

Slaven Runje dipl.ing.grad.,REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognised European Valuer) Ovlašteni Evropski Procjenitelj
Split , Stepinčeva 14
mob.091-151-1612; e-mail:slaven.runje@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 163-12/24



Nekretnina: **Kuća i dvorište**
Lokacija: **Gornje selo, Uvala Lučica 2, 21430 Grohote**
Naručitelj: **PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU**
Put Stomorske bb, Stomorska
21430 GROHOTE
Radi : **Utvrđenja tržišne vrijednosti**



Split, 27.12.2024. godine

NARUČITELJ: PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU
Put Stomorske bb, Stomorska
21430 GROHOTE

VLASNIK: prema upisu u ZK

IZVRŠITELJ: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ovlašteni Europski Procijenitelj (Recognised European Valuer)
Slaven Runje dipl.ing.grad.REV

SAŽETAK

Nekretnina:	Kuća i dvorište
Adresa:	Gornje selo, Uvala Lučica 2, 21430 Grohote
Zemljišnoknjižni uložak:	1121
Zemljišnoknjižna čestica:	1538
Katastarska čestica:	1538
Katastarska općina:	Gornje Selo
Namjena:	Kuća i dvorište
Datum pregleda građevine:	18.12.2024.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu :
na adresi:

Kuća i dvorište
Gornje selo, Uvala Lučica 2, 21430 Grohote
iznosi :

22.000,00 €

Napomena : Cijene su bez pdv-a



SADRŽAJ:

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

1. Imenovanje



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/321
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 30. listopada 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., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Slavena Runje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. studenog 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti u Splitu, Sveučilišta u Splitu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-475/2020 od 4. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



514|UPI710032401321|6

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

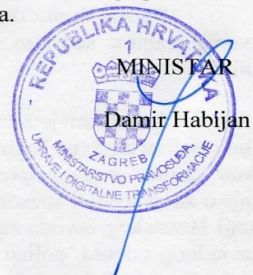
Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis 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 u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tuzba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Slaven Runje, Split, Alojzija Stepinca 14
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI1710032401321|6

2. Popis primijenjenih propisa i literature

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13,65/17,39/19,98/19)

Zakon o gradnji

(NN 153/13,65/17,39/19,125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 59/20)

● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 63/19)

● Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17,90/20,1/21,45/21)

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

● Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade

(NN 93/17)

● HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.

● Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

● Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2022.

Napomene i ograde :

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

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

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

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

3. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi Kuća i dvorište na adresi Gornje selo, Uvala Lučica 2, 21430 Grohote

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina je pregledana od strane procjenitelja

Datum očevida: 18.12.2024.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 18.12.2024.

Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 18.12.2024.

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

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

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

4. Rezultat očevida

Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

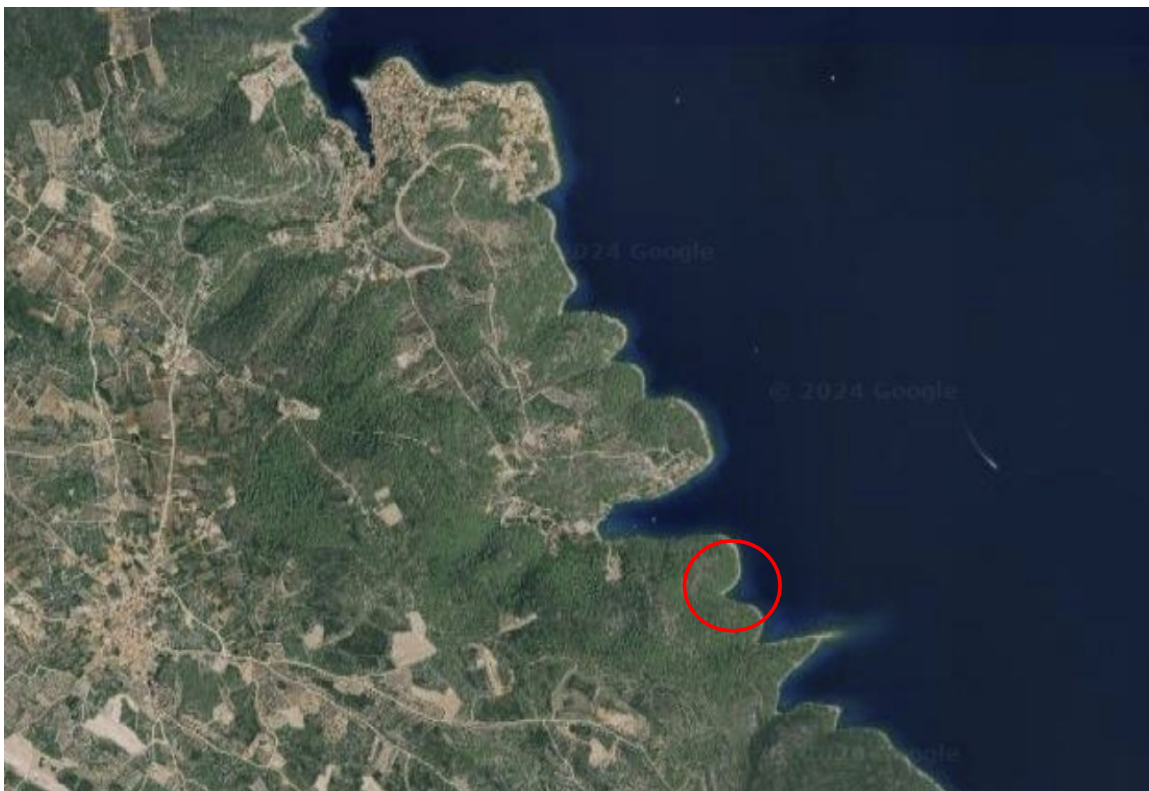
Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 25.12.2024. / Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split	
Katastarska općina:	Gornje Selo	
Zemljišnoknjižni uložak:	1121	
Zk tijalo :	-	
Zemljišnoknjižna čestica:	1538	
Katastarska čestica:	1538	
Opis nekretnine:	Kuća i dvorište	
Površina po z.k.:	434,00	m2
Površina po kat:	434,00	m2
Vlasnik:	prema upisu u ZK	
Teret:	prema upisu u ZK	

Legalitet :

Za predmetnu građevinu izdano je Rješenje o izvedenom stanju Klasa : UP/I-361-02/13-01/3614 dana 26.07.2016.g. Građevina je legalna

MAKRO LOKACIJA

Predmetna lokacija nalazi u području Gornjeg Sela, uvala Lučice 2, 21430 Grohote .



