čisla
katastarska čestica:	120/1
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	227,00 (m ²)
cijena:	4.540,00 (€) 20,00 €/m ²
datum:	3.10.2023.
zona prema planu:	NEIZGRAĐENI DIO

Dopune PPU Grada Omiša (V), 4. Građevinska područja naselja
("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 9/16

ID ZKC	2066793
Datum pregleda	23.7.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5186826
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.03.2024
Površina u prometu	227,00
Vrijednost nekretnine (KN)	34.206,63
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.540,00
Datum ugovora	03.10.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GATA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Gata	Žeževica	Čisla		
Katastarska čestica::	2762/2	3653/3	120/1		
Datum transakcije:	19.9.2023.	17.11.2021.	3.10.2023.		
Površina (m2) :	267,00	626,00	227,00		
Prodajna vrijednost (€):	8.000	11.991	4.540		
Cijena (€/m2) :	29,96	19,15	20,00		
Indeks / dan transakcije:	162,69	124,37	167,17		
Indeks / dan vrednovanja:	202,52	202,52	202,52		
Korekcijski faktor:	1,24	1,63	1,21		
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	37,30	31,19	24,23		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3		
	Nova Sela	Gata	Žeževica	Čisla		
	324 ZGR, 2519/1	2762/2	3653/3	120/1		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO	IZGRAĐENI DIO	IZGRAĐENI DIO	NEIZGRAĐENI DIO		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	9.958,57	19.525,24	5.500,03		
Površina čestice	431,00	267,00	626,00	227,00		
Cijena po m ²	-	37,30	31,19	24,23		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti	0,90	0,90	1,00	0,90		
Koef. za preračunavanje KP	0,95	0,95	1,00	0,95		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	0,95	1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m ²	30,38	37,30	29,61	24,23		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	da		
Opterećenost zemljišta	da	ne	ne	ne		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	431,00	267,00	626,00	227,00		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da		
Prilagodba (lokacija zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		37,30	29,61	24,23		
Indikator vrijednosti po m²		37,30	29,61	24,23		

STATISTIKA						
Prosjek:	30,38					
Odstupanje od prosjeka:		6,92	-0,77	-6,15		
Kvadrat odstupanja:		47,89	0,60	37,81		
Suma:	86,29					
Standardno odstupanje:	5,36	17,65%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	10,73					
Odstupanja od prosjeka:		0,23	-0,03	-0,20		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	-5,35%	0,00%		

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€)	37,30	29,61	24,23		
--	-------	-------	-------	--	--

Izračunata vrijednost €/m²	30,38
--	--------------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
----------------------------	--

Usklađena vrijednost €/m ²	30,38
Površina nekretnine (m ²)	431,00
Prometna vrijednost (€)	13.092,86

14. TROŠKOVNA METODA

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1955
Starost objekta	70
Tip nekretnine	AMBULANTA
Održivi vijek korištenja (granice)	50 - 70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	4
B - zgrada općenito	3
C - stanje zgrade	3
FK odabrano:	4,0
Relativna starost	100,00%
OOVK (%)	30
OOVK (god)	21,00
Zamjenska starost zgrade	49,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	30,00%

Pokazatelji troškova građenja

Pokazatelji troškova građenja - 2023.

