

SULEK d.o.o.

Divkovićeva 4
52100 Pula, HR
OIB: 98424606495
Mobitel: +385 98 555 902
e-mail:sulek555@gmail.com

Pula, 23. prosinac 2024. god.

Naručitelj:
Stečajna masa iza BALE VILA d.o.o
Bjelovar, Josipa Jelačića 12
OIB:70582689973

PROCJEMBENI ELABORAT

k.č. 4822/1 i k.č. 4822/5 obje k.o. Bale



Predmet ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti k.č. 4822/1 i k.č. 4822/5 obje k.o. Bale

SVRHA: za potrebe stečajnog postupka

ZADATAK: procjena tržišne vrijednosti k.č. 4822/1 i k.č. 4822/5 obje k.o. Bale na dan izrade procjembene elaborata na zahtjev naručitelja

Rješenje Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
KLASA:up/i-710-03/24-01/236
Urbroj:514-03-03-02/02-24-05, od 28.lipnja 2024

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-2014/08 od 23.prosinca 2020.

Izradio:
SULEK d.o.o.

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj elaborata: 136/24

Procjembeni elaborat sastoji se od 39 stranica, uključujući i priloge. Nalaz i mišljenje elektronički je potpisano i dostavljeno naručitelju putem elektroničke pošte. Digitalni primjerak čuva se u evidenciji sudskog vještaka.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/236
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 28. lipnja 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 SULEK d.o.o. za usluge, Pula, Divkovićeve 4, OIB: 98424606495, podnesenog po Suadu Kadriću iz Pule, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SULEK d.o.o. za usluge, Pula, Divkovićeve 4, OIB: 98424606495, 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

Suad Kadrić iz Pule, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SULEK d.o.o. za usluge, Pula, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz kojeg proizlazi da je zaposlen u pravnoj osobi SULEK d.o.o. za usluge, Pula i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za tu 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.

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



kwzKx749pk68QGslrM2uSA

službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su 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 Puli - Pola.

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 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 Rijeci 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. SULEK d.o.o., Pula, Divkovićeve 4
– n/r Suad Kadrić
2. Pismohrana-ovdje



kwzKx749pk68QGslrM2uSA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-2014/08
Datum: 23. prosinca 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 23. prosinca 2020.,

riješio je

I SUAD KADRIĆ, OIB: 84664416870, od oca Ismeta, rođen 30. srpnja 1967., inženjer građevinarstva iz Pule, Divkovićeve 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 23. prosinca 2020., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Suad Kadrić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Suad Kadrić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.


Predsjednik suda
Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Suad Kadrić, Pula, Divkovićeve 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH ISPRAVA

Pri izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o gradnji NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, NN 65/17, NN 114/18, NN 39/19, NN 98/19
- Zakon o građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14, NN 123/15, NN 29/16, NN 61/19
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14, NN 69/17, NN 98/19, NN 16/2020
- 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, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, NN 81/15, NN 94/17
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata NN 52/84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 67/19
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 136/06; 135/10; 55/12
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama (V.Krtalić – 2007)
- Status i promet nekretnina – aktualnosti 2009 (Belaj, Feher, Končić, Kontrec, Krtalić, Pelivan, Rajčić)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
 - Prostorni plan uređenja Općine Bale („ Službeni glasnik Općine Bale br. 07/06, 6/14, 3/16, 4/21 i 8/24)
 - Urbanistički plan uređenja naselja Bale („ Službeni glasnik Općine Bale br. 08/07, 8/15, 8/19 – dio izvan snage i 8/24)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju - eNekretnine

2. OPĆE INFORMACIJE**2.1 Podaci o predmetu procjene**

Predmet procjene	Zgrada i zemljišta		
Adresa nekretnine	Naselje Bale, Općina Bale		
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno		
IDENTIFIKACIJA ČESTICA:	Zk.ul.	116	
	k.o.	Bale	
	k.č.	4822/1	4822/5
	Opis	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE	PUT
	površina:	725 m ²	28 m ²
Upisi	Vidi u prilogu – izvatici iz Z.K. – e_izvadak		
Vlasnik	Vidi u prilogu – izvatici iz Z.K. – e_izvadak		
Tereti	Vidi u prilogu – izvatici iz Z.K. – e_izvadak		
Podaci iz posjedovnog lista			
Ured za katastar Pula-Pola	Odjel za katastar nekretnina Rovinj-Rovigno		
k.o.	Bale		
Posjedovni list br.:	2257		
	k.č.	4822/1	4822/5
	Opis:	KUĆA, GOSP.ZGRADA, DVORIŠTE	PUT
	Površina:	1650 m ²	28 m ²
Posjednik:	- prema posjedovnom listu u prilogu		

2.2. PODACI O OČEVIDU I VREDNOVANJU

DAN VREDNOVANJA:	23. prosinac 2024.
DAN KAKVOĆE:	23. prosinac 2024.
DAN OČEVIDA:	07. prosinca 2024
OPSEG OBILASKA :	Pregledana je predmetna čestica, zatečena građevina, te pristup zemljištima. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni se dojam o građevinama tijekom obilaska prenosi i na dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
NA OČEVIDU PRISUTNI:	-
KORIŠTENNA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Izvadak katastarskog plana - Izvadak iz ZK

3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I LEGALNOST GRAĐEVINE

Identifikacija nekretnina izvršena je očevidom dana 07. prosinca 2024. godine kada su pregledane predmetne čestice k.č. 4822/1 i 4822/5 obje k.o. Bale. Predmetne nekretnine nalaze se u južnom dijelu naselja Bale. Utvrđeno da je predmetno zemljište k.č. 4822/1 . k.o. Bale , izgrađeno građevinom etažnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pot) koje su zatečene kao ruševine. Zapadno od navedenih ruševina zatečena je izgrađena betonska ploča. Nekretnina k.č. 4822/5 k.o. Bale čini povezano zemljište s k.č. 4822/1 sa sjeverne strane. Predmetne nekretnine nalaze se unutar granica obuhvata PPU Općine Bale, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Nekretnine se nalaze unutar UPU naselja Bale, unutar izgrađenih površina, unutar stambene namjene. Potrebni podaci, uzeti su na licu mjesta prilikom očevida. Predmetne nekretnine uknjižene su zemljišnoj knjizi i katastarskom planu. Stanje katastarskog plana i zemljišne knjige odgovara stanju zatečenom na terenu. Zatečene građevine, odnosno ruševine smatraju se postojećim građevinama obzirom da su vidljive u DOF-1968 dok za izgrađenu betonsku ploču nije mi predložen akt o građenju.