MIKRO LOKACIJA



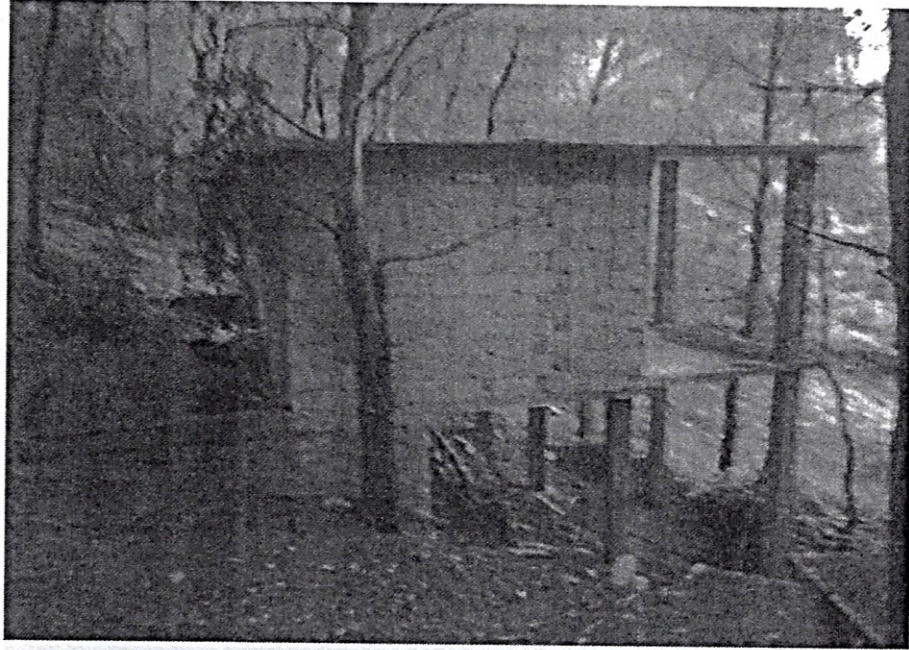
Obzirom da na dan očevida nije bio moguć pristup do predmetne parcele , prilažu se slike načinjene dronom , kao i slike koje su bile sastavni dio dokumentacije kod legalizacije predmetne građevine .



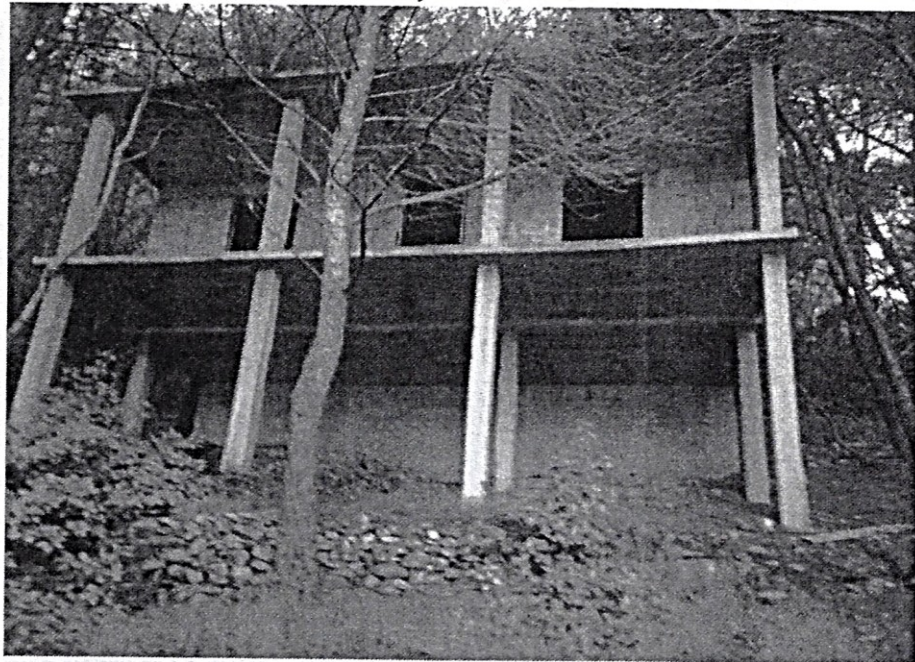


1.4. FOTO DOKUMENTACIJA

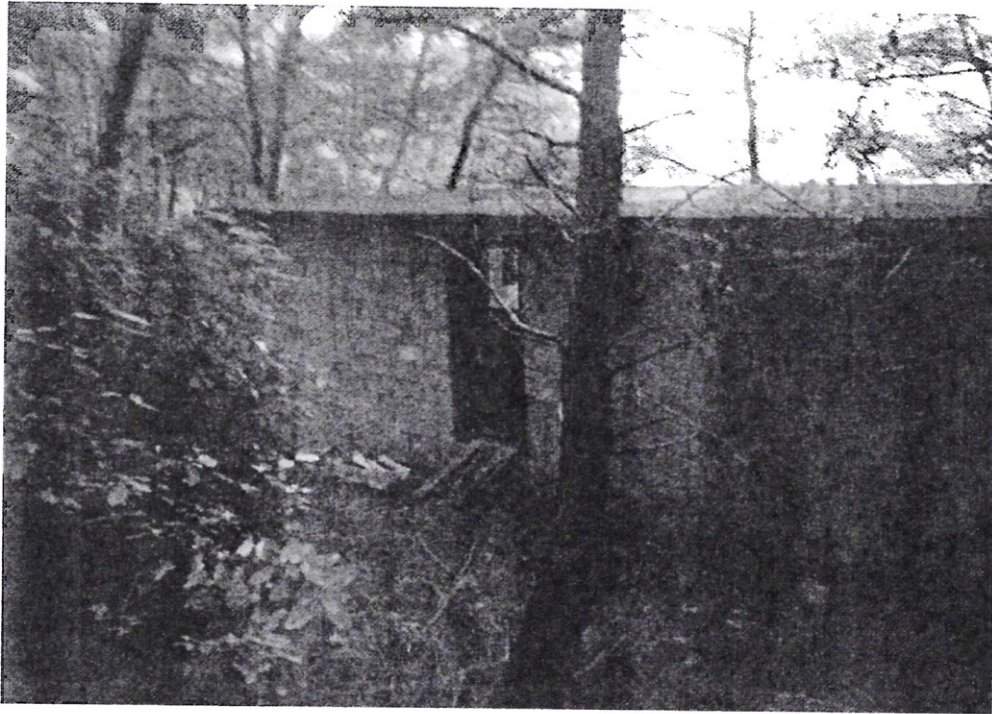
PROČELJE JUG



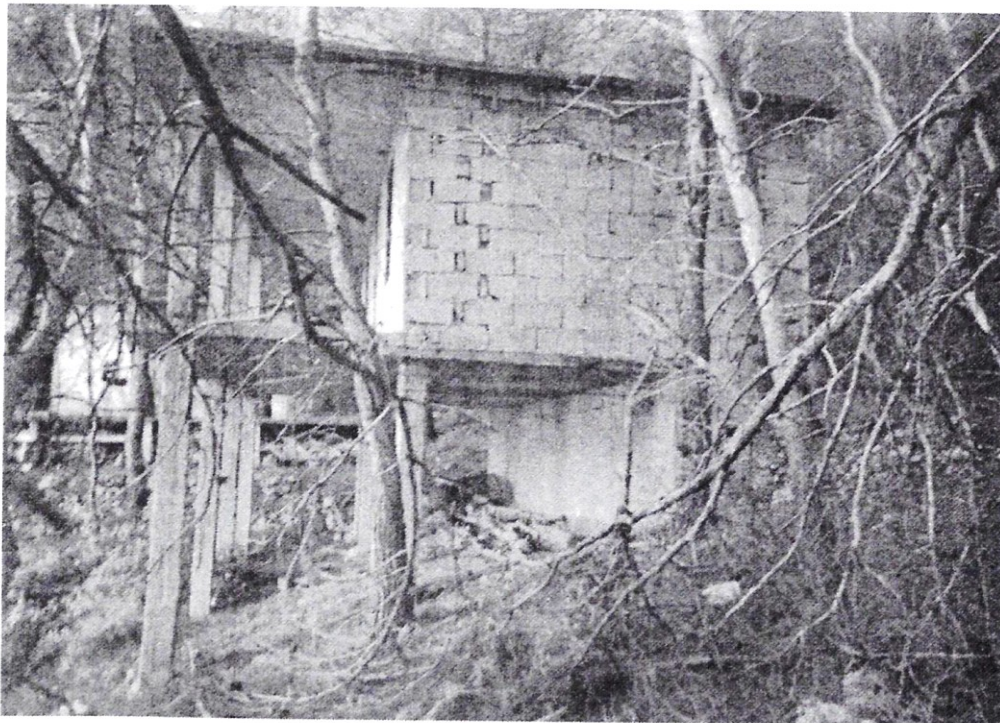
PROČELJE ISTOK



PROČELJE ZAPAD



PROČELJE SJEVER



5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. ZK-izvadak iz zemljišne knjige od 25.12.2024.
2. Posjedovni list od 25.12.2024.
3. Izvod iz katastarskog plana od 25.12.2024.

Na predmetnoj čestici nalazi se stambena građevina katnosti P(prizemlje)
Građevina nije dovršena i nije u upotrebi.

5.1. ZEMLJIŠTE

Predmet procjene je utvrđenje stanja i vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja stambenu i pomoćnu građevinu sa pripadajućim zemljištem.

z.k. uložak	Posjedovnica	katastarska općina (k.o.)	ZK tijelo	z.k.č.	k.č.	Površina čestice (m2)	
						z.k.	katastar
1121	1121	Gornje Selo	-	1538	1538	434	434
POVRŠINA UKUPNO (m²):						434	434

Zemljišna knjiga i Katastar su usklađeni.

BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

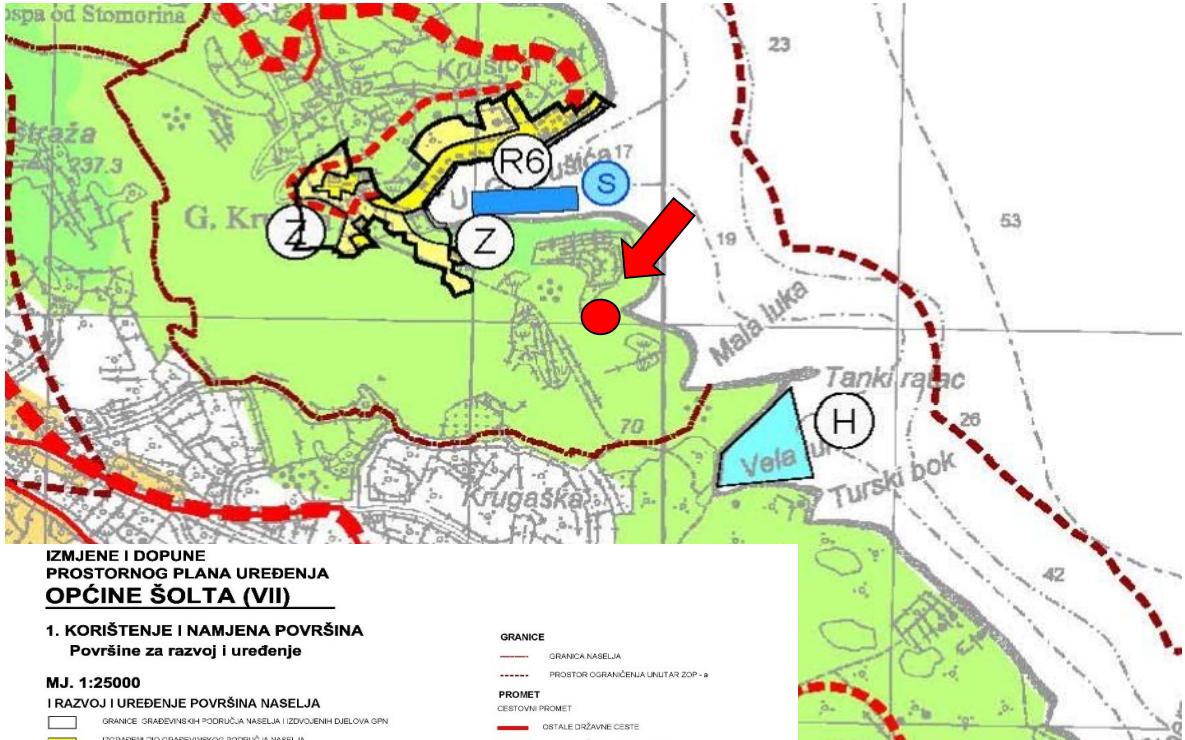
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup na javnu prometnu površinu:	NE
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:	1.
Mjera korištenja (Kis)	4.1.
Čjenovni blok :	Šolta-šuma 3