Klasa: 025-03/24-01/12
Urbroj: 251-505-01-24-4



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada	%	13. Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija		14. Medicinske ustanove		15. Zgrade za sport		16. Zgrade za kulturu i religiju		17. Zgrade za trgovinu		18. Skladišne zgrade	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		0,8	0,4	3,1	2,1	2,8	2,2	2,4	1,8	1,0	0,7	3,4	3,0
320 Temeljenje		14,2	8,2	9,7	6,8	16,8	13,5	14,6	10,9	26,1	18,3	23,1	20,4
330 Vanjski zidovi		36,0	20,5	27,5	19,2	30,1	24,4	34,8	25,9	28,2	20,1	32,4	28,7
340 Unutarnji zidovi		16,6	9,7	22,5	15,4	8,7	6,6	12,6	14,6	15,1	10,8	5,1	4,3
350 Stropovi		12,6	7,6	18,7	12,7	5,4	4,0	6,7	6,0	-	-	1,9	1,6
360 Krovovi		14,0	8,1	11,2	8,0	31,6	26,1	18,8	18,8	27,2	19,2	28,1	24,4
380 Građevinske ugradnje		0,5	0,2	1,6	1,1	0,7	0,6	3,6	2,7	0,1	0,1	1,5	1,3
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,3	3,0	5,7	3,9	3,9	3,0	6,5	4,8	2,3	1,7	4,5	3,9
Ukupno		100,0	57,7	100,0	69,2	100,0	80,4	100,0	85,5	100,0	70,9	100,0	87,6
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,1	3,1	16,2	4,9	26,6	4,0	13,5	1,8	14,6	4,3	20,1	1,3
420 Grijanje		11,3	4,9	9,0	2,7	18,5	3,8	19,7	2,6	22,6	6,9	16,0	2,5
430 Instalacije za obradu zraka		39,4	16,4	16,5	5,1	13,4	3,0	10,9	2,2	17,9	5,1	2,5	0,9
440 Jaka struja		17,4	7,1	36,8	11,3	36,5	7,4	37,2	3,3	30,8	8,7	53,6	5,6
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,5	2,4	10,9	3,3	3,2	0,8	7,8	1,6	2,0	0,6	4,7	0,7
460 Transportni uređaji		0,5	0,2	6,3	2,0	-	-	1,6	0,4	-	-	0,1	0,1
470 Posebna postrojenja za korištenje		13,5	6,0	1,8	0,7	0,1	0,1	5,2	1,3	12,1	3,5	2,2	0,9
480 Automatika zgrade		4,6	2,0	2,1	0,7	1,6	0,4	2,8	0,7	-	-	0,7	0,3
490 Ostale instalacije		0,7	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	1,3	0,3	-	-	0,1	0,1
Ukupno		100,0	42,3	100,0	30,8	100,0	19,6	100,0	14,2	100,0	29,1	100,0	12,4
Hrvatska													
Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m2, prikazane su i vrijednosti u kn/m2.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
od		16.658	2.211	12.908	1.713	12.085	1.694	14.957	1.985	7.910	1.050	3.714	493
sredniji		21.923	2.910	15.832	2.101	14.960	1.986	20.591	2.733	10.107	1.341	7.049	936
do		28.653	3.803	19.041	2.527	16.535	2.195	29.435	3.907	12.372	1.642	10.041	1.333

* Površina koja se koristi u tablici etalonskih cijena odgovara GBP. Eventualna odstupanja uzrokovana različitim veličinama površina građevinskih elemenata koji po Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/217) nisu obuhvaćeni u iskazu GBP-a pokrivena je rasponom etalonskih cijena građenja od minimalne do maksimalne.

** Iskaz etalonskih cijena građenja za 2023. godinu služi kao baza za izračun cijena projektiranja, a bazira se na prosječnim cijenama građenja realiziranim na području Republike Hrvatske tokom 2023. godine. Prilikom procjena troškova gradnje koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta projektanti se služe etalonskim cijenama građenja i korigiraju ih koeficijentima obzirom na lokalne ili druge specifične uvjete u slučaju kada je to potrebno.

Izvor: Hrvatska komora arhitekata

OPIS RADA	UČEŠĆE RADA %	VRIJEDNOST €/m2
-----------	---------------	-----------------

Trošak građenja za predmetni tip objekta bez PDV-a	100,00	1000,00
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	76,70	767,00
310 Građevna jama	1,50	
320 Temeljenje	11,30	
330 Vanjski zidovi	24,80	
340 Unutarnji zidovi	11,30	
350 Stropovi	8,80	
360 Krovovi	14,30	
370 Građevinske ugradnje	0,7	
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,00	
400 Instalacije	23,30	233,00
410 Odvodnja, vodovod, plin	3,40	
420 Grijanje	4,80	
430 Instalacije za obradu zraka	2,50	
440 Jaka struja	7,30	
450 Telekomunikacije i informacijske instalacije	1,50	
460 Transportni uređaji	0,9	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,6	
480 Automatika zgrade	0,8	
490 Ostale instalacije	0,5	