DOF – 1968

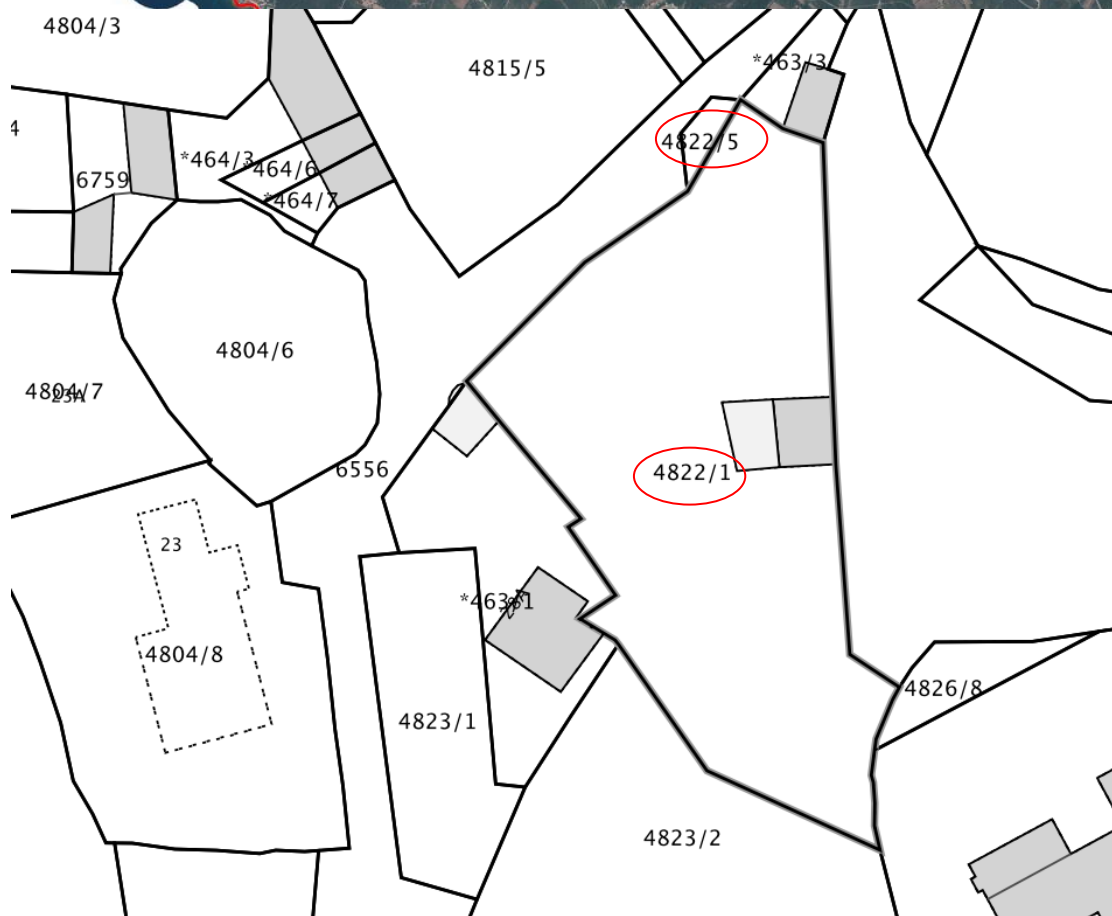
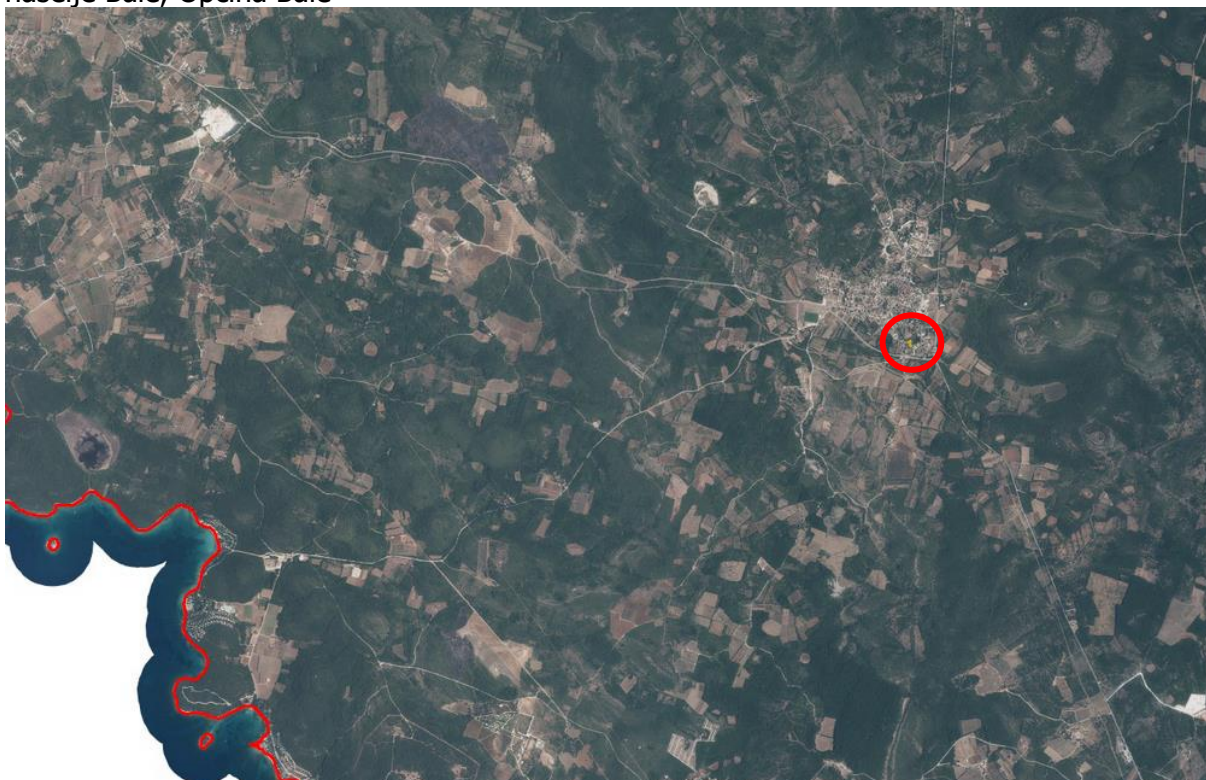


Hrvatska osnovna karta – HOK – nastala 1954.



3.1. LOKACIJA

naselje Bale, Općina Bale



Položaj nekretnina

Predmetnoj nekretnini k.č.4822/1 k.o. Bale pristupa se direktno s javne prometne površine, odnosno iz ulice Domenico Cernecca, dok predmetna nekretnina k.č. 4822/5 k.o. Bale u naravi čini dio navedene prometnice. Nekretnine se nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Bale. U blizini se nalaze izgrađene uglavnom stambene zgrade i pomoćne građevine.

4. MAKROLOKACIJA – Općina Bale

4.1. LOKALNI POLOŽAJ – naselje Bale

- Predmetnim nekretninama k.č.4822/1 i k.č. 4822/5 obje k.o. Bale pristupa se direktno s javne prometne površine, odnosno s k.č. 6556 k.o. Bale koja u naravi čini put, odnosno opće dobro – javna cesta.

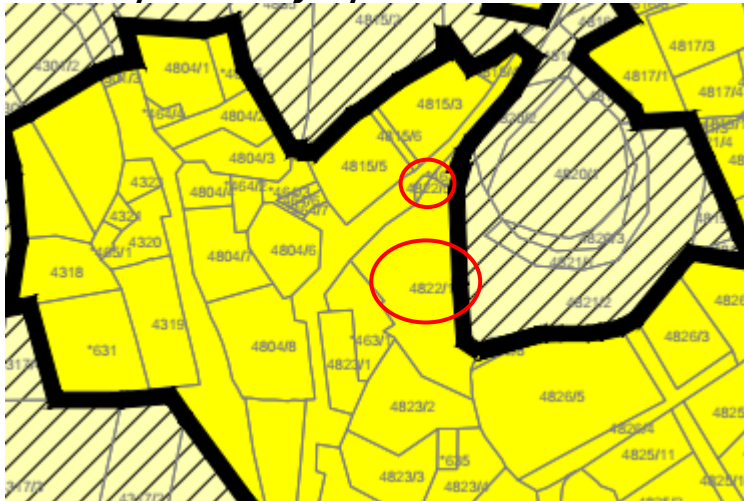
Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Predmetne nekretnine k.č. 4822/1 i k.č. 4822/5 obje k.o. Bale, sukaldno PPU Općine Bale nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Bale. Naselje je izgrađeno uglavnom stambenim i pomoćnim građevinama. Predmetno zemljište k.č. 4822/1 k.o. Bale izgrađeno je građevinom i to postojećom ugrađenom građevinom etažnosti prizemlje i potkrovlje koje je u naravi ruševina.

4.2 ZEMLJIŠTE

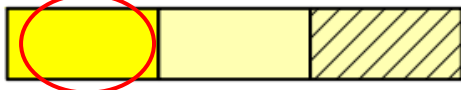
Izvor podataka: Službene stranice Općine Bale (<https://www.opcina.bale-valle.hr/prostorno-planiranje/prostorni-planovi/>)

Prostorni plan uređenja Općine Bale – LIST 4D – GRAĐEVINSKA PODRUČJA



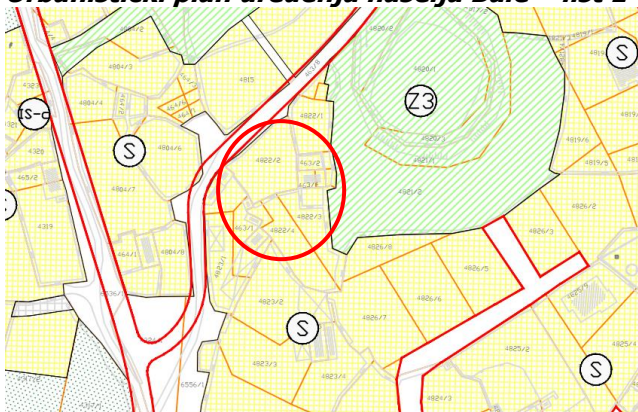
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

izgrađeni dio neizgrađeni dio neizgrađeni - neuređeni dio

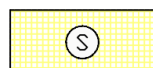


GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Urbanistički plan uređenja naselja Bale – list 1 – namjena površina

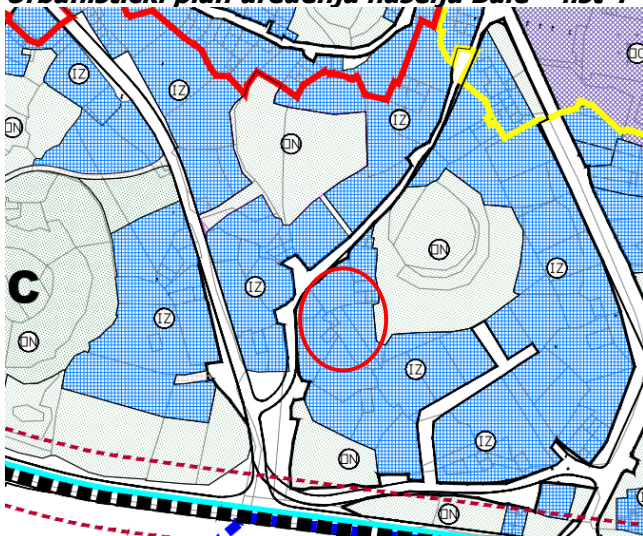


RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA

Urbanistički plan uređenja naselja Bale – list 4 – način i uvjeti gradnje

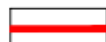


IZGRADJENE POVRŠINE

ZONE KATEGORIJA OGRANIČENJA
GRADENJA NOVIH GRADEVINA



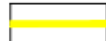
GRANICA A-B



GRANICA B-C

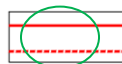
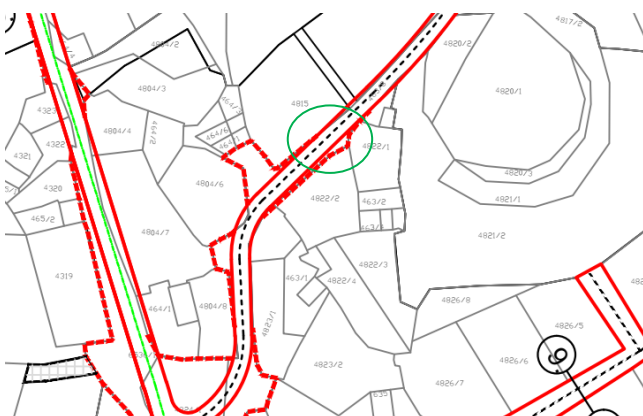


GRANICA C-D



GRANICA E

Urbanistički plan uređenja naselja Bale – list 2.1 – promet



JAVNO PROMETNA POVRŠINA
(prema listu broj 1. - Namjena površina)

4.3. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: lokalna cestovna povezanost u naselju

Prometnice:

Predmetnim nekretninama k.č.4822/1 i k.č. 4822/5 obje k.o. Bale pristupa se direktno s javne prometne površine, odnosno s k.č. 6556 k.o. Bale koja u naravi čini put, odnosno opće dobro – javna cesta.

Infrastruktura

Predmetne čestice uviđajem i pregledom na licu mjesta nisu priključene na vodovodni i elektro priključak u obliku stalnog priključka.

Parkiranje:

Parkiranje je moguće unutar zemljišta na k.č. 4822/1 k.o. Bale sukladno planiranoj gradnji

4.4. Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili prepoznati i uočeni, osim uobičajene buke od prometa.

Zagađenja: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili prepoznati očividom i uočeni

4.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu k.č. 4822/1 . k.o. Bale izgrađena je ugrađena stambena i gospodarska građevina etažnosti prizemlje i potkrovlje (P+Pot.). U naravi zatečene su ruševine, odnosno ostaci građevine, od kojih su sačuvani dijelom vanjski kameni nosivi zidovi. Građevine izgrađene na k.č. 4822/1 k.o. Bale smatraju se postojećim građevinama sukladno Zakonu, obzirom da su vidljive pregledniku <https://geoportal.dgu.hr/> u sloju DOF-u-1968.

5. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

5.1. GEOMETRIJSKI PODACI – POVRŠINE I VOLUMEN

građevina izgrađena na k.č. 4822/1 . k.o. Bale – ruševina

Oznaka	Namjena	Korisna Površina x koeficijent	NKP M2	Brutto površina m2	BVO M3
Visina prostorija	GRAĐEVINA izgrađena na k.č. 4822/1 k.o. Bale	88,20	79,68	122,44	312,45
	Prizemlje	44,10	39,70		
224 cm	- prostorija 1 (5,25 x 4,20)	22,05 x 0,90	19,85		
224 cm	- prostorija 2 (5,25 x 4,20)	22,05 x 0,90	19,85		
	I kat - potkrovlje	44,10	39,98		
220-293 cm	- Prostorija 1 visna od 200 - 220 cm visna od 220 - 260 cm visina od 260 – 293 cm	4,44 x 0,75 9,55 x 0,90 8,06 x 1,00	3,33 8,60 8,06		
220-293 cm	- Prostorija 2 visna od 200 - 220 cm visna od 220 - 260 cm visina od 260 – 293 cm	4,44 x 0,75 9,55 x 0,90 8,06 x 1,00	3,33 8,60 8,06		
SVEUKUPNO:			79,68	122,44	312,45
Dobiveno izmjerom na licu mjesta.					

5.2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST

5.2.1. GRAĐEVINA – izgrađena na k.č. 4822/1 k.o. Bale - RUŠEVINA

	SACUVANA	
NKP	79,68	
BRP	93,40 m ²	
BV	312,45 m ³	
Površina parcela	1650,00 m ²	
Namjena	Stambena / gospodarska	
Godina izgradnje	Prije 15.02.1968. godine	
Katnost	Prizemlje i potkrovlje	
Gradska Zona	Bale , Općina Bale	
Prometne veze	Lokalna cesta u naselju	
Parkiranje	U sklopu okućnice	
Konstrukcija		
- Temelji	Kameni	
- Nosivi zidovi	Kameni	
- Međukatna konstrukcija	U tragovima – oronule	
- Krovna konstrukcija	U tragovima – oronula	
- Limarija	Nema	
Pročelje	Neožbukano	
Obrada zidova	Nema	
Stolarija		
- Unutrašnja stolarija	nema	
- Vanjska stolarija	Nema	
Instalacije		
- Elektroinstalacije	- Nema	
- Telefon	Nema	
- Vodovodna instalacija	- Nema	
- Kanalizacija	- Nema	
- Dimnjak	- nema	
- Bazen	- Nema	
- Centralno grijanje	- Nema	
Klima uređaj	- Nema	
Sanitarni čvor	- nema	
Održavanje	Ruševnina	
Okoliš	Prosječan	
Opći dojam	<p>POZITIVAN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokacija je dobra, mirno naselje, ekološki faktor – udaljenost od zagađivača, zelene površine u blizini. Građevina ima legalan status s obzirom da je vidljiva u DOF-1968, evidentirana je u zemljišoj knjizi i katastarskom planu <p>NEGATIVAN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Narušena su sva bitna svojstva za građevinu, potrebna kompletna rekonstrukcija, građevina nije uporabljiva 	

6. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA, OPIS NEKRETNINE S REZULTATIMA OČEVIDA**k.č. 4822/1 . k.o. Bale**

Predmetna čestica k.č. 4822/1 k.o. Bale, kuća, gospodarska zgrada, dvorište, ima površinu od 1650 M², upisana u zk.ul. 116 k.o. Bale . Čestica je nepravilnog oblika. Čestica ima direktan pristup na javnu prometnu površinu. Predmetno zemljište smatra zemljištem I kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15, sukladno čl. 10. stavak 1. podstavak 1. – I kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje objekata visokogradnje. Na predmetnoj čestici zatečena je postojeća građevina u ruševnom stanju a neposredno uz nju izvedena je betonska ploča visine 40 cm od tla dimanzija 7,60 x 13,40 m. Prema PPU Općine Bale, predmetna nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar UPU naselja Bale. Prema UPU naselja Bale, predmetna nekretnina nalazi se unutar područja stambene namjene, unutar izgrađenih površina, unutar granica zone C-D ograničenja građenja novih građevina

Zatečena građevina je izgrađena prije 15.02.1968. godine, obzirom da je vidljiva na DOF-1968. Pročelja građevine nisu ožbukana. Vanjski nosivi zidovi izvedeni su od kamena, debljine zida prosječno 50 cm. Međukatne konstrukcije su bile drvene, ali su dotrajale i urušene. Krovna konstrukcija nije zatečena, već je ista dotrajala i urušena. Krovnište je bilo izvedeno kao dvostrešno krovnište s pokrovom od kupa kanalica. Oluci, horizontalni i vertikalni, nisu zatečeni na zgradi. Visina prostora u prizemlju iznosi 224 cm, a na I katu odnosno potkrovlju od 200 – 293 cm. Vanjska kao ni unutarnja stolarija nije zatečena na građevini. Predmetna zgrada ima prostranu okućnicu koja je većim dijelom ograđena suhozidom koji je većim dijelom oronuo. Opće stanje zgrade je vrlo loše i dotrajalo. Potrebna su kompletna ulaganja, odnosno rekonstrukcija kompletne zgrade ili izgradnja nove građevine. Zgrada nije uporabljiva,

k.č. 4822/5k.o. Bale

Predmetna čestica k.č. 4822/5 k.o. Bale, put, površine 28 M², upisana u zk.ul. 116 k.o. Bale. Čestica je nepravilnog trapeznog oblika. Čestica ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, odnosno čini dio te površine. Prema PPU Općine Bale, predmetna nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar UPU naselja Bale. Prema UPU naselja Bale, predmetna nekretnina nalazi se unutar javnopremetnih površina, unutar granica zone C-D ograničenja građenja novih građevina.

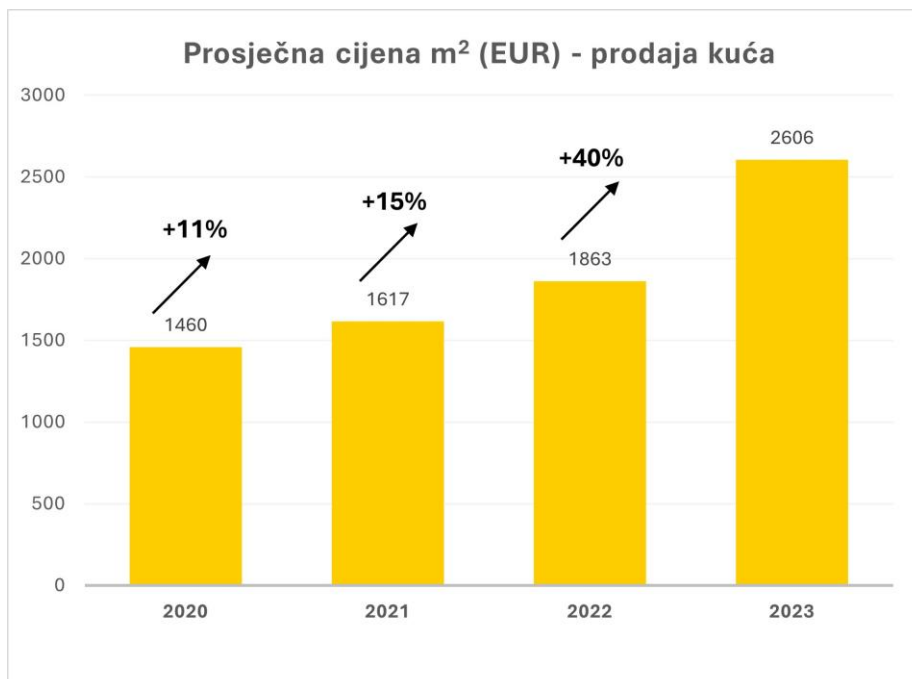
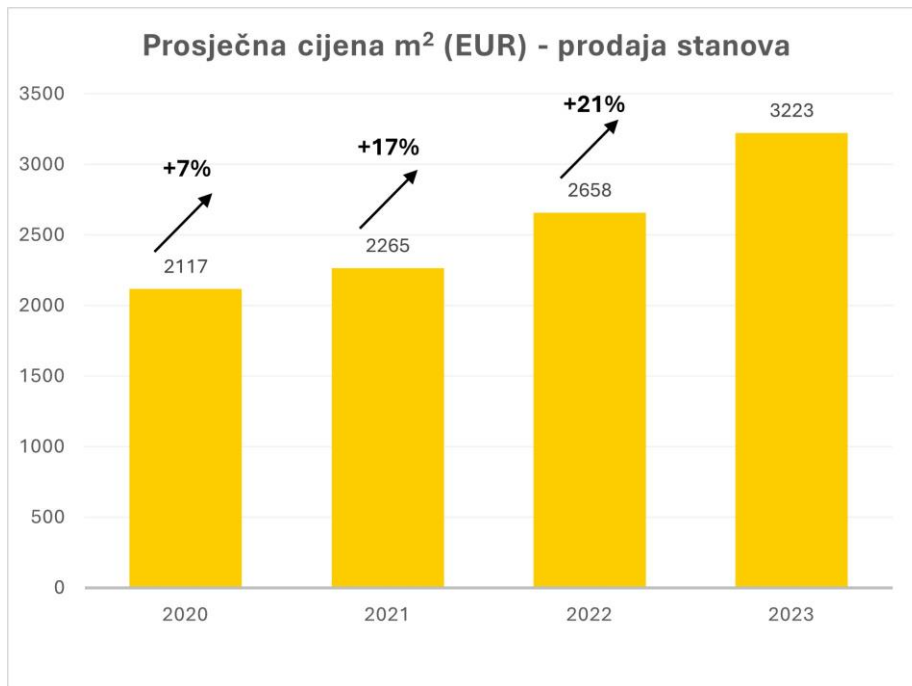
Predmetno zemljište smatra se zemljištem II kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15. Na predmetnoj čestici zatečen je nasuti sloj tucanika. Zemljište nije izgrađeno.

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nema naznake prestanka rasta traženih cijena na tržištu nekretnina

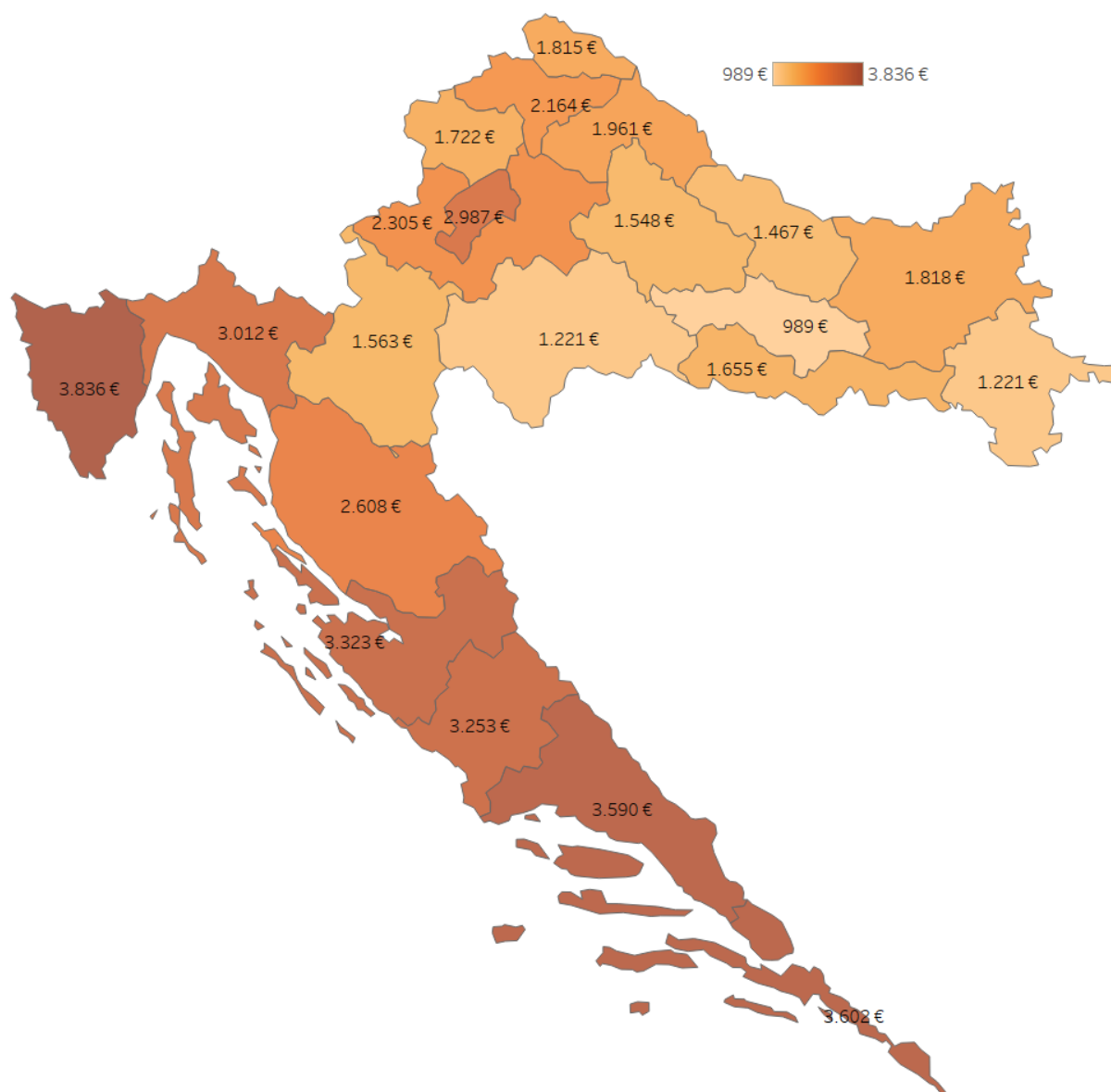
Cijene stambenih kvadrata u Hrvatskoj nastavile su se kretati uzlaznom putanjom i u 2023. godini.

Prosječna tražena cijena kvadrata stana na razini države **povećala se za 21%** u odnosu na prošlu godinu te je iznosila **3.223 eura**. Prosječna tražena cijena kvadrata kuće **narasla je za vrtoglavih 40%** i iznosila **2.606 eura**.



Najskuplje su i dalje **Istarska, Dubrovačko-neretvanska i Splitsko-dalmatinska županija**. U Istarskoj se za kvadrat stana u prosjeku tražilo 3.836 eura, a za kvadrat kuće 3.183 eura. U

Dubrovačko-neretvanskoj za kvadrat stana u prosjeku je traženo 3.602 eura, a kvadrat kuće 2.699 eura. Splitsko-dalmatinska blizu je bila sa svojih prosječnih traženih 3.590 eura za kvadrat stana, dok su se kuće cijenile za nešto nižu prosječnu traženu cijenu od 2.960 eura.



Prosječna cijena m² (EUR) po županijama – prodaja stanova

Najviše su se tražili stanovi od 41 do 60 m² (32,19%), no u ponudi ih je bilo nešto manje (26,14%). Velika je potražnja bila i za stanovima od 21 do 40 m² (24,00%), no takvih je ponuđeno upola manje (12,11%).

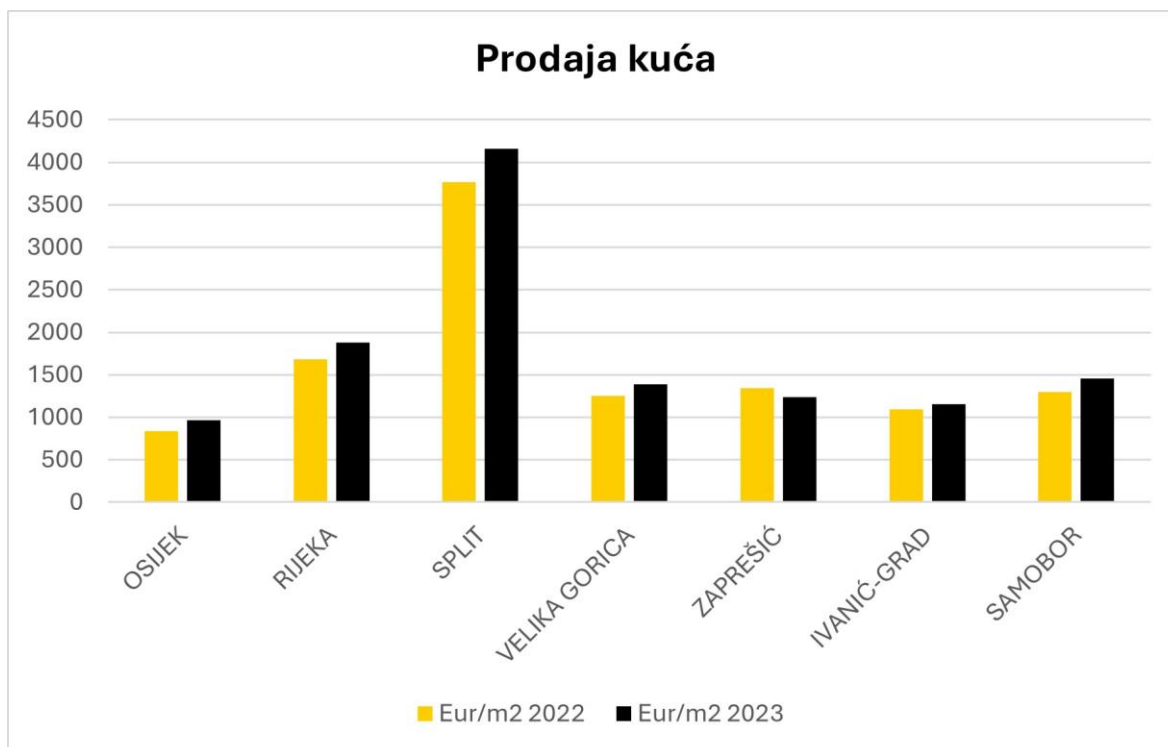
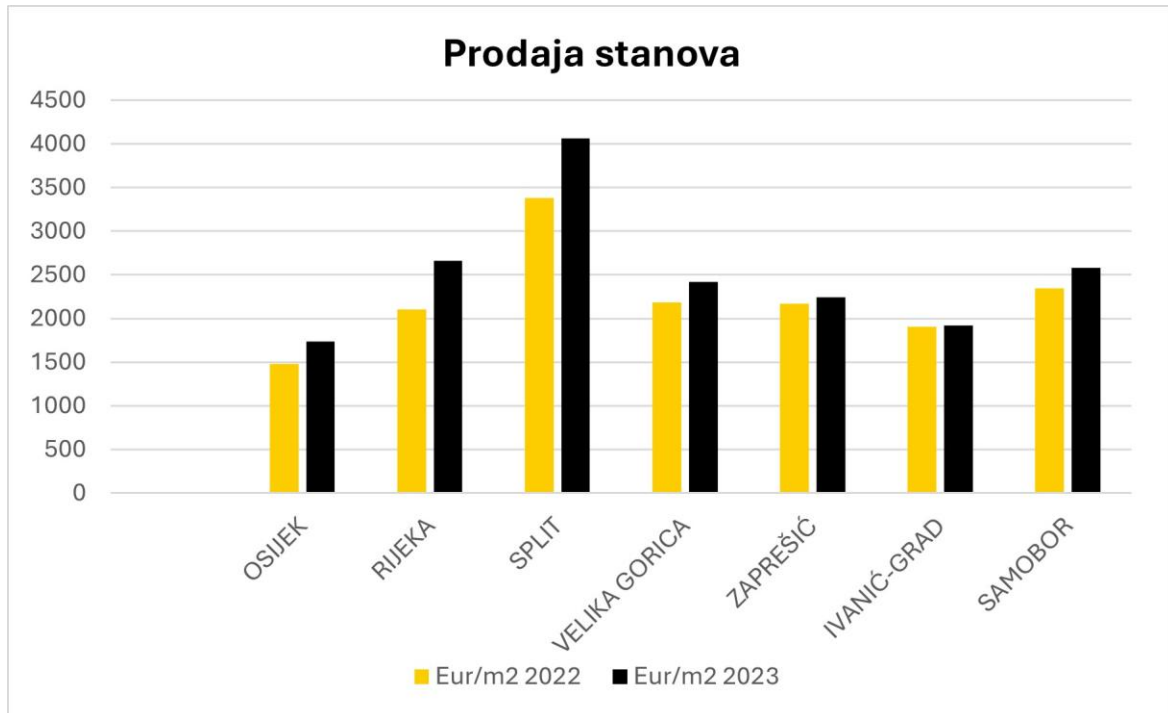
Kada gledamo **odnos ponude i potražnje po zagrebačkim četvrtima**, najviše su se tražili stanovi u područjima Trešnjevke-jug (11%), Maksimira (10%) te Donjeg grada (9%) i Trešnjevke-sjever (9%). U potonjoj je ponuda bila veća od potražnje (11%), dok u ostalim navedenim četvrtima ponuda nije pratila potražnju. Najveću ponudu (uz Trešnjevku-sjever) bilježimo u četvrti Novi Zagreb-zapad (11%), no potražnja za stanovima ondje bila je nešto manja (7%).

Najskuplje kvadrate u Zagrebu, kada je riječ o prodaji stanova, imaju četvrti Trešnjevka-jug (3.392 eura), Gornji grad-Medveščak (3.252 eura) te Trnje (3.248) i Donji grad (3.263 eura). Kuće se najviše cijene u Gornjem gradu-Medveščaku (3.000 eura po m²) i Donjem gradu (2.924 eura po m²).

Najjeftinije za život su Sesvete, gdje je traženi kvadrat stana najnižih 2.194 eura, a kvadrat kuće 1.151 euro. No, kvadrat kuće najjeftiniji je ipak u Gornjoj Dubravi (1.137 eura).

U ostatku države cijene su također rasle. Grad **Rijeka** bilježi veliki porast traženih cijena stanova od čak **26%**, uz prosječnu traženu cijenu od **2.661 euro** po m². Slična je situacija i u **Splitu**, gdje su tražene cijene rasle za **20%**, a kvadrat stana dosegao je nevjerojatnih **4.061 euro**. Tražene cijene stanova u **Osijeku** narasle su za **17%**, pa je kvadrat iznosio **1.733 eura** u prosjeku. U **Velikoj Gorici** vidljivo je povećanje od 11% (2.417 eura), **Samoboru** 10% (2.580 eura), **Zaprešiću** 4% (2.245 eura), a u **Ivanić-Gradu** neznatnih 1% (1.917 eura) u odnosu na 2022. godinu.

Kada govorimo o prodaji kuća, najveći rast cijena vidi se u **Osijeku (15%)**, gdje je prosječna tražena cijena kvadrata 963 eura. Zatim u **Samoboru (12%)**, uz prosječnu traženu cijenu od 1.458 eura po m², **Rijeci** (11% i prosječnih 1.877 eura) te **Splitu** (11% i prosječnih 4.162 eura). Rasle su tražene cijene kuća i u **Ivanić-Gradu** za 6%, a kvadrat je u prosjeku koštao 1.158 eura, dok **Zaprešić** jedini bilježi pad traženih cijena kuća i to za 8%, uz prosječnu cijenu od 1.241 eura po m².



Izvor: <https://blog.njuskalo.hr/novosti/cijene-nekretnina-i-dalje-rastu-nema-naznake-spustanja-trazenih-cijena-stambenih-kvadrata>

Tražene cijene stanova u Republici Hrvatskoj rastu 39 mjeseci uzastopce



NEKRETNINE U OŽUJKU

Prema novom istraživanju Njuškala provedenom na uzorku od 157 tisuća nekretnina, iste su u posljednjih godinu dana zabilježile rast od gotovo 7 i pol posto. Prosječne tražene cijene kvadrata stanova u Hrvatskoj bilježile su rast od 10 posto, dok su kuće skuplje za više od 6 posto. Usporedimo li trenutne tražene cijene stanova sa cijenama iz 2011. godine, vidljiv je rast za 7 posto, dok su cijene kuća rasle za više od 15 posto.

Tražene cijene stanova u Republici Hrvatskoj bilježe neprekidan rast 39 mjeseci uzastopce, točnije od početka 2016. godine. I dok se u početku navedenog razdoblja rast kretao na nekih 2 do 5 posto u odnosu na isti mjesec prošle godine, od početka 2018. godine prisutan je sve ubrzaniji godišnji skok cijena, što je vidljivo i na indeksu traženih cijena stanova u RH. Prosječni godišnji indeks traženih cijena stanova u RH u posljednjih 12 mjeseci iznosi 107,62.

Navedeni rast traženih cijena nekretnina može se smatrati izravnom posljedicom rasta potražnje za istima. Tako je upravo od početka 2018. godine zabilježen ubrzani rast posjećenosti na kategoriju Nekretnine. U prvom kvartalu 2018. godine zabilježeno je čak 17 posto više posjeta u odnosu na isto razdoblje godinu ranije. Rast posjećenosti se nastavio i ove godine, pa je tako u prvom kvartalu zabilježeno nešto više od 4 posto posjeta u odnosu na prošlu godinu, a čak 22 posto više nego u prvom kvartalu 2017. U ožujku je Njuškalo zabilježio čak 14 i pol milijuna detaljnih pregleda oglasa nekretnina, 3 posto više u odnosu na isti mjesec prošle godine.

Inozemna posjećenost čini čak 13 posto ukupne posjećenosti u ovoj kategoriji, a najtraženije nekretnine u ožujku su bile u Splitsko-dalmatinskoj i Primorsko-goranskoj županiji te u Gradu Zagrebu. Gledamo li tipove nekretnina, najtraženiji su stanovi i kuće na prodaju, i u

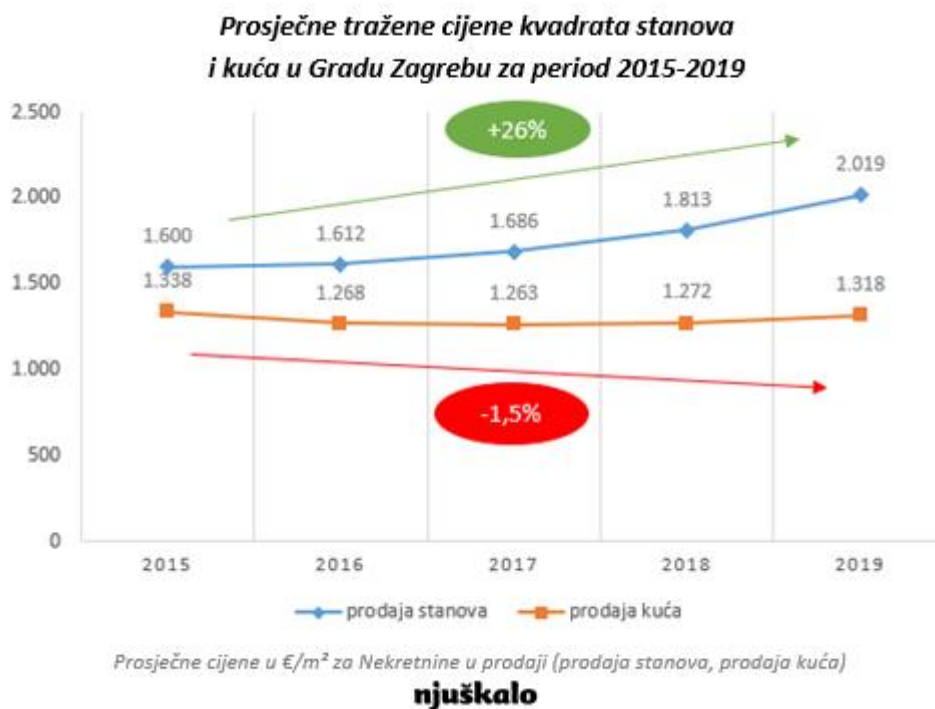
ožujku je navedeno činilo čak dvije trećine ukupne potražnje za svim nekretninama za prodaju i najam.

Iako je godišnji rast traženih cijena stanova na razini Hrvatske u ožujku iznosio gotovo 10 posto, pogledamo li detaljnije po gradovima, vidljivo je da on varira u ovisnosti o lokaciji. Tako je u Zagrebu godišnji rast prosječnih cijena kvadrata iznosio više od 11 posto, odnosno u samo 12 mjeseci prosječna cijena kvadrata stana skuplja je za 206 eura i trenutno ona iznosi 2.019 eura. Tako je, primjerice, za stan od 50 kvadrata u Gradu Zagrebu sada potrebno izdvojiti oko 10 000 eura više u odnosu na period prije godinu dana.

Rast traženih cijena stanova je prisutan u svim najvećim hrvatskih gradovima. Tako je prosječna tražena cijena kvadrata stana u Splitu u ožujku iznosila 2.838 eura, odnosno 246 eura više nego u istom mjesecu prošle godine, što iznosi rast od 10 posto. Gotovo identičan zabilježen je i u Zadru, gdje je prosječna tražena cijena kvadrata stana iznosila 2.138 eura. Osijek bilježi godišnji rast cijena stanova od 3 posto, a tamo je prosječna tražena cijena kvadrata stana u ožujku iznosila 966 eura.

GRAD ZAGREB

I dok je godišnji rast cijena stanova u glavnom gradu viši od 11 posto, cijene kuća tamo bilježe nešto manji rast. One su u odnosu na isti mjesec prošle godine rasle za nešto više od 3 i pol posto. Prosječna tražena cijena kvadrata kuće s okućnicom u Zagrebu u ožujku je iznosila 1.318 eura. Same cijene kvadrata kuća u Zagrebu u posljednjih 5 godina nisu previše oscilirale. Tako se prosječna cijena kvadrata kuće od 2015. do danas kretala u rasponu od 1.263 eura do 1.338 eura. Dok je u navedenom razdoblju rast cijena stanova u Zagrebu bio pravocrtan, kod kuća to nije slučaj, što je vidljivo i na grafu u nastavku.



Izvor: <https://blog.njuskalo.hr/dom-i-vrt/trazene-cijene-stanova-u-republici-hrvatskoj-rastu-39-mjeseci-uzastopce>

8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

8.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Izabrana metoda za procjenu vrijednosti nekretnine je TROŠKOVNA METODA. Budući da ne postoji dovoljan broj kupoprodajnih cijena da bi se koristila poredbena metoda, odabir troškovne metode prihvatljiv je kod starih građevina kojima je potrebno intezivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako ova metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova potrebnih radova.

Prihodovna metoda također nije podobna, budući nema dostupnih podataka o cijeni najma ili zakupa poslovnih prostora na predmetnom području

Obzirom da su prikupljene kupoprodajne cijene samo za zemljište, a ne i za zgrade, poredbenom metodom moći će se utvrditi samo vrijednost zemljišta, a vrijednost objekata utvrdit će se troškovnom metodom, budući nemamo dostupne poredbene pokazatelje za takvu vrstu nekretnina koje bi mogli koristiti prilikom izrade nalaza i mišljenja.

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta utvrdit će se prema POREDBENOJ METODI, na osnovi prikupljenih kupoprodajnih cijena.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine prodane, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu zemljišta s tim više što posjedujemo realizirane kupoprodajne cijene istovjetnih ili sličnih nekretnina u bliskoj prošlosti, (unatrag četiri godine), koja će se koristiti za utvrđivanje cijene zemljišta.

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je da kupac neće nikada platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji. Troškovna metoda polazi od vrijednosti izgradnje ekvivalentne nekretnine u sadašnjim uvjetima, obuhvaća prosječni vjerovatni vijek trajanja takve nekretnine, umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta - amortizaciju i, izuzev ukoliko se radi o potpuno novoj nekretnini koja je u cijelosti dovršena, odnosno umanjuje se vrijednost neizvedenih radova a u pravilu, polazi od:

- procjene konstrukcije objekta prema empirijskom obrascu, uzimajući u obzir vjerovatni vijek trajanja konstrukcije;
- procjena amortizacije, odnosno uporabljivosti objekta u ovisnosti od fizičke i tehničke starosti, funkcionalne starosti, te vanjske starosti;
- procjene amortizacije, odnosno upotrebljivosti u normalnim uvjetima korištenja za grupu obrtničkih, završnih i instalaterskih radova;
- procjene troškova uređenja zemljišta, u skladu sa troškovima, tj. visine komunalnog doprinosa u odnosu na zonu komunalnog doprinosa.

Ova metoda se primjenjuje za one slučajeve kada ne postoje vjerodostojni dostupni podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje nekretnina sličnih ili istovjetnih svojstva.

Pri utvrđivanju trenutne tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je uzeti u obzir i koeficijente kojima se korigira vrijednost nekretnine čiji je cilj utvrđivanje tržišne vrijednosti.

Na osnovu obrazloženog, provesti će se troškovna metoda.

9. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**9.1. ZEMLJIŠTE – PRIPADAJUĆA POVRŠINA (PZ)**- prema zk.ul. 116 za k.č. br. 4822/1 k.o. Bale => **Pz= 1650,00 m²**- prema zk.ul. 116 za k.č. br. 4822/5 k.o. Bale => **Pz= 28,00 m²**izvor: www.dzs.hr

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6	9,2

Izračun vrijednosti zemljišta preko INDEXA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (ICSN) sa stranica DSZ-a

9.2. PODACI- Usporedne nekretnine<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

- područje k.o. Bale – građevinsko područje

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera korištenja	Kategorija zemljišta
1.	Bale	4002/1	997,00	130,39	20.12.2023.	građevinsko područje	1,40	I
2.	Bale	3649/5	992,00	174,50	08.09.2023.	građevinsko područje	1,40	I
3.	Bale	3649/4	980,00	179,42	28.10.2022.	građevinsko područje	1,40	I
4.	Bale	3649/5	992,00	169,22	28.10.2022.	građevinsko područje	1,40	I
5.	Bale	4276/2	853,00	156,51	10.01.2022.	građevinsko područje	1,40	I
6.	Bale	4786	636,00	125,79	28.06.2021.	građevinsko područje	1,40	I

Pula, prosinac 2024.

Izdario:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja II/2024. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Bale	4002/1	997,00	130,39	20.12.2023.	179,04	188,98	1,06	137,63
2.	Bale	3649/5	992,00	174,50	08.09.2023.	168,50	188,98	1,12	195,71
3.	Bale	3649/4	980,00	179,42	28.10.2022.	160,87	188,98	1,17	210,77
4.	Bale	3649/5	992,00	169,22	28.10.2022.	160,87	188,98	1,17	198,79
5.	Bale	4276/2	853,00	156,51	10.01.2022.	147,28	188,98	1,28	200,82
6.	Bale	4786	636,00	125,79	28.06.2021.	134,34	188,98	1,41	176,95

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	1650 m ²
Vrsta:	građevinsko područje
Mjera:	1,20
Kategorija:	I
Lokacija:	Bale, Općina Bale
Dan vrednovanja:	prosinac 2024.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Svetvinčenat	4002/1	997,00	138	1,40	1,20	0,92	126,91
2.	Svetvinčenat	3649/5	992,00	196	1,40	1,20	0,92	180,47
3.	Svetvinčenat	3649/4	980,00	211	1,40	1,20	0,92	194,36
4.	Svetvinčenat	3649/5	992,00	199	1,40	1,20	0,92	183,31
5.	Svetvinčenat	4276/2	853,00	201	1,40	1,20	0,92	185,18
6.	Svetvinčenat	4786	636,00	177	1,40	1,20	0,92	163,17

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane	
Površina:	1650 m ²
Vrsta:	građevinsko područje
Mjera:	1,20
Kategorija:	I
Lokacija:	Bale, Općina Bale
Dan vrednovanja:	prosinac 2024.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Bale	4002/1	997	20.12.2023.	130,39	137,63	126,91	26,31%	45,32	2053,92
2.	Bale	3649/5	992	08.09.2023.	174,50	195,71	180,47	-4,78%	-8,23	67,81
3.	Bale	3649/4	980	28.10.2022.	179,42	210,77	194,36	-12,85%	-22,12	489,51
4.	Bale	3649/5	992	28.10.2022.	169,22	198,79	183,31	-6,43%	-11,08	122,72
5.	Bale	4276/2	853	10.01.2022.	156,51	200,82	185,18	-7,52%	-12,95	167,64
6.	Bale	4786	636	28.06.2021.	125,79	176,95	163,17	5,26%	9,07	82,18

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane	
Površina:	1650 m ²
Vrsta:	građevinsko područje
Mjera:	1,20
Kategorija:	I
Lokacija:	Bale, Općina Bale
Dan vrednovanja:	prosinac 2024.

Prosjek (medijan):	172,23	EUR	2983,77
Standardno odstupanje (s):	22,30	12,95%	
Pravilo dva-sigma (s):	44,60		

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak graditeljske struke

9.2.1 VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA – građevinsko područje

Usvojena prosječna jedinična vrijednost zemljišta I kategorije iznosi 172,23 EUR/m²

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta I kategorije iznosi 172,23 EUR/m²

Izračun tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina k.o. Bale

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine:

k.o. Bale	k.č.	4822/1	4822/5	
Površina k.č. (m2)		1650 M2	28 M2	
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)		GP	GP	
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)*		1,20	---	
Kategorija zemljišta**		I	II	
Kategorije zemljišta		Udjel vrijednosti u postotcima		
I		100%		
II		50-80 %		
III		25-60 %		

**Nekretnine su zemljište I i II kategorije. II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje objekata visokogradnje. Slijedom navedenog, određuje se u odnosu na zemljište I kategorije u visini od 50 % kao maksimalna vrijednost za zemljište II kategorije u odnosu na I kategoriju. Tabela prikazano za svaku česticu zasebno.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

k.o. Bale	Površina (m ²)	tržišna vrijednost nekretnine I kategorije (EUR/m ²)	Koeficijent vrijednosti I i II kategorije zemljišta u odnosu na definiranu cijenu	tržišna vrijednost nekretnine I i II kategorije (EUR/m ²)	Tržišna vrijednost procjenjivanog zemljišta (EUR)
k.č. 4822/1 .	1650,00	172,23	1,00	172,23	284.179,50 EUR
k.č. 4822/5	28,00	172,23	0,50	86,12	2.411,36 EUR

9.4. Vrijednost komunalnog doprinosa (VKd) - II zona

- građevina/ruševina

$$VKd = BV \times 7,17 \text{ EUR/m}^3 = 312,45 \text{ m}^3 \times 13,27 \text{ EUR/m}^3 = 4.146,21 \text{ EUR}$$

9.5. Vrijednost vodnog doprinosa (VVd) - ZONA B – 2a

- građevina/ruševina

$$VVd = BV \times 0,37 \text{ EUR/m}^3 = 312,45 \times 0,37 \text{ EUR/m}^3 = 115,61 \text{ EUR}$$

9.6. Vrijednost priključaka (Vp) – nema

- Priključak na el.e. mrežu: - ,-- eur
 Priključak vode: - ,-- eur
 Sabirna jama : - ,-- eur
Ukupno Vp = - ,-- eur

9.7. Pridružena vrijednost – utvrđivanje vrijednosti izvedenih radova

Izvedeni radovi na iskopu temelja, nasipavanje, izrada temelja, donje betonske ploče s armaturom

Izvedena betonska ploča dimenzija 7,40 x 13,40 m i visine h=40 cm => 99,16 m²

IZRAČUN IZVEDENIH RADOVA

(893,00 EUR/M² BRUTO x 0,825) x 99,16 M² bruto prizemlje x 16,8% (1,5+15,3) = 12.273,01 eur

Pokazatelji troškova građenja - 2023.

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



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada	%	1.		2.		3.		4.		5.		6.		
		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		2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7	
320 Temeljenje		10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	13,7	7,1	
330 Vanjski zidovi		33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3	
340 Unutarnji zidovi		18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,4	
350 Stropovi		17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,2	14,7	
360 Krovovi		11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9	
380 Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7	
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,7	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3	
Ukupno		100,0	75,0	100,0	82,5	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1	
400 Instalacije														
410 Odvodnja, vodovod, plin		12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7	
420 Grijanje		22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4	
430 Instalacije za obradu zraka		10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,8	5,5	2,8	
440 Jaka struja		32,6	8,0	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,9	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		13,1	3,3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	1,3	
460 Transportni uređaji		2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8	
470 Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
480 Automatika zgrade		3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
490 Ostale instalacije		0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-	
Ukupno		100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	14,7	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	21,9	
Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m ² bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m ² , bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m ² , prikazane su i vrijednosti u kn/m ² .		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
	od	12.038	1.598	6.102	810	5.993	795	8.716	1.157	8.760	1.163	8.501	1.128	
	srednji	14.283	1.896	6.727	893	6.562	871	10.088	1.339	9.771	1.297	10.215	1.356	
	do	16.527	2.194	8.177	1.085	11.034	1.465	11.872	1.576	11.220	1.489	12.306	1.633	

1€=7,53450 kn, fiksnu tečaj 31.12.2022.

* 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.

PRIDRUŽENA VRIJEDNOST

12.273,01 EUR

10. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**10.1. GRAĐEVINA – izgrađena na k.č. 4822/1 . k.o. Bale**

Korisna površina zgrade ruševina	Jedinična cijena ekv. Obj. EUR/m ² (BILTEN XII/2022 – Rijeka)	Nova građevinska vrijednost EUR
79,68	0,00	RUŠEVINA

Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2024. godina	
Godina izgradnje	Prije 15.02.1968. godine	
Starost zgrade (G)	----	
OVK	120 godina	
Preostali vijek korištenja	---	Likvidacijski postupak
Odabrani faktor korištenja FK	---	---
Relativna starost (G/OVK)	---	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - OOVK	---	
Zamjenska starost zgrade OVK - OOVK	---	
Linearni otpis ZS/OVK	---	---
Preostala vrijednost		---
Građevinska vrijednost		0,00

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	EUR/m ³	Ukupno – EUR
Komunalni dopr.	122,44	312,45	13,27	4.146,21 EUR
Vodni doprinos	122,44	312,44	0,37	115,61 EUR
UKUPNO				4.261,82 EUR

VRIJEDNOST TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA – nema**REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE – RUŠEVINA**

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	0,00 EUR
VRIJEDNOST DOPRINOSA (komunalni i vodni)	4.261,82 EUR
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA - nema	0,00 EUR
UKUPNO	4.261,82 EUR

Sukladno članku 34. st. 2 Pravilnika o metodama procjene nekretnina primjenjuje se likvidacijski postupak za procjenu vrijednosti nekretnine.

Čl. 34. st. 2

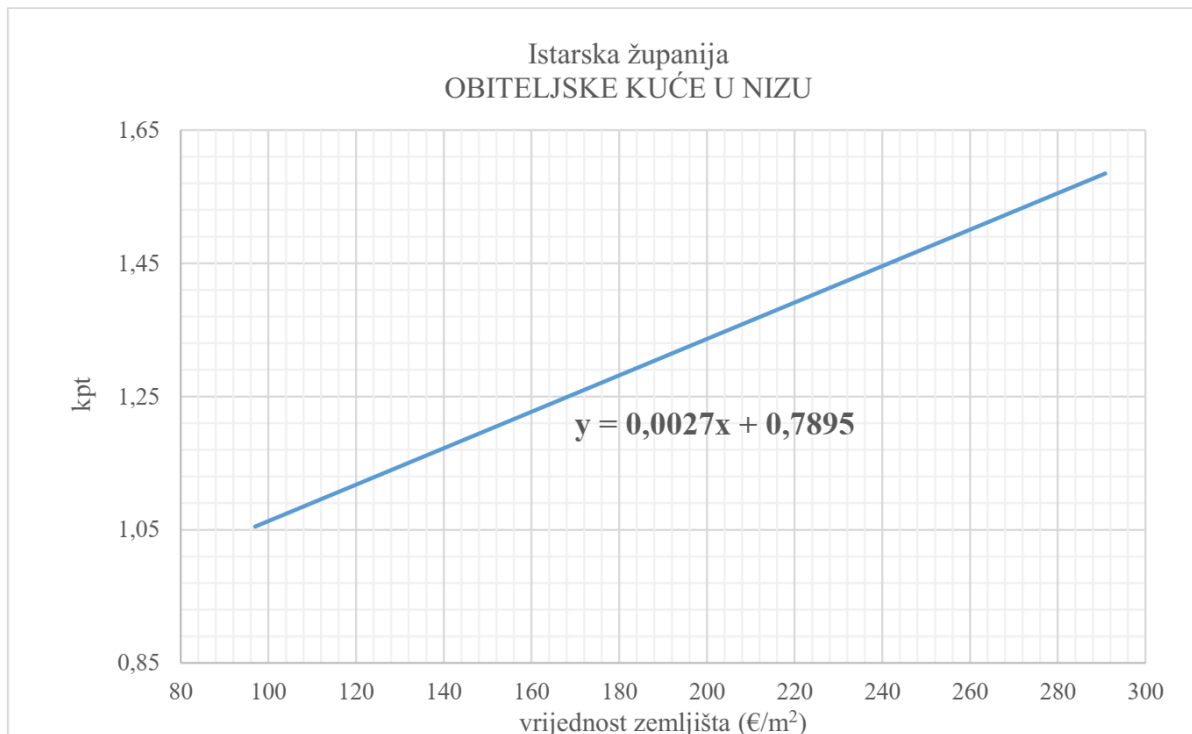
„(2) Ako se građevina može odmah ukloniti, tržišna vrijednost se utvrđuje kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja i uvećana za plaćene doprinose. Obzirom da se radi o lomljenom kamenu, koji se može dalje koristiti za izradu ogradnih zidova i uređenje okoliša, troškovi rušenja, odvoza i čišćenja neće se obračunati.

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE – k.č. 4822/1 . k.o. Bale

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	0,00 EUR
VRIJEDNOST DOPRINOSA (komunalni i vodni)	4.261,82 EUR
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	0,00 EUR
PRIDRUŽENA VRIJEDNOST	12.273,01 EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 4822/1 k.o. Bale	284.179,50 EUR
SVEUKUPNO	300.714,33 EUR

Koeficijenti za prilagodbu (Kpt) troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu

izvor: Primjena koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti kpt, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-06-1-2-24-47, od 18.04.2024.



**za približne vrijednosti niže od najniže vrijednosti u dijagramu, koristiti najnižu vrijednost u dijagramu*

***za približne vrijednosti više od najviše vrijednosti u dijagramu, koristiti najvišu vrijednost u dijagramu*

**za približne vrijednosti niže od najniže vrijednosti u dijagramu, koristiti najnižu vrijednost u dijagramu*

***za približne vrijednosti više od najviše vrijednosti u dijagramu, koristiti najvišu vrijednost u dijagramu*

Obzirom da se radi o ruševinama koeficijenti za prilagodbu (Kpt) troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu neće se uzimati u obzir.

11. ZAVRŠNO MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost nekretnina:

R.BR.	CJELINA	POVRŠINA	EURO
1.	k.č. 4822/1, KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE , upisana u zk.ul. 116 k.o. Bale	1650 M2	300.714,33
		USVOJENO:	301.000,00
2.	k.č. 4822/5, PUT, upisana u zk.ul. 116 k.o. Bale	28 M2	4.822,44
		USVOJENO:	4.820,00

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA
k.č. 4822/1 i k.č. 4822/5, upisane u zk.ul. 116 k.o. Bale**

iznosi

305.820,00 EUR

Napomena: Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV i porez na promet nekretnina koji iznosi 3%

12. IZJAVE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJET

Procjembeni elaborat – procjena vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i pozitivnim propisima RH. Prilikom izrade nalaza i mišljenja djelovao sam kao neovisna i nepristrana stranka, dok osobno nisam zainteresiran za predmet procjene. Naknada za izradu procjemenog elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti. Procjenitelj ima odgovarajuću stručnu spremu i potrebno ovlaštenje za izradu ovog elaborata.

Prilog:

1. Izvadak iz zemljišne knjige e_izvadak
2. Izvadak katastarskog plana e_izvadak
3. Posjedovni list e_izvadak
4. Fotografije

SULEK d.o.o.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina :
Suad Kadrić, ovl.ing. građ.

Pula, 23. prosinac 2024. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 04.12.2024. 07:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324876, BALE

Broj ZK uložka: 116

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17779/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4822/1	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE KUĆA GOSPODARSKA ZGRADA DVORIŠTE			1650 118 29 1503	
2.	4822/5	PUT			28	
		UKUPNO:			1678	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BALE VILA D.O.O., BALE, PORTA NO 20	
1.2	Zaprimljeno 03.10.2024.g. pod brojem Z-17779/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. ST-312/2024-9 OD 03.10.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza BALE VILA d.o.o.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		

Katastarska općina: 324876, BALE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 116C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 30.06.2011. broj Z-1567/11 Temeljem ovisudnog Rješenja o ovrši posl.. Br. Ovr-386/11-7 od 30. lipnja 2011. god., u k n j i ž u j e se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 21.971,70 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od dana 07.05.2009.god. po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskotnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od dana donošenja o osiguranju po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata , prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA , POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN	21.971,70 KN	
1.2	Zaprimljeno 30.06.2011. broj Z-1567/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine koja ima takav učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi, koja je tu nekretninu kasnije stekla.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.12.2024.



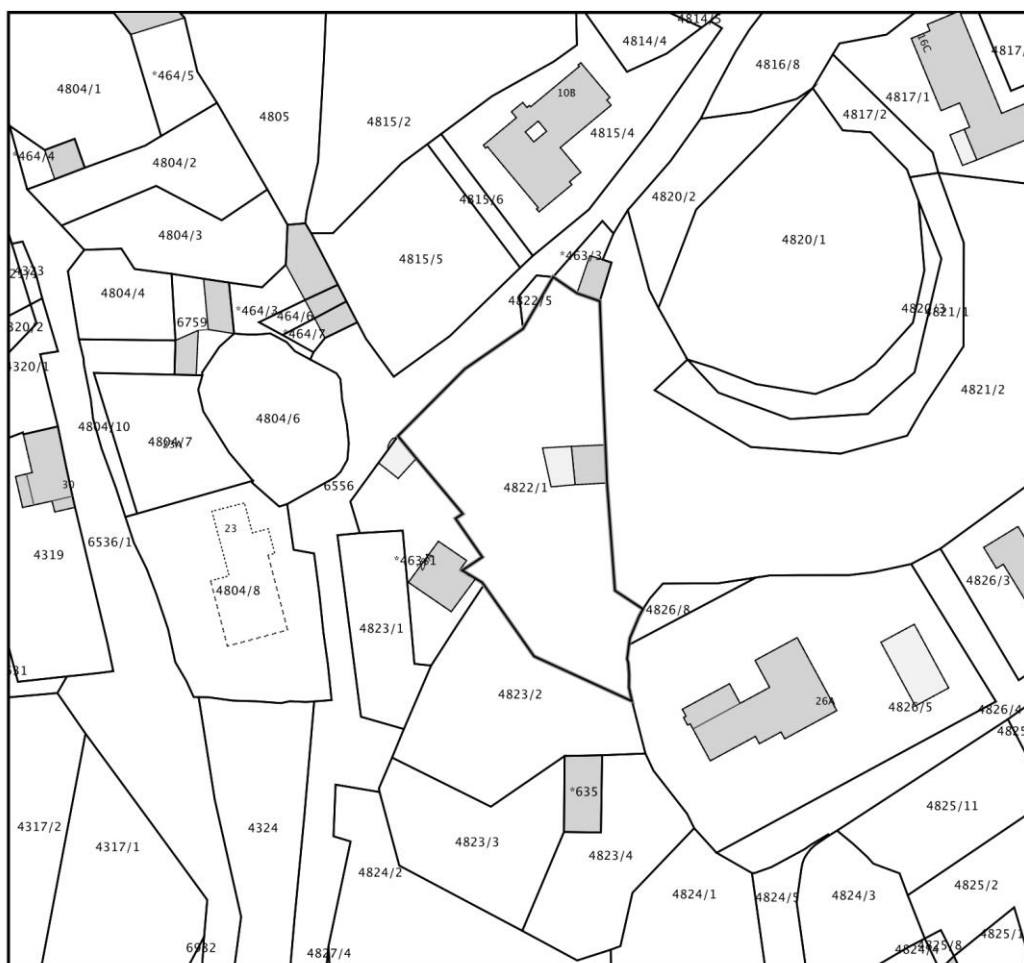
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BALE
k.č.br.: 4822/1

Stanje na dan: 04.12.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-
ROVIGNO

Stanje na dan: 04.12.2024. 08:02

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BALE (Mbr. 324876)

Posjedovni list: 2257

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BALE VILA D.O.O., PORTA NO 20, BALE (VLASNIK)	

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
*		463/2		165	43		
	KUĆA		118				
	DVORIŠTE		47				
*		463/4		29	43		
	STAJA		29				
		4822/1		1650	43		
	KUĆA		118				
	GOSPODARSKA ZGRADA		29				
	DVORIŠTE		1503				
		4822/4		428	43		
	ORANICA		428				
		4822/5		28	43		
	PUT		28				
Ukupna površina katastarskih čestica				2300			

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

Fotodokumentacija: k.č. 817/1, k.č. 818/2 i k.č. 822/2 k.o. Bale