Prostorno planski status lokacije

Prema PPU OPĆINE ŠOLTA, na e-portalu općine, vidljivo je da se predmetna k.č.nalazi u zoni šumske namjene:



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠOLTA (VII)

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Površine za razvoj i uređenje

MJ. 1:25000

I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENIH DIJELOVA OPN
- IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NAMJENJENA PROMETNOG STANJEVANJA
- NEIZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NAMJENJENA PROMETNOG STANJEVANJA

DRUŠTVENA NAMJENA

- DRUŠTVENA NAMJENA socijalna - D2, zdravstvena - D3, školska D4

GOSPODARSKA NAMJENA

- POSLOVNA NAMJENA prelažbo ulazna - K1, prelazno trgovačka - K2
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel - T1, turističko naselje - T2

OSTALE POVRŠINE

- LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
 - operativni dio luke
 - terminalni dio luke
 - naulski dio luke
- LUKA NAUČIČKOG TURIZMA UNUTAR LUKE OTVORENA ZA JAVNI PROMET
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA sportska rekreacijska - RZ, uređena plaža - R6
- ZASTITNE ZELENICE POVRŠINE
- JAVNE ZELENICE POVRŠINE
- JAVNO PROMETNE POVRŠINE
- GROBLJE

II RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA GOSPODARSKA NAMJENA

- GRANICE IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel - T1, turističko naselje - T2
- POSLOVNO DRUŠTVENA KOMERCIALNO BREVIJENA K3.1 - uređaj za promišljanje
- K3.2 - samostajni odgoj za odgojni odgoj rekreativno i poslovno stanica K3.3 - rekreativno odgoj za građevinskog objekta
- POVRŠINE UGAJALJISTA (AKVAKULTURA) poljoprivrednikana
- MRJESTIŠTE
- POVRŠINE EKSPLOATACIJE MINERALNIH SIROVINA (eksploatacijsko polje)

OSTALE POVRŠINE

- LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
- LUKE POSEBNE NAMJENE luka naučičkog turizma - L6
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA sportsko rekreacijska - RZ, sportsko rekreacijsko-prelažbo rekreacijska - R2.2, sportsko stanica - R2, uređena plaža - R6
- POSEBNA NAMJENA

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVE OSNOVNE NAMJENE

- VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA

SUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- ZASTITNA ŠUMA
- ŠUMA POSEBNE NAMJENE
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLIŠTE
- GROBLJE

- GRANICE**
 - GRANICA NASELJA
 - PROSTOR OGRANIČENJA UNUTAR ZON - a
- PROMET**
 - CESTOVNI PROMET**
 - OSTALE DRŽAVNE CESTE
 - OSTALE DRŽAVNE CESTE (planirane)
 - OSTALE DRŽAVNE CESTE (planirane - alternativni koridori)
 - ŽUPANIJSKA CESTA
 - ŽUPANIJSKA CESTA (planirane)
 - LOKALNA CESTA
 - LOKALNA CESTA (planirane)
 - NERAZVRSTANE CESTE - GLAVNE
 - NERAZVRSTANE CESTE - GLAVNE
 - POMORSKI PROMET**
 - MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA
 - MORSKA LUKA ZA POSEBNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA LUKA NAUČIČKOG TURIZMA
 - PRIVIJEŠTE
 - UREĐENI SIDRIŠTE
 - PRIRODNO SIDRIŠTE
 - ZRAČNI PROMET**
 - HELIDROM



Šolta, 06. rujna 2019. godine	
Županija	SPLITSKO DALMATINSKA
Općina	ŠOLTA
Naziv prostornog plana	IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE (VI)
Naziv kartografskog prikaza	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Skala kartografskog prikaza	1:25000
Opisna oznaka zemljeopisne dokumentacije	Opisna oznaka zemljeopisne dokumentacije
Šifra registra (datum objave)	Javni uvid vodiča
Podatki tjelâ odgovornog za provođenje javne registracije	Odgovorna osoba za provedbu javne registracije
Podatki tjelâ odgovornog za provođenje javne registracije	Odgovorna osoba za provedbu javne registracije
Imena osuđujućih tijela koje je izradilo plan	URBOS d.o.o. SPLIT
Podatci pravne osuđujućih tijela koje je izradilo plan	Osuđujuća osoba
Odgovorni voditelj, Društvo Radion, d.o.o. za arh.	Koordinator: dr. sc. ŽORAN RAKARIĆ, arhitektonski suradnik
Šifra im. u zemljiopisnoj knjizi	6 ANA PASTUŠIĆ, inž. arh.
1. GORDANA RADMAN, dipl. ing. arh.	7 IVANA BRUNIĆ, inž. arh.
2. MAJA MADRACIĆ, dipl. inž. arh.	8 MSLAV MADRACIĆ, dipl. inž. arh.
3. DR. sc. ŽORAN RAKARIĆ, arhitektonski suradnik	
4. LARISA KVAČIĆ, dipl. inž. arh.	
5. TONI LUSIĆ, inž. arh.	
Podatci nadležnog tijela	Predujetele (osobno) nadležnog tijela:
Ime nadležnog tijela	Zeta Katić
Ime nadležnog tijela	Podatci nadležnog tijela:

5.2. STAMBENA GRAĐEVINA

Teren zemljišta je kos, a pristup na javnu prometnu površinu Nije moguć. .

OPĆENITO

Namjena: stambena
Godina izgradnje: oko 2000
Katnost: P (prizemnica)

KONSTRUKCIJA

Temelji: ab stupovi
Nosiva konstrukcija: zidovi zidani blokovima
Pregradni zidovi: nema
Međukatna konstrukcija: ab
Stropna konstrukcija: ab
Krovište i pokrov: ab

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: neožbukano
Limarija: nije postavljena
Obrada podova: nije izvedena
Obrada zidova: nije izvedena
Obrada stropova: nije izvedeno
Unutarnja stolarija: nije postavljena
Vanjska stolarija: nije postavljena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: unutrašnja instalacija nije izvedena .Priključak na javni vodovod nije izveden.
Kanalizacija: unutrašnja instalacija nije izvedena .Priključak na sabirnu jamu nije izveden
Struja: unutrašnja instalacija nije izvedena .Priključak na NN mrežu nije izveden
Plin: -
Telefon: -
Grijanje , Ptv: -
Dodatne instalacije: -

STANJE - ODRŽAVANJE

Zgrada je u lošem stanju .Nije održavana.

5.3. Iskaz površina prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji

Iskaz površina je napravljen temeljem Arhitektonskog snimka postojećeg stanja koji mi je dostavljen.

Neto korisna površina

NKP = 27,90 m²

Građevinska bruto površina

	Etaža	Prostor	P	koef	GBP
			m ²		m ²
	Prizemlje	Zatvoreni dio	26,30	1,00	26,30
		Terasa natkrivena	11,85	0,50	5,93
Ukupno :			38,15		32,23
Sveukupno GBP (m ²)					32,23

GBP= 32,23 m²

Bruto volumen

BV = 76,37 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA	NKP	GBP	BV
	m ²	m ²	m ³
Kuća	27,90	32,23	76,37
Ukupno :	27,90	32,23	76,37

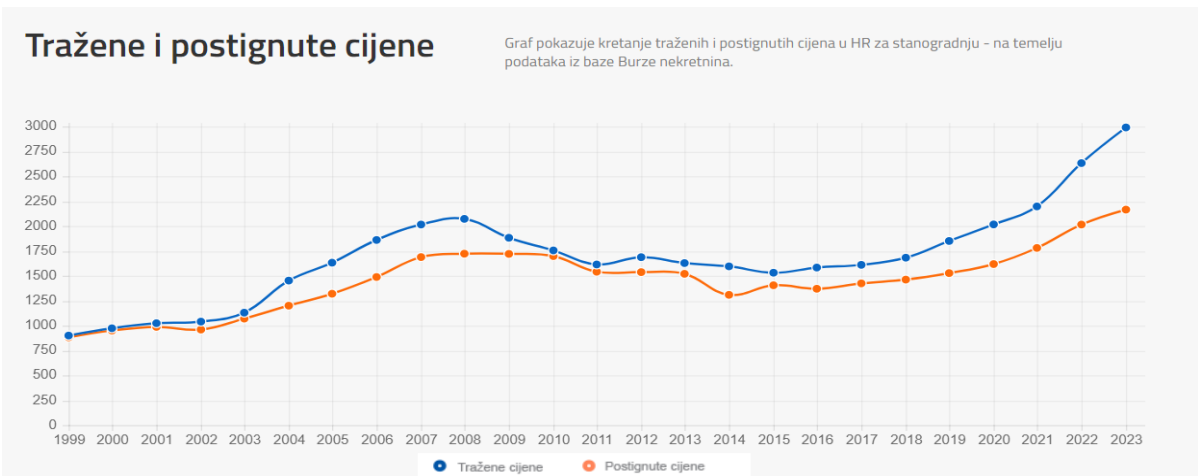
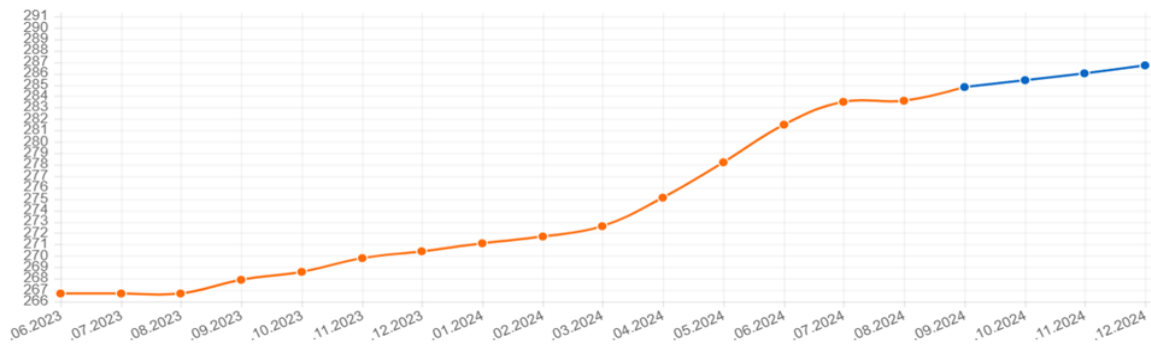
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indeksi cijena nekretnina na području RH

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

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

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



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

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

7.1. Građevinsko zemljište

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je **baza eNekretnine**, i to unutar istog ili sličnih cjenovnih blokova bloka u kojem se nalazi i procjenjivana nekretnina.



RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine(Eur)	Površina u prometu(m2)	Status podatka	Cjenovni blok
1	2234159	GORNJE SELO	2419	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.11.2024.	8.250,00	892,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
2	2130745	GORNJE SELO	2982	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.01.2024.	5.000,00	2.701,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
3	1954111	GORNJE SELO	3043	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	28.08.2023.	3.500,00	519,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
4	1920968	GORNJE SELO	288	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.07.2023.	10.000,00	1.285,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
5	1921003	GORNJE SELO	2880	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.06.2023.	800,00	100,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
6	2128422	GORNJE SELO	2582	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.05.2023.	3.336,00	1.112,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
7	1939432	GORNJE SELO	2876	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.03.2023.	400,00	99,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
8	1939426	GORNJE SELO	2874	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.03.2023.	700,00	176,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
9	1936193	GORNJE SELO	2875	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.03.2023.	1.000,00	396,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
10	1851948	GORNJE SELO	3063	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.02.2023.	3.000,00	912,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
12	1743279	GORNJE SELO	2898	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	21.06.2022.	7.608,00	951,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
13	1645061	GORNJE SELO	3064	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	31.03.2022.	461,94	252,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
14	1654572	GORNJE SELO	1532	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2022.	3.000,00	366,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
15	1602860	GORNJE SELO	1014	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.01.2022.	1.329,34	647,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
16	1592183	GORNJE SELO	1301	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.01.2022.	1.993,80	2.673,00	EVALUACIJAU TJEKU	ŠOLTA - ŠUMA3
17	1560088	GORNJE SELO	1295/1	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	09.08.2021.	4.000,00	1.054,50	PROVEDENA EVALUACUA	ŠOLTA - ŠUMA3
18	1601491	GORNJE SELO	938/16	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	02.08.2021.	9.600,00	494,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
19	1516008	GORNJE SELO	351/1	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	08.06.2021.	1.333,81	101,00	PREUZET O OD PU	ŠOLTA - ŠUMA3
20	1525304	GORNJE SELO	1302	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)	KP - KUPOPRODAJA	30.04.2021.	1.323,92	275,00	EVALUACIJAU TJEKU	ŠOLTA - ŠUMA3

Provedeno je grubo čišćenje

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine(Eur)	Površina u prometu(m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)	Razlog isključenja prema ZPWN
1	GORNJE SELO	2419	12.11.2024.	8.250,00	892,00	9,249	
2	GORNJE SELO	2982	19.01.2024.	5.000,00	2.701,00	1,851	
3	GORNJE SELO	3043	28.08.2023.	3.500,00	519,00	6,744	
4	GORNJE SELO	288	05.07.2023.	10.000,00	1.295,00	7,722	
5	GORNJE SELO	2880	20.06.2023.	800,00	100,00	8,000	
6	GORNJE SELO	2582	11.05.2023.	3.336,00	1.112,00	3,000	
7	GORNJE SELO	2876	20.03.2023.	400,00	99,00	4,040	
8	GORNJE SELO	2874	20.03.2023.	700,00	176,00	3,977	
9	GORNJE SELO	2875	14.03.2023.	1.000,00	396,00	2,525	
10	GORNJE SELO	3063	13.02.2023.	3.000,00	912,00	3,289	
12	GORNJE SELO	2898	21.06.2022.	7.608,00	951,00	8,000	
13	GORNJE SELO	3064	31.03.2022.	461,94	252,00	1,833	
14	GORNJE SELO	1532	01.03.2022.	3.000,00	366,00	8,197	
15	GORNJE SELO	1014	22.01.2022.	1.329,34	647,00	2,055	
16	GORNJE SELO	1301	19.01.2022.	1.993,80	2.673,00	0,746	Preniska cijna
17	GORNJE SELO	1295/1	09.08.2021.	4.000,00	1.054,50	3,793	
18	GORNJE SELO	938/16	02.08.2021.	9.600,00	494,00	19,433	Previsoka cijena
19	GORNJE SELO	351/1	08.06.2021.	1.333,81	101,00	13,206	
20	GORNJE SELO	1302	30.04.2021.	1.323,92	275,00	4,814	

Rezultati nakon grubog čišćenja

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine(Eur)	Površina u prometu(m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)
1	GORNJE SELO	2419	12.11.2024.	8.250,00	892,00	9,249
2	GORNJE SELO	2982	19.01.2024.	5.000,00	2.701,00	1,851
3	GORNJE SELO	3043	28.08.2023.	3.500,00	519,00	6,744
4	GORNJE SELO	288	05.07.2023.	10.000,00	1.295,00	7,722
5	GORNJE SELO	2880	20.06.2023.	800,00	100,00	8,000
6	GORNJE SELO	2582	11.05.2023.	3.336,00	1.112,00	3,000
7	GORNJE SELO	2876	20.03.2023.	400,00	99,00	4,040
8	GORNJE SELO	2874	20.03.2023.	700,00	176,00	3,977
9	GORNJE SELO	2875	14.03.2023.	1.000,00	396,00	2,525
10	GORNJE SELO	3063	13.02.2023.	3.000,00	912,00	3,289
12	GORNJE SELO	2898	21.06.2022.	7.608,00	951,00	8,000
13	GORNJE SELO	3064	31.03.2022.	461,94	252,00	1,833
14	GORNJE SELO	1532	01.03.2022.	3.000,00	366,00	8,197
15	GORNJE SELO	1014	22.01.2022.	1.329,34	647,00	2,055
17	GORNJE SELO	1295/1	09.08.2021.	4.000,00	1.054,50	3,793
19	GORNJE SELO	351/1	08.06.2021.	1.333,81	101,00	13,206
20	GORNJE SELO	1302	30.04.2021.	1.323,92	275,00	4,814

7.2. VISINA TROŠKOVA GRAĐENJA

Izvor podataka za utvrđenje troškova građenja je publikacija Standardna kalkulacija radova u visokogradnji XII-2022. , u izdanju Instituta IGH d.d. , Zavoda za stručni nadzor i vođenje projekata , Odjel za visokogradnju i planiranje iz Zagreba , i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Također je kod utvrđenja visine jedinične cijene građenja su korišteni podaci iz Pokazatelja troškova građenja - 2022 , klasa:025-03/23-01/03 u izdanju Hrvatske komore arhitekata . Na temelju ovih podataka utvrđena je prosječna jedinična cijena građenja svake od predmetnih građevina .

Na temelju ovih podataka utvrđena je jedinična vrijednost troškova gradnje nove građevine u fazi potpune dovršenosti , u iznosu :

Obiteljske kuće :	1.050,00	Eur/m ² NKP
Međuvremenski izjednačena cijena : $(188,98/160,87) \times 1.050=$	1.233,47	Eur/m ² NKP

8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine 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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

8.1. Opis metode procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamačivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene

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

Obrazloženje :

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

Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.

Vrijednost građevina utvrđuje se iz TROŠKOVNOM METODOM.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

9.1. 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.

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

* izvor: www.dsz.hr

ULAZNI PODACI IZ IZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Cijena	Datum sklapanja ugovora	članak 6. i 7. Pravilnika		
					Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
							Eur/m2
1	GORNJE SELO	2419	9,25	12.11.2024.	181,47	188,98	9,63
2	GORNJE SELO	2982	1,85	19.01.2024.	181,47	188,98	1,93
3	GORNJE SELO	3043	6,74	28.08.2023.	179,04	188,98	7,12
4	GORNJE SELO	288	7,72	05.07.2023.	179,04	188,98	8,15
5	GORNJE SELO	2880	8,00	20.06.2023.	168,05	188,98	9,00
6	GORNJE SELO	2582	3,00	11.05.2023.	168,05	188,98	3,37
7	GORNJE SELO	2876	4,04	20.03.2023.	168,05	188,98	4,54
8	GORNJE SELO	2874	3,98	20.03.2023.	170,86	188,98	4,40
9	GORNJE SELO	2875	2,53	14.03.2023.	166,65	188,98	2,86
10	GORNJE SELO	3063	3,29	13.02.2023.	155,80	188,98	3,99
12	GORNJE SELO	2898	8,00	21.06.2022.	151,52	188,98	9,98
13	GORNJE SELO	3064	1,83	31.03.2022.	147,28	188,98	2,35
14	GORNJE SELO	1532	8,20	01.03.2022.	147,28	188,98	10,52
15	GORNJE SELO	1014	2,05	22.01.2022.	147,28	188,98	2,64
17	GORNJE SELO	1295/1	3,79	09.08.2021.	138,18	188,98	5,19
19	GORNJE SELO	351/1	13,21	08.06.2021.	134,18	188,98	18,60
20	GORNJE SELO	1302	4,81	30.04.2021.	134,18	188,98	6,78

9.1.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačavanje i odstupanje u kakvoći

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15 , čl.20.st.1.) ,kategorije zemljišta, utjecaj buke i zagađenja

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE			
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)	Utjecaj buke (čl.15.st.1.)	Utjecaj zagađenja (čl.15.st.2.)	Položajna obilježja (čl.14.)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačen cijena (Eur/m2)
1	GORNJE SELO	2419	9,63	1,00	1,00	1,00	9,63
2	GORNJE SELO	2982	1,93	1,00	1,00	1,00	1,93
3	GORNJE SELO	3043	7,12	1,00	1,00	1,00	7,12
4	GORNJE SELO	288	8,15	1,00	1,00	1,00	8,15
5	GORNJE SELO	2880	9,00	1,00	1,00	1,00	9,00
6	GORNJE SELO	2582	3,37	1,00	1,00	1,00	3,37
7	GORNJE SELO	2876	4,54	1,00	1,00	1,00	4,54
8	GORNJE SELO	2874	4,40	1,00	1,00	1,00	4,40
9	GORNJE SELO	2875	2,86	1,00	1,00	1,00	2,86
10	GORNJE SELO	3063	3,99	1,00	1,00	1,00	3,99
12	GORNJE SELO	2898	9,98	1,00	1,00	1,00	9,98
13	GORNJE SELO	3064	2,35	1,00	1,00	1,00	2,35
14	GORNJE SELO	1532	10,52	1,00	1,00	1,00	10,52
15	GORNJE SELO	1014	2,64	1,00	1,00	1,00	2,64
17	GORNJE SELO	1295/1	5,19	1,00	1,00	1,00	5,19
19	GORNJE SELO	351/1	18,60	1,00	1,00	1,00	18,60
20	GORNJE SELO	1302	6,78	1,00	1,00	1,00	6,78

Statistička obrada

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
1	GORNJE SELO	2419	9,63	-3,10	47%	nezadovoljava	9,61	zadovoljava
2	GORNJE SELO	2982	1,93	4,60	70%	nezadovoljava	21,20	zadovoljava
3	GORNJE SELO	3043	7,12	-0,59	9%	zadovoljava	0,34	zadovoljava
4	GORNJE SELO	288	8,15	-1,62	25%	zadovoljava	2,62	zadovoljava
5	GORNJE SELO	2880	9,00	-2,46	38%	nezadovoljava	6,07	zadovoljava
6	GORNJE SELO	2582	3,37	3,16	48%	nezadovoljava	9,98	zadovoljava
7	GORNJE SELO	2876	4,54	1,99	30%	zadovoljava	3,95	zadovoljava
8	GORNJE SELO	2874	4,40	2,13	33%	nezadovoljava	4,55	zadovoljava
9	GORNJE SELO	2875	2,86	3,67	56%	nezadovoljava	13,46	zadovoljava
10	GORNJE SELO	3063	3,99	2,54	39%	nezadovoljava	6,46	zadovoljava
12	GORNJE SELO	2898	9,98	-3,45	53%	nezadovoljava	11,87	zadovoljava
13	GORNJE SELO	3064	2,35	4,18	64%	nezadovoljava	17,47	zadovoljava
14	GORNJE SELO	1532	10,52	-3,99	61%	nezadovoljava	15,88	zadovoljava
15	GORNJE SELO	1014	2,64	3,90	60%	nezadovoljava	15,18	zadovoljava
17	GORNJE SELO	1295/1	5,19	1,34	21%	zadovoljava	1,81	zadovoljava
19	GORNJE SELO	351/1	18,60	-12,07	185%	nezadovoljava	145,62	zadovoljava
20	GORNJE SELO	1302	6,78	-0,25	4%	zadovoljava	0,06	zadovoljava
			6,53	Dvostuko standardno odstupanje :			8,21	

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
3	GORNJE SELO	3043	7,12	0,13	2%	zadovoljava	0,02	zadovoljava
4	GORNJE SELO	288	8,15	-0,90	12%	zadovoljava	0,82	zadovoljava
5	GORNJE SELO	2880	9,00	-1,75	24%	zadovoljava	3,06	zadovoljava
17	GORNJE SELO	1295/1	5,19	2,06	28%	zadovoljava	4,24	zadovoljava
20	GORNJE SELO	1302	6,78	0,47	6%	zadovoljava	0,22	zadovoljava
			7,25	Dvostuko standardno odstupanje :			2,58	

Ukupna površina procijenjivanog zemljišta : 434 m²

Jedinična vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi :	7,25 Eur/m ²
Vrijednost zemljišta č.zem.1538 k.o.Gornje Selo :	3.146,50 €

9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine troškovnom metodom

9.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE

GRAĐEVINA	NKP (m ²)	GBP (m ²)	BV (m ³)
Kuća	27,90	32,23	76,37
UKUPNO	27,90	32,23	76,37

TROŠKOVI

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	3.146,50	Eur
----------------------	-----	----------	-----

UREĐENJE OKOLIŠA	0	0	Eur
------------------	---	---	-----

NOVA VRIJEDNOST (NV)

Kuća	(€/m ²)	1.233,47	34.413,81
Koeficijent dovršenosti :			40%
NOVA VRIJEDNOST	(€)	13.765,53	

OSTALI TROŠKOVI

Komunalni doprinos	(€/m ²)	18,32	1.399,16
Vodni doprinos	(€/m ²)	0,37	28,26
Priključci	(€)	0,00% NV	0,00
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	2,00% NV	688,28
Ostali troškovi	(€)	2,00% NV	275,31
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)		2.391,00

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Uredski prostori

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
Odabir klasifikacije	1,0	2,0	2,0
Ukupno	2,0		

Starost građevine (G) - prosječno	2024	1990	god.	34
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9			god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)			god.	66
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE			FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):			%	34%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10			62%	62,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)			god.	38,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)			%	38%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - (NV x linearni otpis):				8.534,63

9.2.2. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	3.146,50
UREĐENJE OKOLIŠA	€	-
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	€	2.391,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - (NV x linearni otpis):	€	8.534,63
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	14.072,13

9.2.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu

Kt = 1,54

Izračun koeficijenta nalazi se u arhivi vještaka .

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	14.072,13
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,54
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		21.671,08

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kuća i dvorište

na adresi: Gornje selo, Uvala Lučica 2, 21430 Grohote

z.k.uložak: 1121

z.k.č.: 1538

k.o.: Gornje Selo

utvrđeno je da se :

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjuje u iznosu :

22.000,00 €

Napomena : U cijeni nije uključen PDV



Split, 27.12.2024. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvratci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema općim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese

Slaven Runje dipl.ing.grad.,REV
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Split, 27.12.2024. godine

12. PRILOZI

ZK I KATASTAR



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
Stanje na dan: 25.12.2024. 10:57

OSS evidencijski broj: 3126164/2024
Katastarska općina: 329754, GORNJE SELO

Broj ZK uložka: 1121

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-40951/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1538	27	LUČICA DVORIŠTA KUĆA, LUČICA	434 392 42	
			UKUPNO:	434	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 18. kolovoza 2006.g. Z-10070/05/1120	
1.1	Zabilježuje se da je upis kuće sagrađene na kat.čest. 1538 izvršen bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 76516916502, PUT STOMORSKE BB, STOMORSKA 21430 GROHOTE	MBS 060220561
2.3	Zaprimljeno 08.02.2023.g. pod brojem Z-6124/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Georgea Jozefa H. Pannecouckea iz Belgije, Torhout, Vij Ruis Hoekstrat 22a, OIB: 12974713154, kojim traži uknjižbu prava vlasništva kat. čest. 1538, na svoje ime za cijelo uz prethodno brisanje istog prava s imena Pannecoucke d. u stečajju, OIB: 76516916502.	na 2 (1.1)
2.4	Zaprimljeno 08.10.2024.g. pod brojem Z-40951/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-517/2024-2 08.10.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza stečajnog dužnika PANNECOUCKE d.o.o. u stečajju, OIB:76516916502.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

25.12.2024. 10:57:12

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 329754, GORNJE SELO

Broj ZK uložka: 1121

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.12.2024.



Kontrolni broj: 281406953d4fb9b

Skeniranjem QR kodanastudenog na ovom elektroničkom izpisu možete provjeriti točnost i podataka, te možete učiniti na Internetu izdati
hilo Woss und die zemeiliche (publ) opreuzmi (dokumen) unosom kontrolnog broja. Il oba slučaja sus ba de prikazati izornik ovog dokumenta. Il
skučeli da le ovaj d okumeni identičan prikazanom izorniku u digitalnom obliku, Miné be stio prauosufa, upraue i digitalne transformacije i
državna geodetska uprava potvrditi točnost i dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade izpisa.



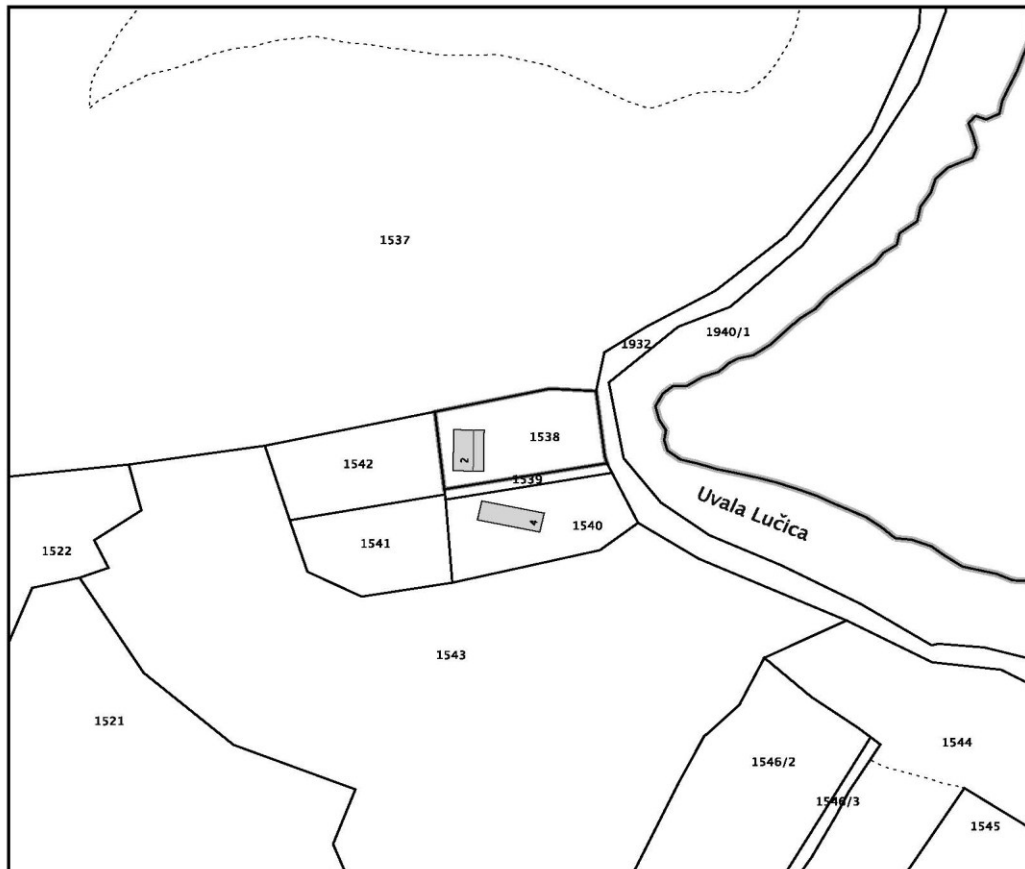
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

K.o. GORNJE SELO
k.č.br.: 1538

Stanje na dan: 25.12.2024.
OSS evidencijski broj: 3126164/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2814069445f5fa0

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