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (€)
Zemljište		13.092,86
BRP objekta	250,00 m ²	
BV objekta	787,50 m ³	
Komunalni doprinos	0,48 eur / m ³	376,27
Vodni doprinos	0,20 eur / m ³	154,69
Ukupni troškovi		530,96
Nova građevinska vrijednost		250.000,00
1.000,00 eur		
Umanjenje vrijednosti		
Stupanj dovršenosti		100,00%
Starost objekta		70
Održivi vijek korištenja		70
Relativna starost		100,00%
Obračunska površina (BRP) m ²		250,00
OOVK (%)		30
OOVK (god)		21,00
Zamjenska starost zgrade		49,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		30,00%
Preostala vrijednost zgrade		75.000,00
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		75.000,00
Vrijednost zemljišta		13.092,86
Priključci		2.800,00
Dokumentacija		5.000,00
Komunalni doprinos		376,27
Vodni doprinos		154,69
Preliminarna vrijednost nekretnine		96.423,81

Tržišna vrijednost nekretnine (€)	96.423,81
--	------------------

15. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
ZGRADA JAVNE ZDRAVSTVENE NAMJENE (MJESNA AMBULANTA) I DVORIŠTE
na lokaciji:

NOVA SELA 34, 21254 NOVA SELA

na dan kakvoće: 10.7.2025.

na dan očevida: 10.7.2025.

na dan vrednovanja: 23.7.2025.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

SVEUKUPNO (€):	96.400,00 €	zaokruženo (temeljem "Upute o načinu zaokruživanja povodom uvođenja Eura")
-----------------------	--------------------	--

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

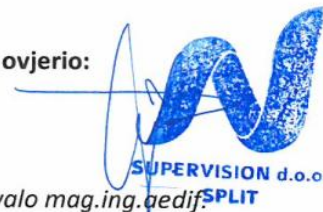
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

SUPERVISION D.O.O.

16. PRILOZI

16.1. Fotodokumentacija



16.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 08.07.2025. 12:44

Katastarska općina: 319694, NOVA SELA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20150/2025
Aktivne plombe: Z-10493/2025

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 469

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	324 ZGR	KUĆA			125	
		UKUPNO:			125	
II						
1.	2519/1	PAŠNJAK				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Zaprimljeno 23.05.2006. broj Z-576/06 Na temelju napisa tužbe od 19.05. 2006. godine zaprimljene pod poslovnim brojem P-660/08, ranije P-234/06, zabilježuje se spor tužitelja Grada Omiša protiv tuženika Dalma d.d. Split radi utvrđenja prava vlasništva na čest.zgr.324.	ZABILJEŽBA
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Zaprimljeno 23.05.2006. broj Z-576/06 Na temelju napisa tužbe od 19.05. 2006. godine zaprimljene pod poslovnim brojem P-660/08, ranije P-234/06, zabilježuje se spor tužitelja Grada Omiša protiv tuženika Dalma d.d. Split radi utvrđenja prava vlasništva na čest.zem.2519/1.	ZABILJEŽBA

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
1.1	Zaprimljeno 03.03.2016.g. pod brojem Z-494/2016 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, Temeljem prijedloga radi nepotpunog izvlaštenja zemljišta zaprimljenog kod Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš, dana 05. veljače 2016. godine, pod Klasa: Up/I-944-17/16-01/06 , zabilježuje se pokretanje postupka izvlaštenja Vodovod d.o.o. Omiš, u svrhu izgradnje vodoopskrbne sekundarne mreže, za čest.zem. 2519/1.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319694, NOVA SELA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 469

VIŠE ZK TIJELA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo I			
1.1	<p>Pred. 17. ožujka 1982 Z-380/82</p> <p>Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Omiš broj:UP/I-04-86/70-3 od 23. lipnja 1970 godine, ugovora o davanju građevinskog zemljišta na korištenje "U Omišu, 17. prosinca 1970. godine" i izjave br. UP/I-113/70 od 09. listopada 1970 godine Uprave za katastar-Općine Omiš (Z-1149/70) ,na teret 1. prvog zk. tijela, uknjižuje se pravo korištenja u korist:</p> <p>DALMA-KOTEKS-FILIJALA "VOJAN"-OMIŠ</p>		
1. ZK tijelo II			
1.1	<p>Pred 11. svibnja 1982. Z-483/82</p> <p>Na temelju pravomoćnog rješenja Skupštine općine Omiš, broj:UP/I-04-86/70-3 od 23. lipnja 1970 godine i zaključka općinskog komiteta za društvene djelatnosti Općine Omiš br. UP/I1-04-86/70-3 od 09. travnja 1982, na teret 2. drugog zemljišnoknjižnog tijela, uknjižuje se pravo korištenja u korist:</p> <p>DALMA-KOTEKS-FILIJALA "VOJAN"-OMIŠ</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.07.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
OMIŠ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.07.2025. 08:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVA SELA (Mbr. 319694)

Posjedovni list: 785

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DV KORISNIK DALMA-VOJAN, OMIŠ, FOŠAL 3, X	

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
*		324	ČAUSTUK	125	05		
			OSTALO NEPLODNO	125			
		2519/1	ČAUSTUK	306	05		
			OSTALO NEPLODNO	306			
Ukupna površina katastarskih čestica				431			

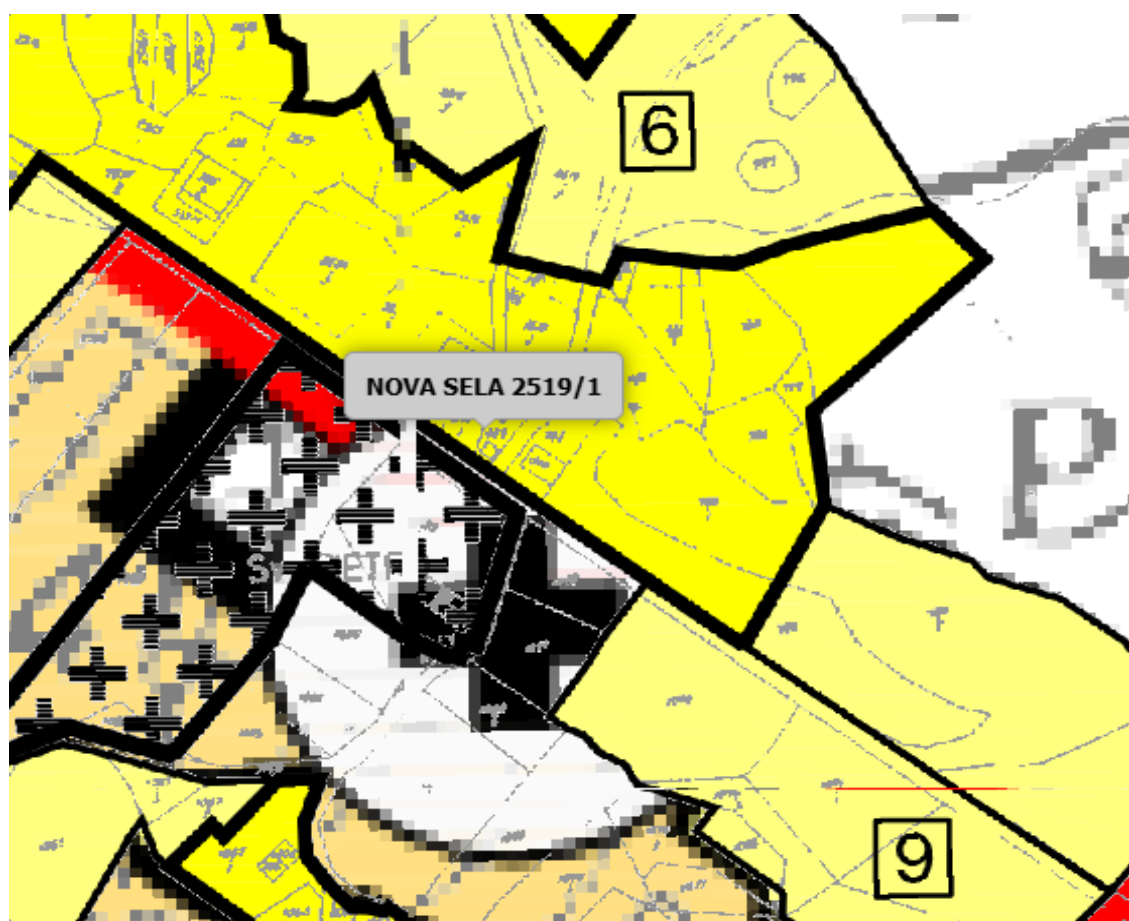
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



orto- foto snimka iz zraka iz 1968. godine

16.3. Prostorno-planska dokumentacija

Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA	
Grad:	OMIŠ	
Naziv prostornog plana:	DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OMIŠA (V)	
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
Broj kartografskog prikaza:	4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 5000
Odluka o izradi Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Grada Omiša:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
"Službeni glasnik Grada Omiša", broj 8/15.	"Službeni glasnik Grada Omiša", broj 9/16.	



izgr. ne izgr.



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA