

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SUKOIŠANSKA 6
21000 SPLIT

U Zagrebu, 15. rujna 2026.
Naš broj: ST-462

Broj: St-276/2026

Dužnik: Stečajna masa iza APARTMANI RESNIK j.d.o.o. za usluge u stečaju, OIB:
29439723205, Zagreb, Gajeva ulica 57

Radi: naknadne diobe stečajne mase

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. Stečajni upravitelj u privitku dostavlja procjembeni elaborat za nekretninu stečajnog dužnika br. PE-11/2026 sastavljen po stalnom sudskom vještaku Ronaldu Reji od 14. rujna 2026. prema kojem je vrijednost Tržišna vrijednost (izgrađene) čestice zemljišta koja se katastarski identificira kao čestica oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić, na kojoj je izgrađena zgrada stambene namjene GBP 1.286.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj:

Prilozi:

- Procjembeni elaborat PE-11/2026 od 14. 9. 2026.
- Račun za uslugu procjene

PROCJEMBENI ELABORAT

OZNAKA:	PE-11/2026		
NARUČITELJ:	UPRAVITELJ/LIKVIDATOR: Nikola Remenar , OIB: 48313195864, Zagreb, Gajeva ulica 57 (APARTMANI RESNIK j.d.o.o. za usluge u stečaju, MBS: 060430376, OIB: 99464508608, Zagreb, Gajeva ulica 57)		
OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:			
	ADRESA:	Splitsko-dalmatinska županija Kaštela Kaštel Štafilić	
	VRSTA NEKRETNINE:	Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)	
	KATASTARSKA OPĆINA:	313513, KAŠTEL ŠTAFILIĆ - NOVO	
	KATASTAR:	BROJ ČESTICE:	1786
	ZEMLJIŠNA KNJIGA:	BROJ ČESTICE:	1786
		BROJ ZK ULOŠKA:	1108
SVRHA PROCJENE:	Za potrebe stečajnog postupka		
PROCJENITELJ:	Ronald Rejo , stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina Ronald Rejo Digitally signed by Ronald Rejo Date: 2026.09.14 07:52:41 +02'00'		
MJESTO I DATUM:	Kaštel Lukšić, 14. rujna 2026.		

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	1
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

SADRŽAJ

I. OPĆI DIO

- NASLOVNICA
- SADRŽAJ
- IMENOVANJE - [prilog](#)
- IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

II. TEHNIČKI DIO

1. ZADATAK

- 1.1. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine
- 1.2. Opis procjenjivane nekretnine
 - 1.2.1. Katastarsko i zemljišnoknjižno stanje
- 1.3. Osnovica za vrednovanje
- 1.4. Dan vrednovanja
- 1.5. Dan kakvoće

2. REZULTATI OČEVIDA

- 2.1. Karakteristične fotografije procjenjivane nekretnine
- 2.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine
- 2.3. Obilježja okolnih nekretnina i druge odlučne činjenice

3. STANJE ODNOSNO KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

- 3.1. Vrsta i mjera građevinskog korištenja te kategorija zemljišta
- 3.2. Prava i tereti koji utječu na vrijednost
- 3.3. Akti o gradnji
- 3.4. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)
- 3.5. Površina i oblik katastarske čestice
- 3.6. Godina gradnje i način gradnje
- 3.7. Stanje građevine
- 3.8. Namjena građevine
- 3.9. Taksativno nabrojena obilježja koja utječu na vrijednost

4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

- 4.1. Općenito o općim vrijednosnim odnosima
- 4.2. Trendovi općih vrijednosnih odnosa
- 4.3. Opći vrijednosni odnosi za lokalno tržište nekretnina

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

6. ANALIZE

- 6.1. Troškovi zemljišta
- 6.2. Normalni troškovi gradnje
 - 6.2.1. Korekcija jedinične cijene modela
- 6.3. Koeficijent prilagodbe na tržišnu vrijednost

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	2
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

6.4. Procijenjena vrijednost na temelju troškova gradnje

7. ZAKLJUČAK

8. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

9. PRILOZI

9.1. Izvadak iz BZP

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	3
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<u>stambena zgrada</u>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/381
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-08

Zagreb, 4. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Ronalda Reje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Kaštel Lukšića, Cesta dr. Franje Tuđmana, OIB: 62558980675, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ronald Rejo, diplomirani inženjer građevinarstva iz Kaštel Lukšića, Cesta dr. Franje Tuđmana, OIB: 62558980675, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ronald Rejo, diplomirani inženjer građevinarstva iz Kaštel Lukšića, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku domovnice, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Splitu kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-730/2017 od 6. veljače 2020. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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 preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



eNLgwO9njU2wRNO1CxJ__A

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	4
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<u>stambena zgrada</u>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

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 radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno 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 3. 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 izrekom 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. 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. Ronald Rejo, Kaštel Lukšić, Cesta dr. Franje Tuđmana
2. Pismohrana-ovdje



eNLgwO9njU2wRNO1CxJ_A

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	5
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Na temelju članka 9. stavka 2. *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina*¹ (dalje u tekstu: ZPVN) dajem

IZJAVU o nepristranosti i neovisnosti

Izjavljujem da sam pri izradi ovog Procjembenog elaborata bio nepristran i neovisan.

U Kaštelima, 14. 9. 2026. godine

Stalni sudski vještak
za područja građevinarstva i procjenu
vrijednosti nekretnina:

Ronald Rejo, dipl.ing.građ.

„Kod nas se nažalost procjene, naročito u laičkim krugovima, shvaćaju kao nešto nesigurno, neodređeno i vezano uz mišljenje i uvjerenje procjenitelja. No to je posvema krivo! Procjene su kao i svaka druga grana tehničke nauke, realan predmet, s određenim definicijama vrijednosti, sa utvrđenim metodama rada i s razmjerno malim dozvoljenim pogreškama.“²

¹ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.)

² Pravilnik Općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina, ing. V. Verner, 1936, Zagreb, predgovor, str. III

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	6
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

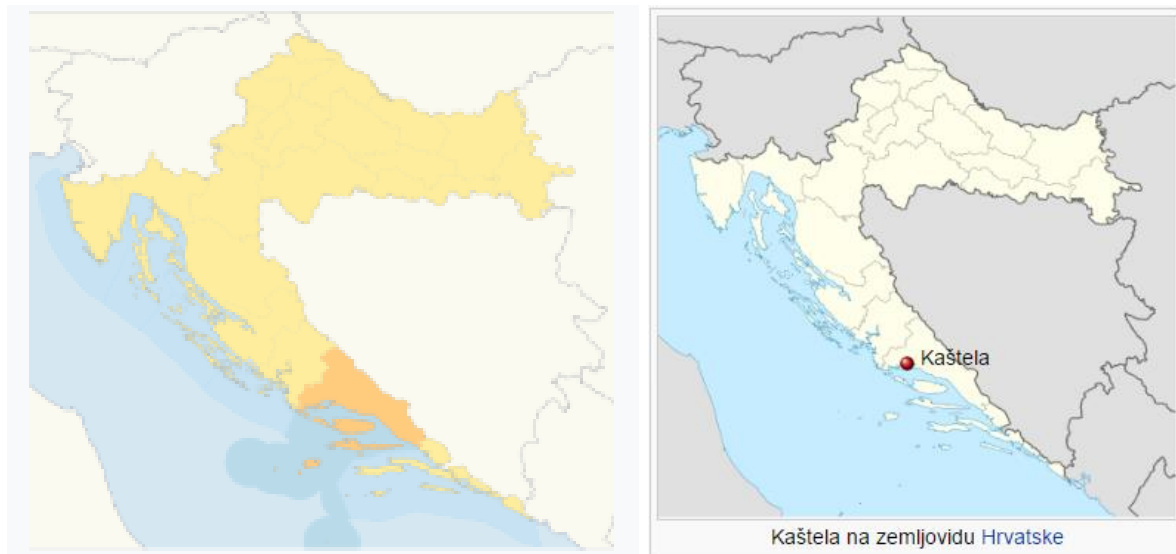
1. ZADATAK

Na temelju naloga Naručitelja, **zadatak je procijeniti vrijednost** izgrađene čestice zemljišta (zgradu stambene namjene) koja se katastarski identificira kao čestica pod brojem 1786 K.O. Kaštel Štafilić, upisana u Bazu zemljišnih podataka (BZP), broj ZK uloška, broj 1108 K.O. Kaštel Štafilić, za potrebe stečajnog postupka.

1.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Položaj u širem okruženju:

Procjenjivana nekretnina se nalazi u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u gradu Kaštela.



Izvor: Internet [https://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatske_županije / <https://hr.wikipedia.org/wiki/Kaštela>
[raspoloživo: na dan kakvoće]



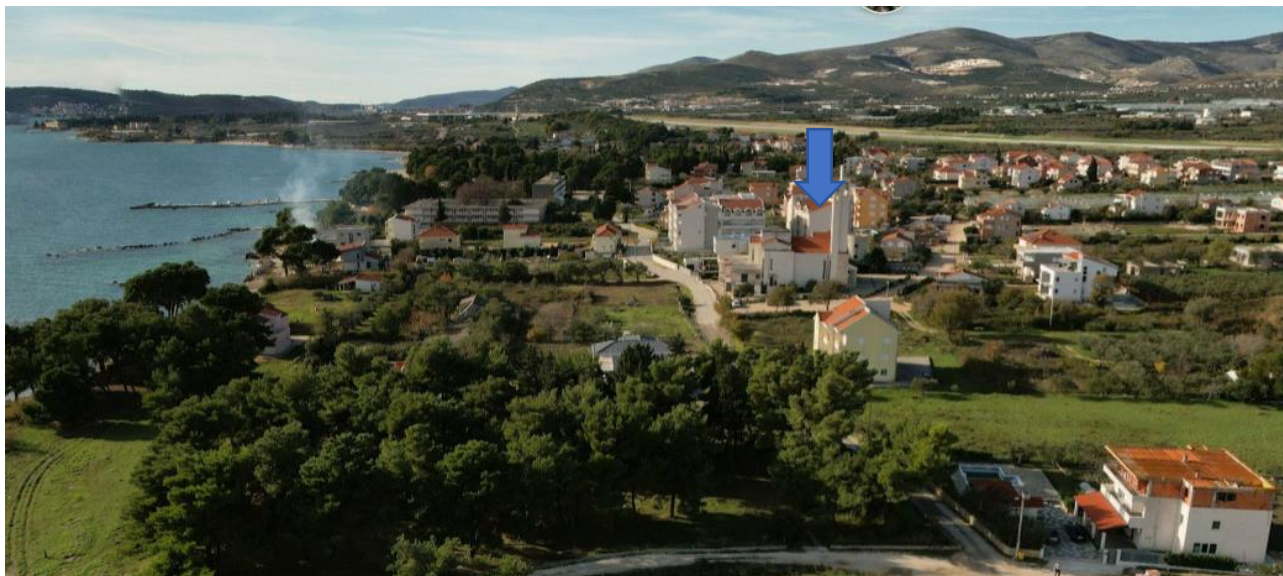
Slika: prikaz granica grada Kaštela na zemljovidu šireg područja grada Kaštela i procjenjivane nekretnine

Izvor: Internet: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> [raspoloživo: na dan kakvoće]

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	7
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

Položaj u užem okruženju:

Procjenjivana nekretnina se nalazi na adresi Put Resnika 50, Kaštel Štafilić.



Slika: panoramski prikaz okolnog područja zgrade u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina

Položaj u užem okruženju (identifikacija na temelju katastarskog plana):

Procjenjivana nekretnina se nalazi u K.O. Kaštel Štafilić.

Procjenjivana nekretnina je zgrada koji se nalazi na čestici zemljišta koja se katastarski identificira kao čestica zemljišta oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić.



Izvor: Internet: <https://oss.uredjenazemlja.hr/> [raspoloživo: na dan vrednovanja]

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	8
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

1.2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

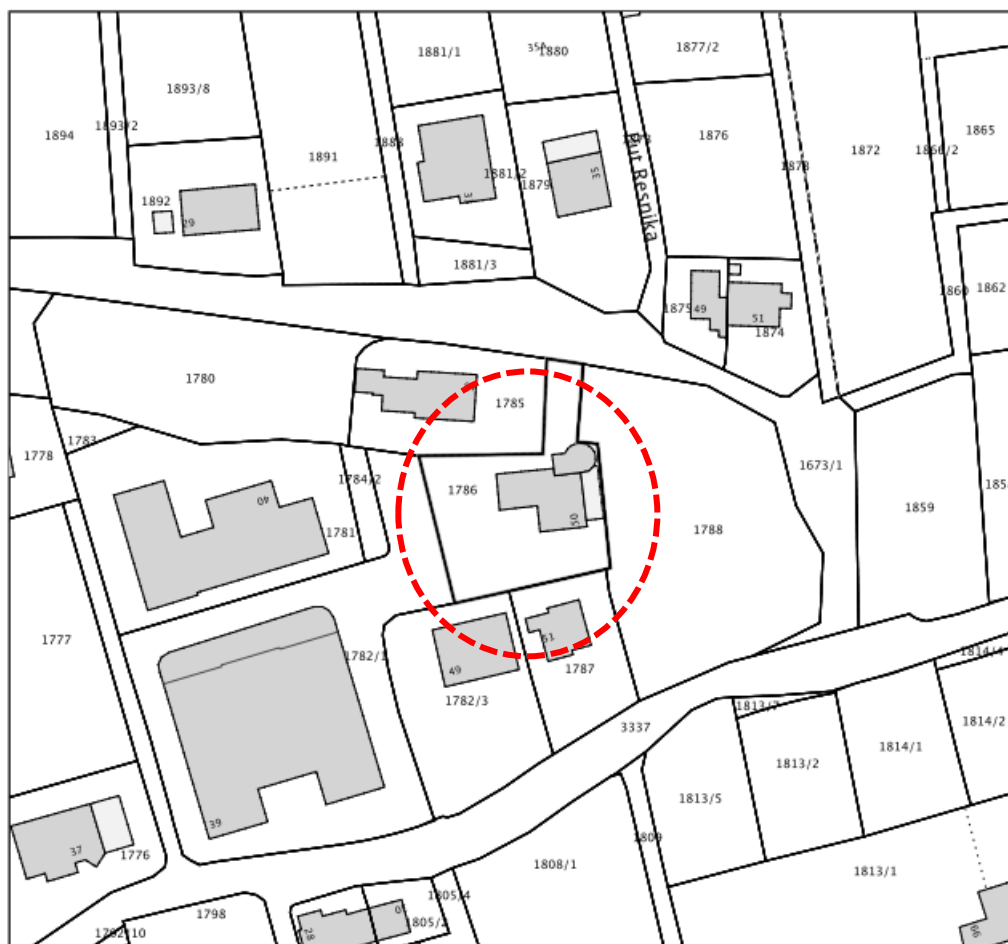
Procjenjivana nekretnina je zgrada stambene namjene.

U naravi je riječ o novoj, još uvijek nedovršenoj zgradi, etažnosti E=Po+P+1K+Pk ispod kosog višestrešnog krova.

1.2.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Slika: „screenshot“ katastarskog plana za k.č.z. 1786 K.O. Kaštel Štafilić

[Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>]

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	9
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

Prema upisu u BZP, broj izvatka iz BZP 1108 K.O. Kaštel Štafilić, vrsta uporabe navedene čestice je „dvorišta“, ploštine površine 625 m², „kuća“, ploštine površine 127 m², „kuća“, ploštine površine 32 m² i „pomoćna zgrada“, ploštine površine 27 m², sveukupno 811 m².

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.	1786	43	KOLUDROVAC	811	
			DVORIŠTA	625	
			KUĆA, KOLUDROVAC	127	
			KUĆA, KOLUDROVAC	32	
			POMOĆNA ZGRADA, KOLUDROVAC	27	
		UKUPNO:		811	

Slika: „screenshot“ izvatka iz BZP, broj 1108 K.O. Kaštel Štafilić

[Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>]

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	10
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

1.3. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje nekretnina jest tržišna vrijednost nekretnine, odnosno „*procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile*“³ koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.⁴

Iznimno od navedenog, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.⁵

1.4. DAN VREDNOVANJA

Pojmovnikom iz članka 4. ZPVN definiran je pojam dana vrednovanja, a isti „*predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine*“.

Dan vrednovanja: **14. rujna 2026. godine**

1.5. DAN KAKVOĆE

Pojmovnikom iz članka 4. ZPVN definiran je pojam dana kakvoće, a isti „*predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine*“, dok prema članku 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina⁶ (dalje u tekstu: Pravilnik o MPVN) „*dan kakvoće načelno odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga za stanje nekretnine mjerodavan drugi trenutak*“.

Dan kakvoće: **14. rujna 2026. godine**

³ Članak 4. ZPVN

⁴ Članak 21. stavak 1. ZPVN

⁵ Članak 21. stavak 2. ZPVN

⁶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15.)

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	11
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

2. REZULTATI OČEVIDA

Očevid je obavljen **4. rujna 2026. godine.**

2.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE



Fotografije 1 – predmetna zgrada



Fotografija 2 – predmetna zgrada

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	12
PREDMET PROCJENE:		Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić			



Fotografija 3 – predmetna zgrada



Fotografija 4 – predmetna zgrada



Fotografija 5 – predmetna zgrada

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	13
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

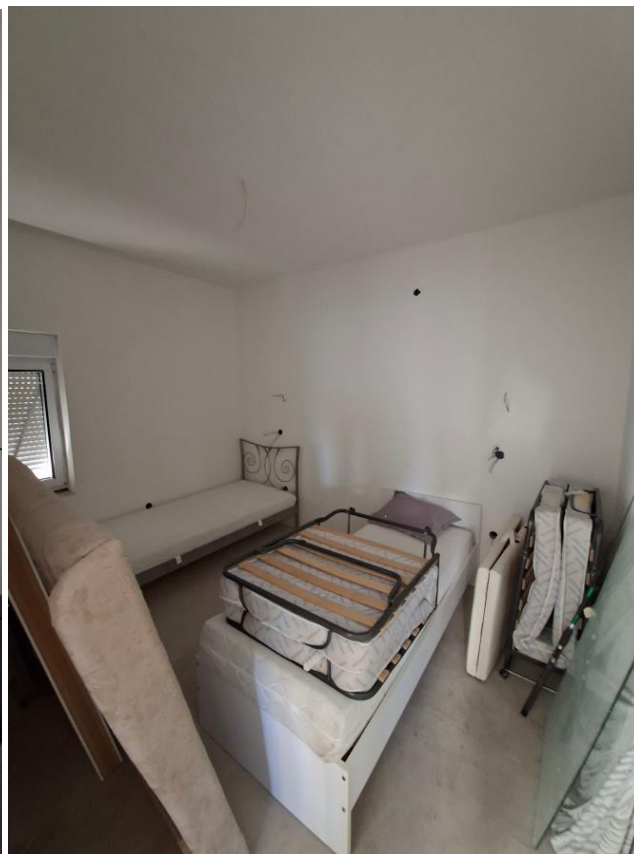


Fotografija 6 – unutrašnjost zgrade / prizemlje

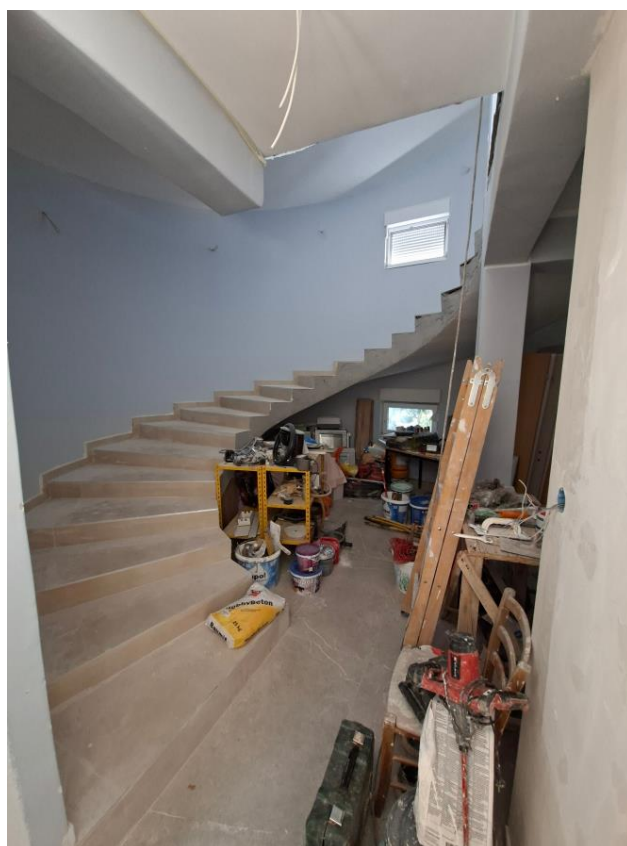


Fotografija 7 – unutrašnjost zgrade / prizemlje

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	14
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 8 – unutrašnjost zgrade / prizemlje



Fotografija 9 – unutrašnjost zgrade / stubište (vertikalna komunikacija unutar zgrade)

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	15
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 10 – unutrašnjost zgrade / 1. kat



Fotografija 11 – unutrašnjost zgrade / 1. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	16
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

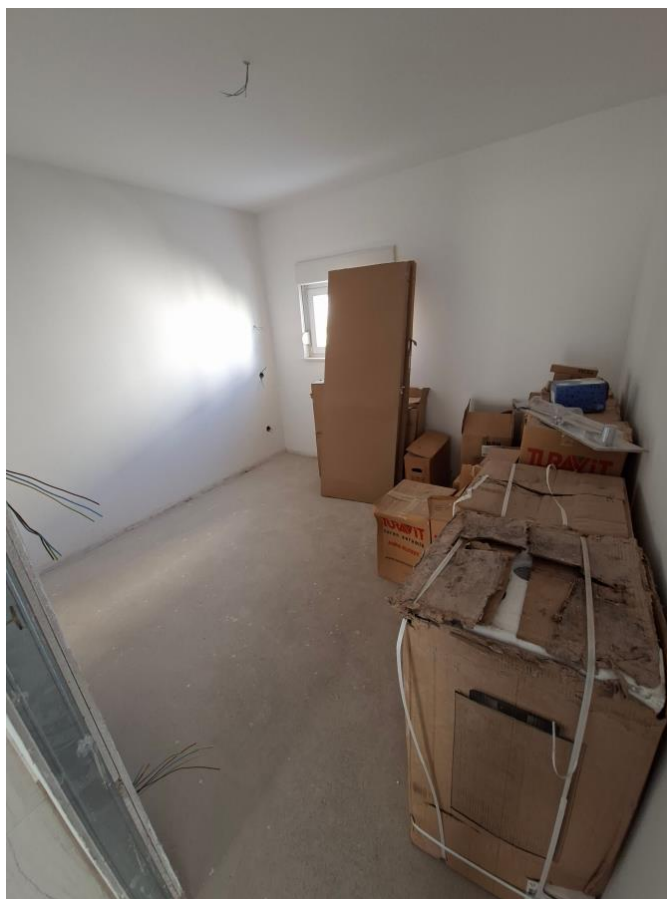


Fotografija 12 – unutrašnjost zgrade / 1. kat



Fotografija 13 – unutrašnjost zgrade / 1. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	17
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

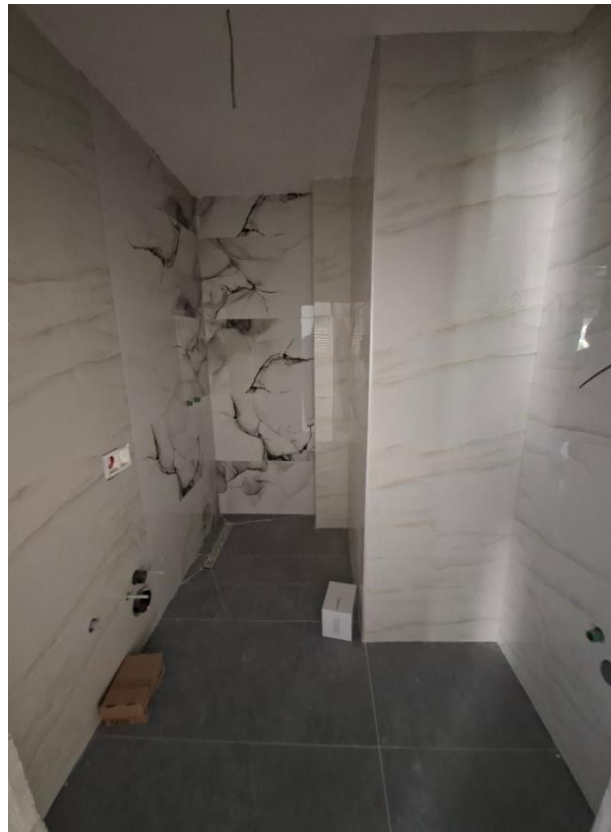


Fotografija 14 – unutrašnjost zgrade / 1. kat



Fotografija 15 – unutrašnjost zgrade / 1. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	18
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 16 – unutrašnjost zgrade / 1. kat



Fotografija 17 – unutrašnjost zgrade / 1. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	19
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 18 – unutrašnjost zgrade / 1. kat



Fotografija 19 – unutrašnjost zgrade / 1. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	20
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

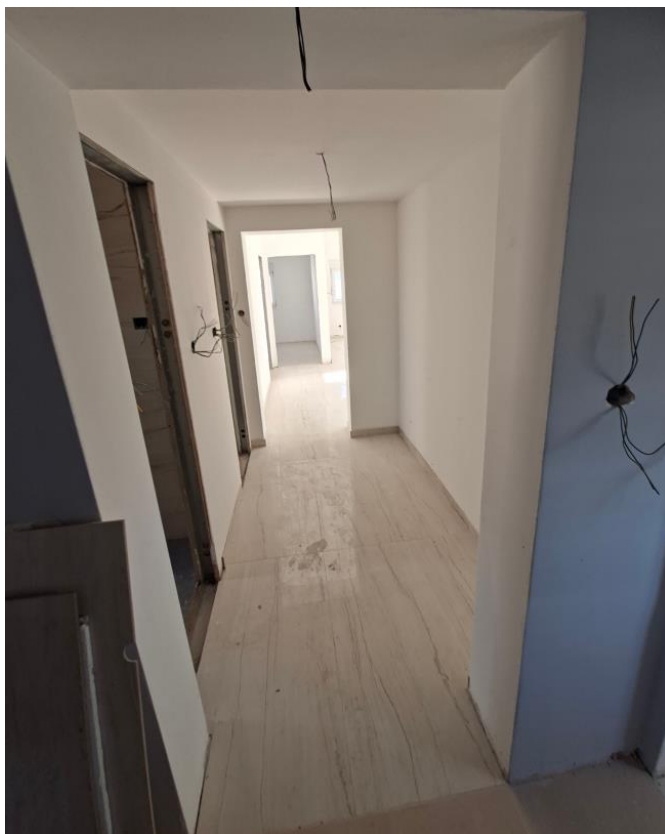


Fotografija 20 – unutrašnjost zgrade / 1. kat



Fotografija 21 – unutrašnjost zgrade / stubište od 1. kata do 2. kata

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	21
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

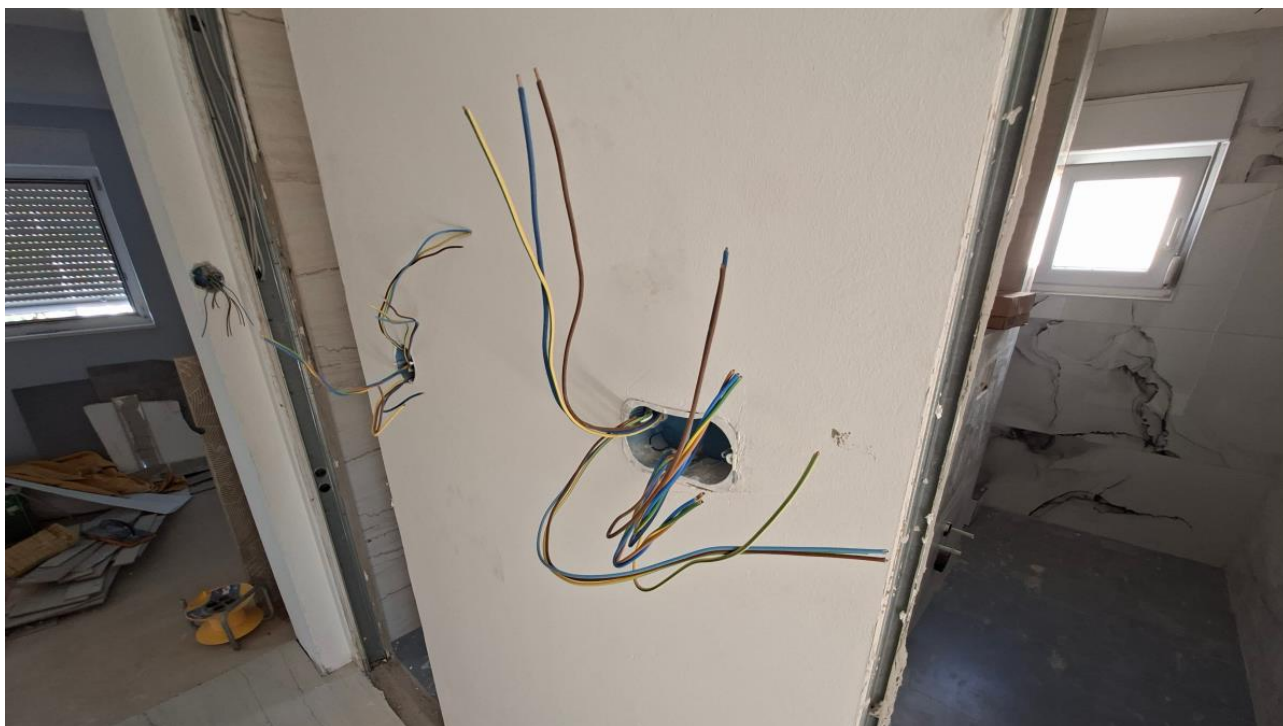


Fotografija 22 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 23 – unutrašnjost zgrade / 2. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	22
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 24 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 25 – unutrašnjost zgrade / 2. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	23
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 26 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 27 – unutrašnjost zgrade / 2. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	24
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 28 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 29 – unutrašnjost zgrade / 2. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	25
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 30 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 31 – unutrašnjost zgrade / 2. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	26
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 32 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 33 – unutrašnjost zgrade / 2. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	27
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 34 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 35 – unutrašnjost zgrade / 2. kat

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	28
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 36 – unutrašnjost zgrade / 2. kat



Fotografija 37 – okoliš zgrade

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	29
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Fotografija 38 – okoliš zgrade



Fotografija 39 – okoliš zgrade

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	30
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Postojeće stanje je prikazano u Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja⁷ koja je sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-361-03/13-02/3768, URBROJ: 2134/01-07-01/8-14-12 od 15. 4. 2014. izdano po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju.

Tim rješenjem, procjenjivana zgrada je ozakonjena kao nezavršena, zahtjevna, slobodnostojeća, stambena zgrada, nepravilnog oblika sa šest stanova i spremom, katnosti Po+Pr+2 sa višestrešnim kosim krovom, GBP 606,72 m², max. vanjskih tlocrtnih dimenzija 20,63 m x 14,90 m, visine od kote uređenog terena do gornje kote krovnog vijenca je 9,32 m. Izgrađena je početkom ovog stoljeća (prije 2011. godine).

Ulaz na etažu podruma lociran je sa zapadne strane građevine, ulaz na etažu prizemlja lociran je sa sjeverne strane. Etaži prvog i drugog kata pristupa se preko unutarnjeg stubišta sa sjeverne strane.

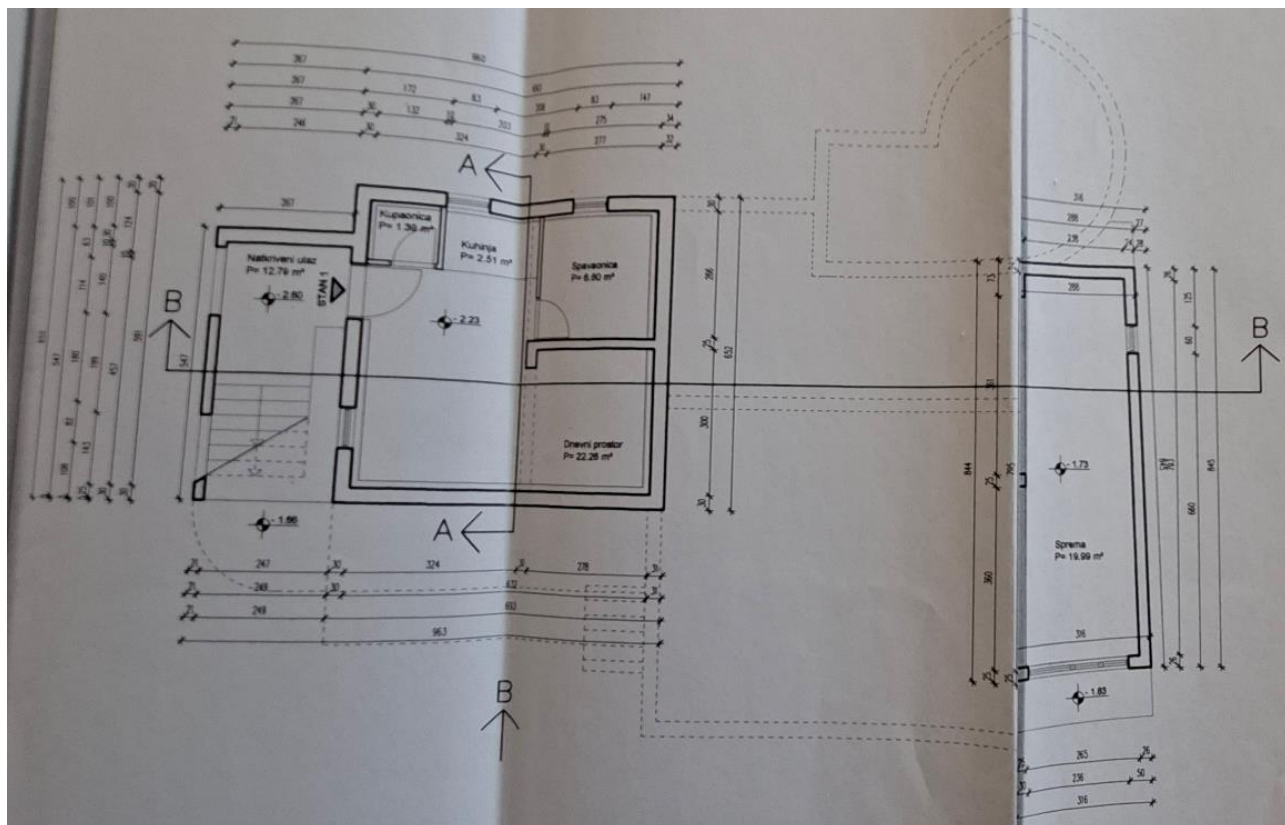
Prema Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, u podrumu se nalazi jedan završeni stan, u prizemlju također jedan završeni stan, dok se na prvom i drugom katu nalaze „*nedovršeni prostori – planirano dva stana*“ na prvom katu i tako na drugom katu, sveukupno šest stanova.

U međuvremenu se stanje na terenu promijenilo utoliko što se završava predmetna zgrada te su na prvom i drugom katu oformljeni ti „planirani“ stanovi (iako su još uvijek nedovršeni).

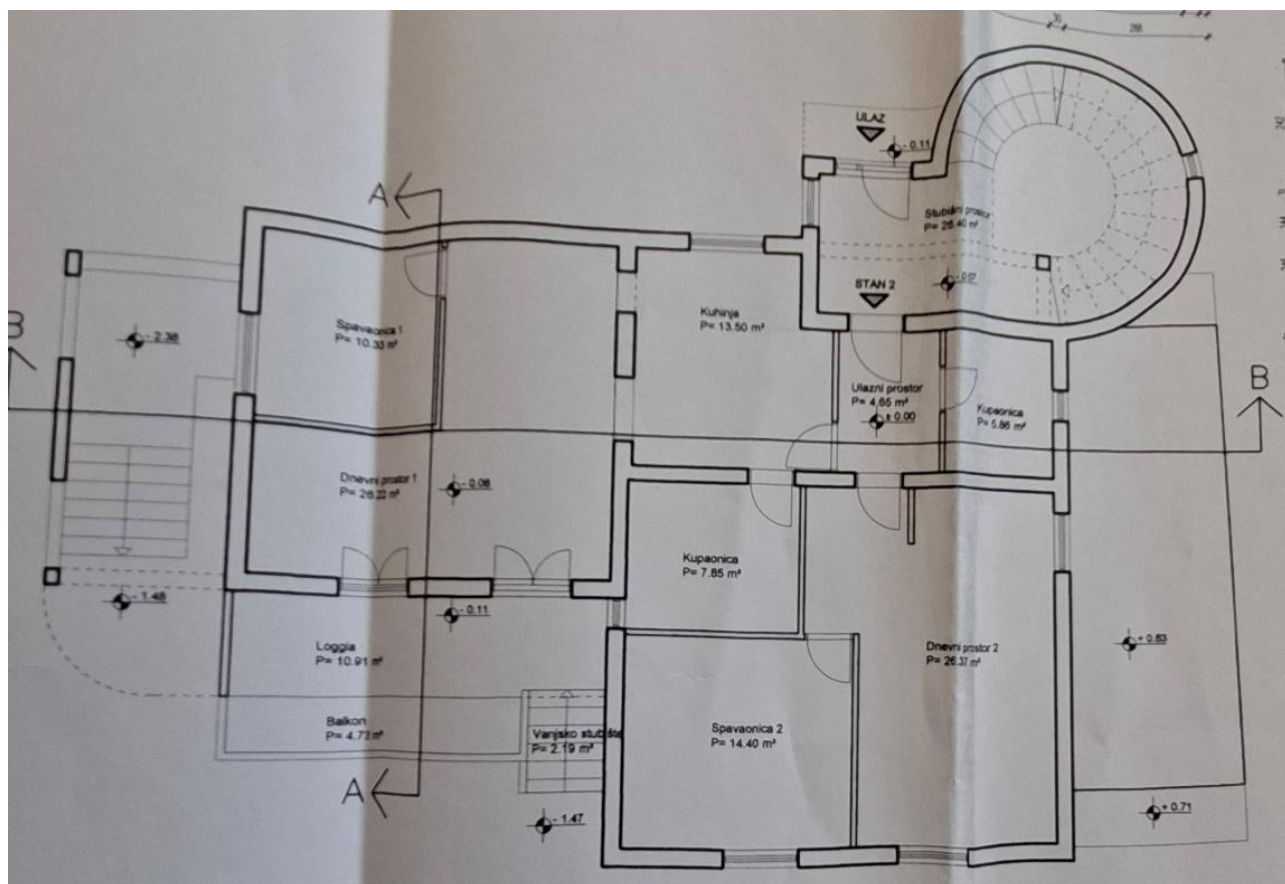
Inače, prema Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, „*Nosivi zidovi etaže podruma su od betona ukupne debljine 30 cm. Nosivi zidovi etaža kata i potkrovlja su dijelom od betonskih blokova a dijelom od poroterm blokova ukupne debljine 26 cm, Na svim uglovima i sudarima zidova od betonskih i poroterm blokova izrađeni su vertikalni serklaži armirani šipkama rebraste armature. Vrhovi zidova završavaju sa horizontalnim serklažima. Na horizontalne serklaže oslanjaju se stropne ravne a.b. ploče ukupne debljine 25 cm. Ploče na balkonu su monolitne armiranobetonske ploče debljine 15 cm. Unutarnje stubište je od armiranog betona. Krovna konstrukcija izvedena je kao kosa a.b. ploča sa svim potrebnim slojevima krova. Stambena zgrada priključena je na komunalnu infrastrukturu vode, struje i telefona. Stambena zgrada je priključena na septičku jamu.*“

⁷ Arhitektonski snimak izvedenog stanja, T.D. 03/14 (Tea Pezzi Vrcelj, dipl.ing.arh., VIT PROJEKT d.o.o., Sedam Kaštela br. 6, Split)

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	31
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

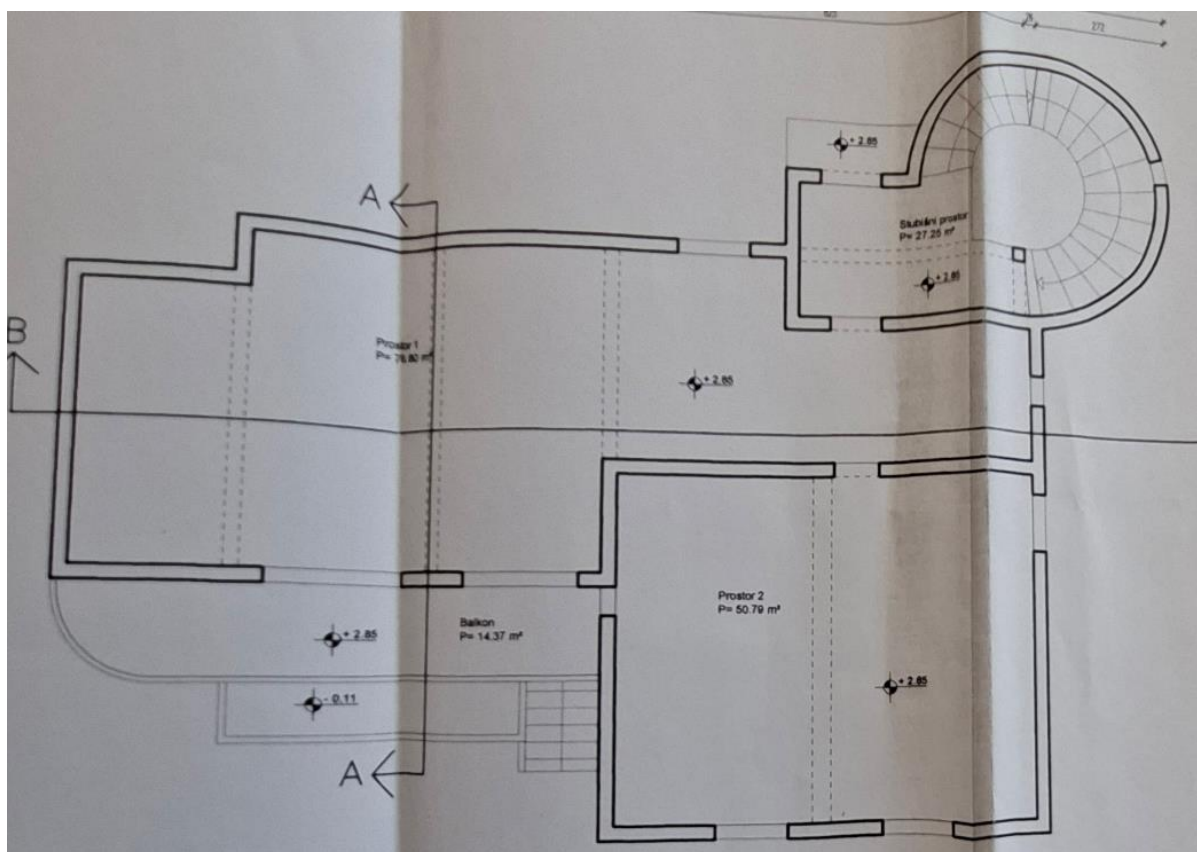


Tlocrt podruma

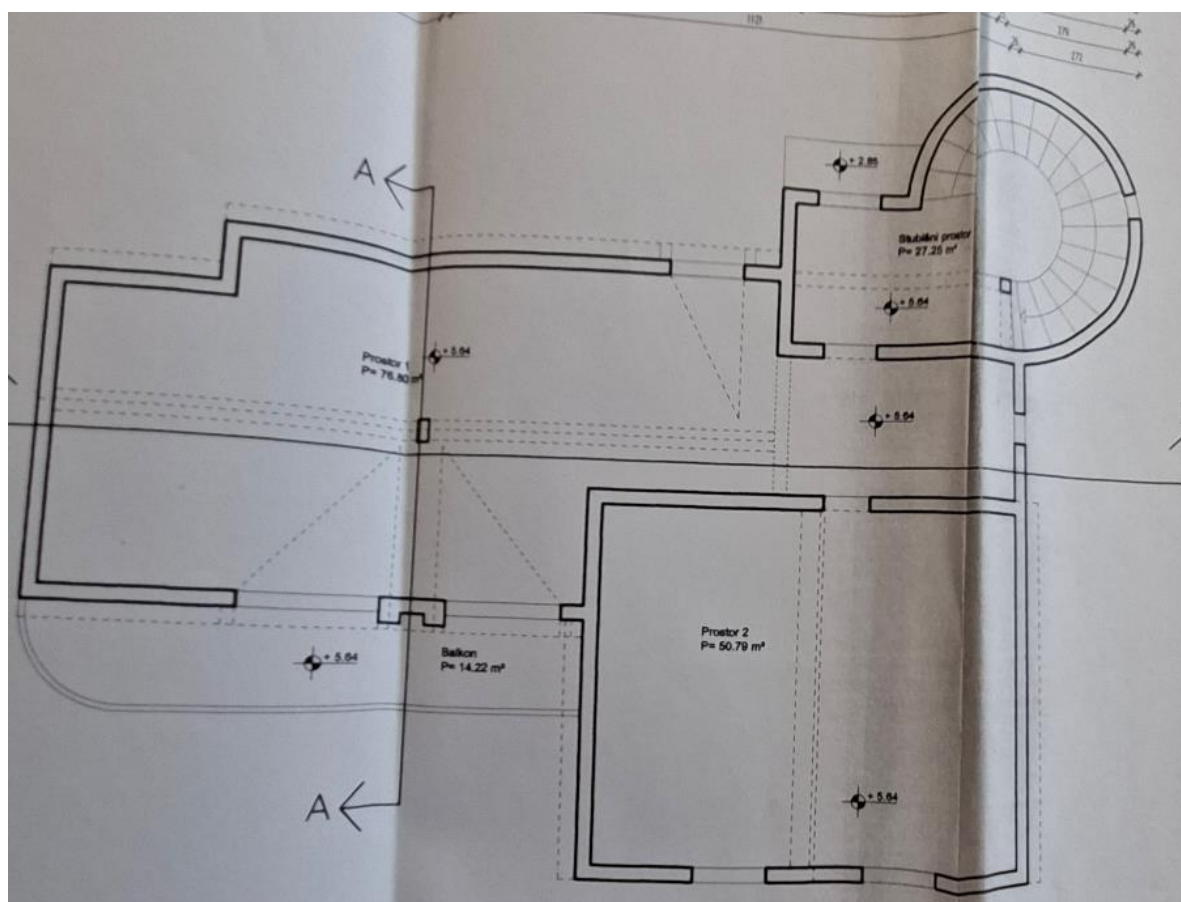


Tlocrt prizemlja

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	32
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

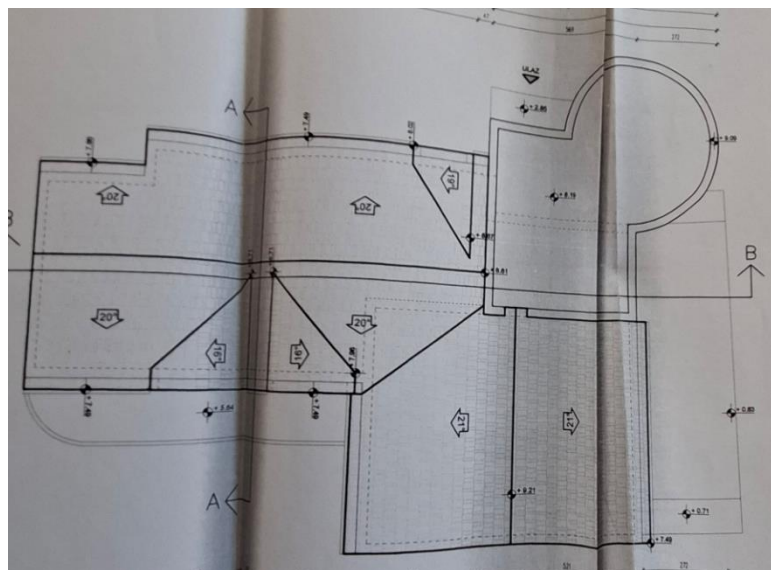


Tlocrt 1. kata

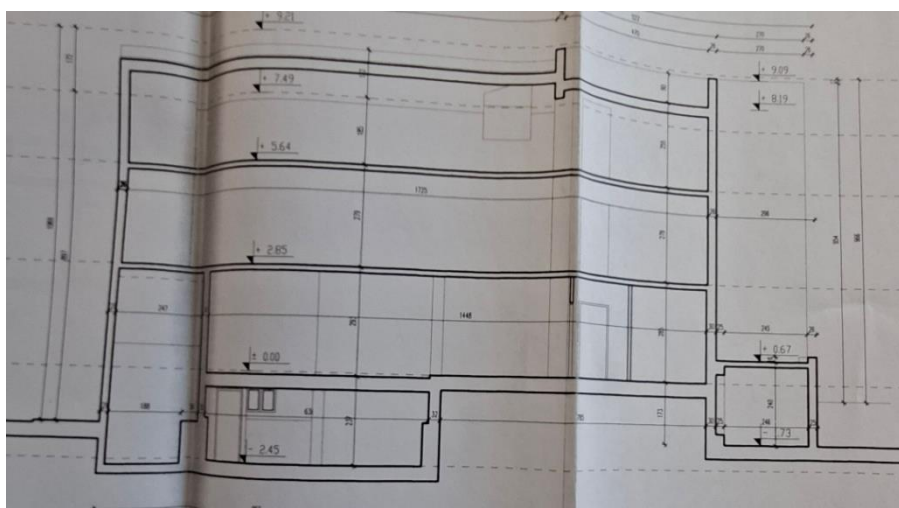


Tlocrt 2. kata

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	33
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				



Tlocrt krova



Presjeci

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	34
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE



Panoramski prikaz okolnog područja

Procjenjivana nekretnost se nalazi u naselju Kaštel Štafilić, na Resniku. Mikro okolica su crkva, obiteljske kuće, manje zgrade stambene namjene, turističko naselje i neizgrađena zemljišta uz neadekvatnu pristupnu prometnicu od državne ceste D409 do procjenjivane nekretnosti te relativnu blizinu piste zračne luke.

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	35
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilčić				

3. STANJE ODNOSNO KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

3.1. VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA TE KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina" *Generalnog urbanističkog plana Kaštela*⁸ (dalje u tekstu: GUP) procjenjivana nekretnina se nalazi u zoni „**Mješovita namjena, ugostiteljsko turistička i stambena, M5**“ kako je to vidljivo na donjoj slici:



izvod iz kartografskog prikaza br. 1 "Korištenje i namjena površina" GUP-a Kaštela

Mješovita namjena, ugostiteljsko turistička i stambena, M5

Članak 11.

- (1) Namjena ove zone primarno je stambena i ugostiteljsko turistička . Omogućava se izgradnja stambenih i stambeno poslovnih građevina, osnovnih i komplementarnih ugostiteljskih, turističkih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, te športskih, rekreacijskih, zabavnih i sličnih prostora.
- (2) Također se omogućava i izgradnja građevina u funkciji pratećih sadržaja stanovanja, te poslovnih i javnih građevina i prostora. Isključuju se proizvodne djelatnosti i skladišta. Omogućava se korištenje dijela građevine ili posebnih građevina na istoj građevnoj čestici za prethodno utvrđene namjene.
- (3) Posebno vrijedni dio ovog područja predstavljaju kontaktne zone povijesnih jezgri, te kontakt sa obalnom frontom, kao i postojeće urbano zelenilo – drvoređi, koje je u budućem uređivanju prostora obvezno sačuvati i održavati.
- (4) Parcelacija. Minimalna površina građevne čestice stambene i stambeno poslovne namjene (bez ugostiteljsko turističkih sadržaja) je kao za zonu M1. Minimalna površina građevne čestice na kojoj se planira ugostiteljsko turistička namjena je 700 m². Uvjeti pristupa na prometnu površinu kao za zonu M1.
- (5) Intenzitet izgradnje. Za građevine stambene, stambeno poslovne i poslovne namjene isto kao za zonu M1. Na građevnim česticama isključivo ugostiteljsko turističke namjene omogućava se česticama od 700 m² do 2000 m² maksimalni kign=0,3, maksimalna katnost Po+S+P+2K, a na građevnim česticama od 2000 m² do 4000 m² maksimalni kign=0,3, maksimalna katnost Po+S+P+3K. Maksimalna nadzemna tlocrtna površina pojedine građevine je 400 m². Ostali uvjeti kao za stambene i stambeno poslovne građevine.
- (6) Oblikovanje. Uvjeti oblikovanja krovišta i ograda građevnih čestica kao za zonu M1. Ukoliko se završna etaža oblikuje potkrovljem omogućava se izvedba luminara na do 40% dužine vijenca. Na građevnim česticama koje graniče s obalnom šetnicom građevinski pravac mora biti udaljen minimalno 10 m od ruba čestice prema šetnici. Iznimno udaljenost može biti 8 m, samo u slučaju ako je to u skladu s prevladavajućim građevinskim pravcem uličnog poteza ili za čestice čija je dubina manja od 25 m. Otvoreni dijelovi građevine (natkrivene terase, balkoni i sl.) mogu odstupati od građevinskog pravca do maksimalno 3 m- Obvezno je minimalno 80% površine građevnih čestica između gradivog dijela i šetnice urediti visokim zelenilom i autohtonim biljnim vrstama, u što ne ulazi dio površine građevne čestice pod prometnom površinom i bazenom.
- (7) Obvezno je čuvanje postojećeg zelenila, a posebno drvoređa, te uređenje javnih površina unutar ove namjene autohtonim visokim (drvoređi) i niskim zelenilom.

⁸ Generalni urbanistički plan Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 2/06., 2/09., 2/12. i 14/19.)

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	36
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

Koeficijent iskoristivosti nije izravno propisan navedenim prostornim planom već je mjera građevinskog korištenja određena neizravno, na način da je propisana minimalna površina građevne čestice, maksimalni koeficijent izgrađenosti, maksimalna tlocrtna površina građevine, maksimalni broj katova, maksimalna visina itd., pa se do koeficijent iskoristivosti dolazi posredno.

Na predmetnoj čestici se nalazi postojeća zgrada. Obzirom na navedeno predmetno zemljište spada u **1. kategoriju** zemljišta (obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje).

3.2. PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST

Uvidom u Zemljišnu knjigu, broj ZK uloška 1108 K.O. Kaštel Štafilić utvrđeno je da nema prava ni tereta koji utječu na vrijednost.

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 07.09.2017.g. pod brojem Z-31018/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje i ugovora o kreditu stambene štednje s ugovor o založnom pravu broj 70102210 od 30. lipnja 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Jagodom Makelja-Šuljić iz Splita br. OV-8370/17 od 06. srpnja 2017. godine, Aneksa Ugovora o kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje i ugovora o kreditu stambene štednje s ugovor o založnom pravu broj 70102210 od 30. kolovoza 2017. godine solemniziranog pred javnim bilježnikom Jagodom Makelja-Šuljić iz Splita br. OV-10678/17 od 06. rujna 2017. godine, u iznosu od slovima:osamdesettisućaeura u kunskoj protuvrijednosti, umanjeno za iznos svih sredstava prispjelih na račun stambene štednje nakon potpisa Aneksa Ugovora i Ugovora (iznos po konačnom obračunu kamata na štednju, iznos državnih poticajnih sredstava, naknadne uplate i ostalo), uz kamatnu stopu za međufinanciranje od 4,49 % godišnje i kredita stambene štednje od 4,49 % godišnje s rokom otplate kredita u trajanju od: 24 godine i 3 mjeseca u korist: SOLVERA STAMBENA ŠTEDIONICA D.D., OIB: 07942675532, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 33A, 10000 ZAGREB	80.000,00 EUR	

Slika: „screenshot“ izvotka iz ZK, broj ZK uloška 1108 K.O. Kaštel Štafilić

[Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>]

Upisi hipoteka (založnog prava) utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.⁹

3.3. AKTI O GRADNJI

Predmetna zgrada je ozakonjena:

- Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-361-03/13-02/3768, URBROJ: 2134/01-07-01/8-14-12 od 15. 4. 2014. izdanim po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju

⁹ Članak 12. stavak 3. Pravilnika o MPVN

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	37
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

3.4. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.¹⁰

Vrijednosti održivog vijeka korištenja građevina (OVK) nalaze se u tablici iz Priloga 9. Pravilnika.

PRILOG 9.		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA		
Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Bolnice, klinike, lječilišta		50 - 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažene kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežitom najamnima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema trenutnoj namjeni predmetne građevine.¹¹

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. Pravilnika.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade. Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), pri čemu treba obratiti pažnju na sljedeće:

- Zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja – barem još za kraće vrijeme – koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće;
- FK5 se ne odnosi na zgrade koje se ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja;
- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice;¹²

Ovim postupkom se kvalitativno opažanje na licu mjesta pretvara u kvantitativni podatak.

¹⁰ Članak 17. stavak 2. Pravilnika

¹¹ Članak 17. stavak 5. Pravilnika

¹² Prilog 10. Pravilnika

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	38
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

FK matrica					
			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponude	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponude	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponude	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					
Odabir klasifikacije:					
odabrani FK			A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
2			2	2	1

A-lokacija/tržište

Procjenjivana nekretnina se nalazi u naselju Kaštel Štafilić, blizu zračne luke cca 100 m južno od državne ceste D409. Čestica ima određena mikro-ograničenja, poput izloženosti **buci zrakoplova** (relativno blizu poletno-sletnoj stazi) i lošijeg pristupnog put. Okolica nekretnine su pored navedenog, izgrađene obiteljske kuće i manje zgrade stambene namjene, crkva, turističko naselje Resnik. Mikro okolicu procjenjivane nekretnine dijelom karakterizira disperzna, pretežito bespravna izgradnja (ozakonjene zgrade), nepostojanje adekvatne ulične mreže i javnih površina (samo minimalnih i ne uvjetnih prometnica). Vrlo dobra lokacija.

B-zgrada općenito

Glede oblikovanja, odnosno detalja koji se odnose na: proporcije, veličine i udjele otvora pročelja; nagib krova, vrstu pokrova, vijence i zabate, krovne otvore i slično; istake i profilacije pročelja; materijale, teksturu i boju pročelja; vrstu, veličinu i proporcije otvora pročelja (način zaštite od sunca i drugo); oblikovanje po posebnostima prostora (izloženost, zaštita, obilježja i drugo); vrtno / perivojno uređenje – predvrtovi, vrtovi i perivoji; posebne uvjete ukrašavanja pročelja (detalji natpisa i drugo); posebne uvjete oblikovanja instalacija i opreme zgrade, prostornu organizaciju, razvedenost volumena te orijentaciju zgrade, zgrada je dobrog oblikovanja i dobre prostorne organizacije.

C-stanje zgrade

Predmetna zgrada je još uvijek nedovršena novogradnja, u fazi visokog stupnja dovršenost (visokog "roh-bau"). Na temelju vizualnog pregleda izvana nisu vidljiva geometrijska odstupanja koja su veća od dopuštenih odnosno izvan granica tolerancije. Zgrada odnosno njezini konstruktivni dijelovi su bez vidljivih deformacija, napuklina i pukotina te drugih oštećenja vezanih za očuvanje tehničkih svojstava građevine. U tom smislu, daljnje korištenje nije smanjeno.

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	39
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

Tablica s predviđivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana		Uporabivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana		Uporabivost ograničeno dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥ 100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

PARAMETAR	JEDINICA MJERE	VRIJEDNOST
GODINA PROCJENE (Year of valuation)	godina	2026
GODINA IZGRADNJE (Year of construction)	godina	2018
STAROST PROCJENJIVANE GRAĐEVINE (Age of appraised building)	godina	8
Održivi vijek korištenja (OVK) (Sustainable useful life) (odabrano iz tablice Priloga 9. Pravilnika o MPVN)	godina	80
RELATIVNA STAROST (RS) PROCJENJIVANE GRAĐEVINE (Relative age of appraised building)	%	10%
Faktor korištenja (FK) (Usage factor) (odabrano iz FK matrice Priloga 10. Pravilnika o MPVN)		2.0
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) [u % OVK] (Remaining sustainable useful life) [in % of total useful life] (očitano iz tablice Priloga 10. Pravilnika o MPVN)	%	73.0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) (Remaining sustainable useful life)	godina	58

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	40
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

3.5. POVRŠINA I OBLIK KATASTARSKE ČESTICE

Prema upisu u BZP, broj izvatka iz BZP 1108 K.O. Kaštel Štafilić, vrsta uporabe navedene čestice je „dvorišta“, ploštine površine 625 m², „kuća“, ploštine površine 127 m², „kuća“, ploštine površine 32 m² i „pomoćna zgrada“, ploštine površine 27 m², sveukupno 811 m², oblika kako je to vidljivo na Izvodu iz katastarskog plana (gore).

3.6. STANJE GRAĐEVINE

Novogradnja (vidi 2.1. Karakteristične fotografije procjenjivane nekretnine i 2.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine).

3.7. NAMJENA GRAĐEVINE

Stambena.

3.8. GODINA GRAĐENJA I NAČIN GRADNJE

Predmetna zgrada izgrađena je početkom ovog stoljeća (prije 2011. godine). U tijeku je dovršavanje predmetne zgrade. Građena je tradicionalnim načinom gradnje (karakterizira ga primjena klasičnih građevinskih materijala kao što su kamen, drvo, cigla i slično) na tradicionalni (obrtnički) način.

3.9. TAKSATIVNO NABROJENA OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

U donjoj tablici taksativno su nabrojena obilježja procjenjivane nekretnine koja utječu na vrijednost na dan kakvoće:

OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST			
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			1. kategorija
PP	NAMJENA POVRŠINA (VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):		Prema kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina" Generalnog urbanističkog plana Kaštela procjenjivana nekretnina se nalazi u zoni „Mješovita namjena, ugostiteljsko turistička i stambena, M5“
	NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA (MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):	Koeficijent iskoristivosti (k_{is})	k_{is} = nije izravno propisan
AKTI O GRADNJI I UPORABI			Predmetna zgrada je ozakonjena Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-361-03/13-02/3768, URBROJ: 2134/01-07-01/8-14-12 od 15. 4. 2014. izdanim po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju
PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST			Nema prava ni tereta koji utječu na vrijednost
OOVK:			58 godina
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE			
PLOŠTINA POVRŠINE KATASTARSKE ČESTICE:			811 m ²
TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE:			159 m ² (127+32)
ETAŽNOST KUĆE:			Po (podrum) + P (prizemlje) + 2K (2 kata)
GBP:			540.91 m ²
GODINA GRAĐENJA:			Ekvivalent starosti zgrade 2018. godine (ozakonjena 2014. kao nezavršena, izgrađena kao nedovršena 2008, a sad se dovršava).

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	41
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

4.1. Općenito o općim vrijednosnim odnosima

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.¹³

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina tijekom vremena se mijenjaju.

Promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina prate se pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100¹⁴, npr.:

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117.6	109.0	119.5	125.0	118.7	100.6
	2. tr.	120.6	106.6	123.4	131.2	119.2	102.2
	3. tr.	121.4	109.1	123.9	133.5	118.1	104.0
	4. tr.	124.9	108.5	128.1	137.4	120.4	109.6

Tablica: Prosječni godišnji **indeksi cijena stambenih objekata**

Indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.¹⁵

4.2. Trendovi općih vrijednosnih odnosa

Trendovi na tržištu nekretnina mogu se vidjeti u odgovarajućim publikacijama koje se objavljuju, između ostalog, i s tim ciljem. Jedna od tih publikacija je i *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* koju već tradicionalno svake godine objavljuje¹⁶ Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u suradnji s Ekonomskim institutom u Zagrebu.

¹³ Članak 22. stavci 3. i 4. ZPVN

¹⁴ Članak 4. stavak 1. točka 8. ZPVN

¹⁵ Članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

¹⁶ <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske-2012-2023/14034>

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	42
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

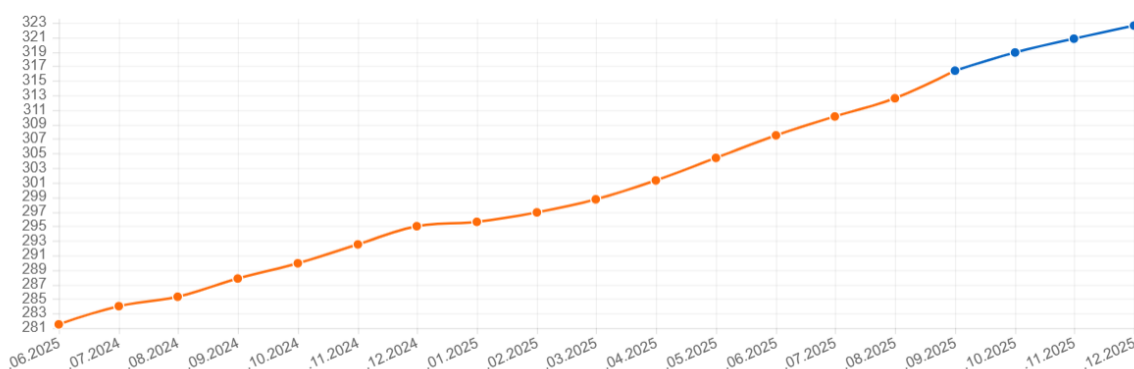
Cilj publikacije *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* (u daljnjem tekstu: Pregled) je upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina. Pregled sadrži analizu glavnih trendova na tržištima stanova/apartmana, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina (poslovne prostore, poslovne zgrade i gospodarske zgrade), građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta.

Pregled na pregledan i jednostavan način prikazuje stanje i kretanje na hrvatskom tržištu nekretnina. Pregledom se svakom građaninu omogućuje uvid u glavne trendove na tržištu nekretnina, kako na razini cijele zemlje, tako i na razini pojedinih županija i JLS-ova.

Jedan od pokazatelja trenda na tržištu nekretnina je i BN Indeks koji objavljuje Burza nekretnina¹⁷.

BN Index

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



BN indeks 09/2025

316,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,21%

Promjena u odnosu na godinu dana

9,92%

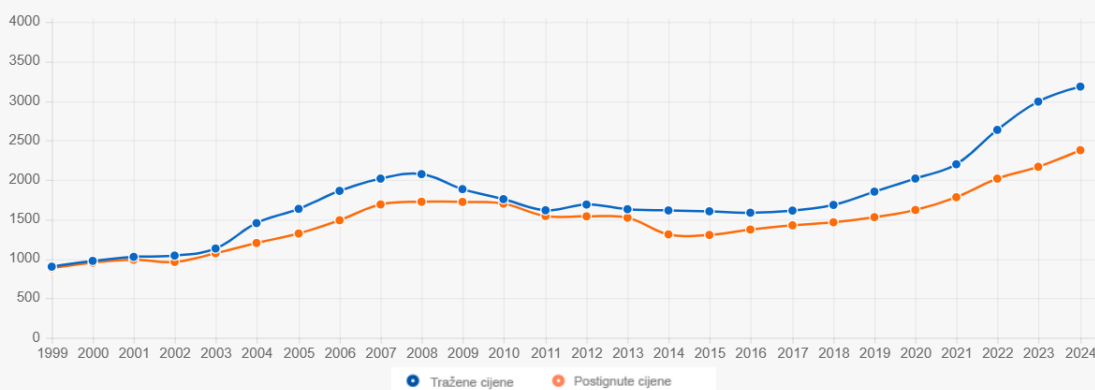
U odnosu na početak godine

7,67%

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

Tražene i postignute cijene

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



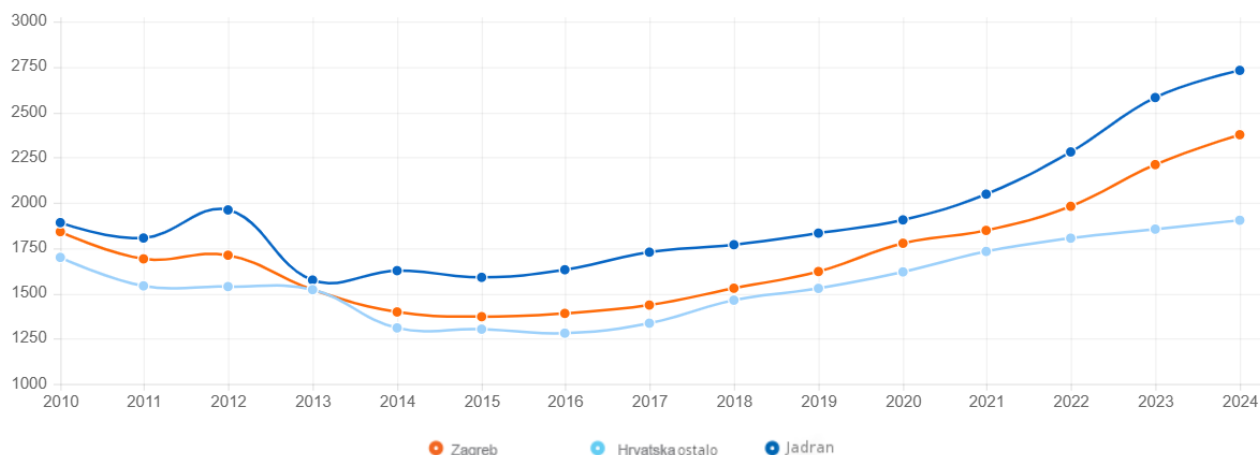
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina

¹⁷ Burza nekretnina djeluje na hrvatskom tržištu od 1996. godine, organizirana je kao servis članova - poslovnih subjekata u djelatnostima vezanim za poslovanje nekretninama s područja Hrvatske, kojima pruža potporu u svakodnevnom poslovanju, te istovremeno omogućuje da se njihova međusobna suradnja odvija na najbrži i najjednostavniji način [Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/>].

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	43
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina

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

4.3. Opći vrijednosni odnosi za lokalno tržište nekretnina

Na područnoj (regionalnoj) i lokalnoj razini objavljuju se godišnja izvješća o tržištu nekretnina koja kao i publikacija *Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj* imaju za cilj upoznati domaću javnost s temeljnim informacijama i trendovima na područnom (regionalnom) i lokalnom tržištu nekretnina. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Za lokalno tržište nekretnina, na temelju članka 12. stavka 1. podstavka 1. *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina*, Procjeniteljsko povjerenstvo *Grada Kaštela* je prihvatilo i objavilo godišnje indeksne nizove *za zemljišta (građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište) i stanove/apartmane* na području grada Kaštela u razdoblju od 2015. do 2025. godine (odnose se na godišnje razdoblje). Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. godina.

INDEKSNI NIZOVI – GRAD KAŠTELA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište	100	119,28	107,53	115,10	102,33	99,69	105,41	132,36	133,15	160,26	185,24
Poljoprivredno zemljište	100	95,11	90,30	109,94	123,98	128,71	121,97	137,05	166,56	197,51	238,41
Šumsko zemljište	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanovi/apartmani	100	109,98	109,57	109,03	129,69	158,29	159,11	172,31	158,22	178,13	217
Stanovi/apartmani najam	-	-	-	-	-	100	98	106	147	199	251
Poslovni prostori	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Poslovni prostori zakup	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Izvor: <https://kastela.hr/wp-content/uploads/objave/2026/01/tablica-indeksni-nizovi-2025.-g.pdf>

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	44
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnine koriste se metode propisane ZPVN, i to:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda

Člankom 24. ZPVN utvrđena je i primjerenost metode procjene vrijednosti prema vrsti nekretnine:

ZoPVN

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine

Članak 24.

(1) **Poredbena metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

(3) Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

(4) **Prihodovna metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

(5) **Troškovna metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

(6) Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

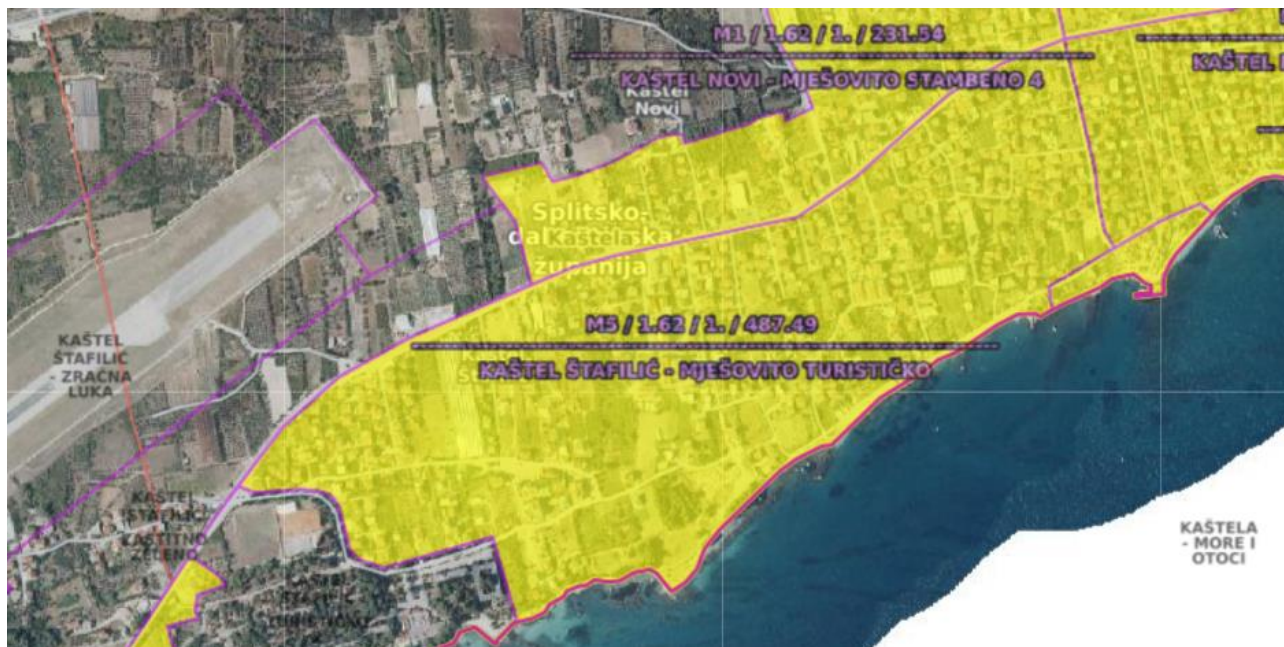
Obzirom na specifičnosti predmetne kuće i nedostatka poredbenih kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina, kao metoda za izradu procjene odabrana je **troškovna metoda** obzirom da je troškovna metoda „u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica (...), a posebno **samostojeće**, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive“. Vrijednost samog zemljišta preuzeta je iz Plana približnih vrijednosti aplikacije eNekretnine. Obzirom na metodu procjene, taj podatak je dovoljno precizan.

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	45
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

6.1. TROŠKOVI ZEMLJIŠTA

Za potrebe izrade ove procjene jedinična cijena zemljišta preuzeta je iz Plana približnih vrijednosti¹⁸, i to iz cjenovnog bloka „Kaštel Štafilić-mješovito turističko“ i iznosi **487,49 €/m²**, kako je to vidljivo na donjoj slici.



„Screenshot“: Izvod iz karte „Plana približnih vrijednosti 1.1.2026.“

¹⁸ <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	46
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

6.2. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE

Troškovna vrijednost građevine predstavlja hipotetski trošak izgradnje nove građevine. Trošak gradnje takve nove / slične građevine utvrđen je na temelju **normalnih troškova gradnje (NTG)**.

Prikladni su oni NTG koji se dovoljno podudaraju s procjenjivanom građevinom prije svega u odnosu na vrstu građevine, građevne materijale, tehnologiju izvođenja radova i opremu. Za NTG odabrana je Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, BILTEN IGH VI. 2026. (samostojeća obiteljska kuća – tip A1.a).

A.1.a – PO+P+KAT+KROVIŠTE <i>Bilten str. 206</i> TEMELJI: trakasti KONSTRUKCIJA: AB + opeka MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA: AB ploča KROVNA KONSTRUKCIJA: AB ploča OVOJNICA: žbukana fasada tipa Demit + završna silikatna žbuka VANJSKA VRATA I PROZORI: drvena vanjska i unutarnja stolarija KROV: kosi krov - trapezni lim T55 na drvenoj potkonstrukciji PREGRADNI ZIDOVI: opeka ZAVRŠNE OBRADE: parket, ker. pločice, žbukano i bojano	
--	---

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA A.1.a SPLIT

POVRŠINA KUĆE	bruto građevinska	193,05 (m ²)
	netto korisna	147,90 (m ²)
ZAPREMINA VODOSPREE		25,00 (m ³)
ZAPREMINA SEPTIČKE JAME		25,00 (m ³)
POVRŠINA PARCELE		457,00 (m ²)
POVRŠINA GARAŽE	netto korisna	27,00 (m ²)

ETAŽE	UKUPNO EUR	EUR/j.m. NETTO	UČEŠĆE
-------	---------------	-------------------	--------

PODRUM	71.563,29	483,86	20,00%
PRIZEMLJE	178.908,23	1.209,66	50,00%
KAT	85.875,95	580,64	24,00%
POTKROVLJE(STAMBENO)	0,00	0,00	0,00%
KROVIŠTE	21.468,99	145,16	6,00%
UKUPNO KUĆA	357.816,45	2.419,31	100,00%
	- vodosprema	0,00	
	- septička jama	13.450,44	
	- uređenje parcele	22.733,72	
	- garaža	54.361,19	
SVEUKUPNO	448.361,80		

Izvor: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, str. 215., Bilten IGH IX. 2026.

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	49
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

6.2.1. KOREKCIJA JEDINIČNE CIJENE MODELA

Različita etažnost između predmetne zgrade (Podrum + Prizemlje + 2 kata) i modela iz Biltene IGH (Podrum + Prizemlje + 1 kat) rješava se **korekcijom jedinične cijene modela** pomoću koeficijenata udjela pojedinih etaža. Zgrade s više etaža imaju manju jediničnu cijenu (po m² ili m³) jer se troškovi temeljenja, iskopa i krovista raspoređuju na veću površinu.

Procjenjivana zgrada ima stan u podrumu (45,03 m²) koji povećava vrijednost završnih radova u odnosu na bazni podrum, dok drugi kat pod kosim krovom unosi volumen koji bazni model nema na toj etaži.

Procjenjivana zgrada					
Etaže	GBP	Jedinična cijena	Ukupna cijena	Volumen	Napomena
	(m ²)	(€/m ² GBP)	(€)	(m ³)	
Podrum (spremište)	25.49	3,679.35	93,786.54	182.58	Trošak podruma
Podrum (stan)	45.03	4,644.24	209,130.35		Trošak podruma (3.679,35) + opremanje stana (964,90)
Prizemlje	118.52	2,114.75	250,640.70	498.33	
1. kat	175.93	964.90	169,754.56	490.85	
2. kat	175.94	964.90	169,764.21	456.03	
Krovište		241.22	42,441.06		Pokrov i krovna konstrukcija po m ² zadnje etaže
Suma:	540.91	1,729.53	935,517.42	1,627.79	NTG (troškovi gradnje)
		34.84			NTG (projektiranje) 2.01%
		92.90			NTG (nadzor) 5.37%
		1,857.27			NTG (ukupno - neto)
		464.32			PDV (25%)
		2,321.58			NTG (sveukupno - bruto)

Zgrada se nalazi u fazi visokog stupnja gotovost (roh-baua). Zgrada je izvana potpuno dovršena (fasada, stolarija, izolacije, krov, balkoni), dok unutrašnjost zahtijeva završna ulaganja kako bi bila funkcionalna.

Kako je vidljivo na priloženim fotografijama, nisu izvedene sljedeće vrste radova:

- **Unutarnja stolarija:** Nedostaju sva unutarnja vrata (sobna vrata i dovratnici).
- **Elektroinstalacije (fina montaža):** Razvedeno je ožičenje, ali nedostaju prekidači, utičnice, rasvjetna tijela i završno spajanje razvodnih ploča.
- **Finiji soboslikarski radovi:** Zidovi su u gruboj i prvoj finoj fazi (gletanje/bojanje), ali bit će potreban završni sloj bojanja nakon montaže opreme.
- **Sanitarna oprema i keramika u kupaonicama:** Pločice su uglavnom postavljene, ali nedostaju sanitarni elementi (školjke, umivaonici, slavine, tuševi/kade).

Faza dovršetka procjenjuje se na 93 %. Naime, uzimajući u obzir težinske udjele pojedinih faza radova prema metodologiji standardne kalkulacije visokogradnje, neizvedeni radovi čine cca 15% udjela u završnim/obrtničkim radovima unutrašnjosti, što svedeno na ukupnu građevinsku vrijednost cijelog objekta iznosi 7,00%.

Uređenost građevne čestice procjenjuje se na 20%.

$$811 \text{ m}^2 \times 49,75 \text{ €/m}^2 \times 20\% = 8.069,45 + \text{PDV (25\%)} = 8.069,45 \times 1,25 = 10.086,81 \text{ €}.$$

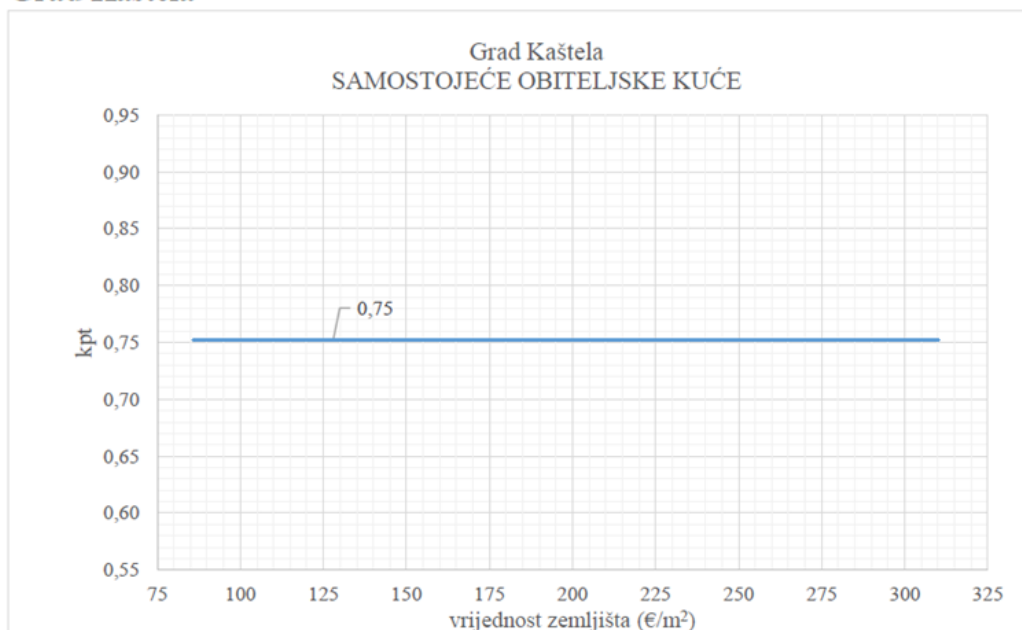
Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	50
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

6.3. KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023.

28

Grad Kaštela



Izvor: **Publikacija** Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine „Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine“, Zagreb 2024

Koeficijent prilagodbe na tržišnu vrijednost (za vrijednost zemljišta od 487,49 €/m²): **0,75**.

Predmetna nekretnina svojim gabaritima i strukturom predstavlja višestambenu zgradu, a ne samostojeću obiteljsku kuću. Budući da u službenoj publikaciji Ministarstva s Početnim stanjem kpt nisu stavljeni na raspolaganju podaci za izvođenje koeficijenata za višestambene zgrade na području Grada Kaštela, sukladno službenom dopisu Ministarstva i Visokog procjeniteljskog povjerenstva (VPP), KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-06-1-2-24-47 od 18. 4. 2024. godine, poglavlje II, **primjenjuje se koeficijent prilagodbe kpt = 1,0**.

U slučaju primjene troškovne metode, procjenitelj treba primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prikladan vrsti nekretnine. Iznimno u slučaju da odgovarajući podaci za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nisu na raspolaganju, procjenitelj isto treba argumentirati u procjembenom elaboratu, te se za prilagodbu troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost može primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti **kpt=1,0**.

„screenshot“: odlomak iz gore navedenog dopisa VPP.

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	51
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

6.4. PROCIJENJENA VRIJEDNOST NA TEMELJU TROŠKOVA GRADNJE

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE NA TEMELJU TROŠKOVA GRADNJE (ESTIMATION OF THE VALUE OF THE BUILDING BASED ON BUILDING COST)		
Bruto površina	m ²	540.91
Jedinična cijena (unit price)	€/m ²	2,321.58
Faza dovršetka (completion stage)	%	93.00%
VRIJEDNOST NOVE GRADNJE (NEW CONSTRUCTION VALUE)	€	1,167,863
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE		
PARAMETAR	JEDINICA MJERE	VRIJEDNOST
GODINA PROCJENE (Year of valuation)	godina	2026
GODINA IZGRADNJE (Year of construction)	godina	2018
STAROST PROCJENJIVANE GRAĐEVINE (Age of appraised building)	godina	8
Održivi vijek korištenja (OVK) (Sustainable useful life) (odabrano iz tablice Priloga 9. Pravilnika o MPVN)	godina	80
RELATIVNA STAROST (RS) PROCJENJIVANE GRAĐEVINE (Relative age of appraised building)	%	10%
Faktor korištenja (FK) (Usage factor) (odabrano iz FK matrice Priloga 10. Pravilnika o MPVN)		2.0
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) [u % OVK] (Remaining sustainable useful life) [in % of total useful life] (očitano iz tablice Priloga 10. Pravilnika o MPVN)	%	73.0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) (Remaining sustainable useful life)	godina	58
ZAMJENSKA STAROST GRAĐEVINE (Replacement age of building)	godina	22
LINEARNO UMANJENJE VRIJEDNOSTI (Linear depreciation)	%	27%
VRIJEDNOST NOVE GRADNJE (New construction value)	€	1,167,863
OTPIS VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI (Depreciation due to age)	€	315,323
SADAŠNJA VRIJEDNOST ZGRADE (Present value of the building)	€	852,540
Bruto volumen (Gross volume)	m ³	1,627.79
Komunalni doprinos (Municipal contribution fee price)	€/m ³	15.00
Komunalni doprinos (Municipal contribution value)	€	24,417
Priključci na infrastrukturu (connections to infrastructure)	€	4,000

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	52
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE (COST VALUE OF THE BUILDING)		
SADAŠNJA VRIJEDNOST ZGRADE (PRESENT VALUE OF THE BUILDING)	€	852,540
KOMUNALNI DOPRINOS (MUNICIPAL FEES)	€	24,417
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU (CONNECTIONS TO INFRASTRUCTURE)	€	4,000
VANJSKO UREĐENJE (LANDSCAPING AND SITE DEVELOPMENT)	€	10,087
UKUPNO (TOTAL)	€	891,044
PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST (PRELIMINARY - TEMPORARY VALUE)		
TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE (COST VALUE OF THE BUILDING)	€	891,044
KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		1.00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (MARKET VALUE OF THE BUILDING)	€	891,044
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (LAND PLOT VALUE)	€	395,354
UKUPNO (TOTAL)	€	1,286,398
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (MARKET VALUE OF THE BUILDING)	€	1,286,398
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (MARKET VALUE OF THE BUILDING)	€/m ² GBP	2,378

Napomena:

Prilikom iskazivanja procijenjene vrijednosti ova vrijednost će se zaokružiti sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. 5. 2023. godine koju je donio predsjednik Visokog procjeniteljskog povjerenstva, dakle, na sljedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve
- vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice
- vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice
- vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	53
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

7. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost (izgrađene) **čestice zemljišta** koja se katastarski identificira kao čestica oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić, na kojoj je izgrađena zgrada stambene namjene GBP, upisana u zemljišnoknjižnom ulošku 1108 K.O. Kaštel Štafilić, procjenjuje se na iznos od:

1.286.000 €

U Kaštel Lukšiću, 14. 9. 2026. godine

Stalni sudski vještak
za područja građevinarstva i procjenu
vrijednosti nekretnina:

Ronald Rejo, dipl.ing.građ.

Napomena: (u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina):

Ova procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV), niti porez na promet nekretnina (PPN), niti porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnine, već vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun poreza (ovisno o poreznom statusu)¹⁹.

¹⁹ **Porez na promet nekretnina (PPN)** – obračunava se i plaća na stjecanje vlasništva u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća PDV. **Porez na dodanu vrijednost (PDV)** – obračunavaju i plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a kad isporučuju, daruju, ili na neki drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine, ili dijelove građevina (i zemljišta na kojima su izgrađene), ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine. **Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnine** – obračunava se i plaća: a) ako fizička osoba nekretninu otuđuje unutar 2 godine od dana njezine nabave; b) ako fizička osoba proda, zamijeni, ili obavi neki drugi oporezivi prijenos vlasništva nad više od 3 nekretnine iste vrste u razdoblju od 5 godina od dana njihove nabave.

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	54
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

8. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Primijenjeni propisi, korištena stručna i znanstvena literatura te izvori podataka navedeni su na pojedinim stranicama ovog elaborata (kao fusnota ili komentar ispod slike / tablice).

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	55
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (<i>stambena zgrada</i>) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

9. PRILOZI

9.1. IZVADAK IZ BZP



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 17.06.2026. 13:32

Katastarska općina: 313513, KAŠTEL ŠTAFILIĆ - NOVO

Broj ZK uložka: 1108

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15630/2021

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	1786	43	KOLUDROVAC	811	
			DVORIŠTA	625	
			KUĆA, KOLUDROVAC	127	
			KUĆA, KOLUDROVAC	32	
			POMOĆNA ZGRADA, KOLUDROVAC	27	
		UKUPNO:		811	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primlj. 21.kolovoza,1998.god. Z-5645/98	
1.1	Zabilježu se da je upis kuće izgrađene na kat.čest. 1786 izvršen bez priložene građevinske i uporabne dozvole. Zakon o izmjena i dopunama Zakona o građenju NN 22/95 čl. 51.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	APARTMANI RESNIK J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99464508608, PUT RESNIKA 50, 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Procjembeni elaborat	PE-11/2026	Mjesto i datum izrade:	Kaštela, 14. 9. 2026.	Stranica	56
PREDMET PROCJENE:	Izgrađena čestica zemljišta (stambena zgrada) katastarske oznake 1786 K.O. Kaštel Štafilić				

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 313513, KAŠTEL ŠTAFILIĆ - NOVO

Broj ZK uložka: 1108

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 07.09.2017.g. pod brojem Z-31018/2017	80.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje i ugovora o kreditu stambene štednje s ugovor o založnom pravu broj 70102210 od 30. lipnja 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Jagodom Makelja-Šuljić iz Splita br. OV-8370/17 od 06. srpnja 2017. godine, Aneksa Ugovora o kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje i ugovora o kreditu stambene štednje s ugovor o založnom pravu broj 70102210 od 30. kolovoza 2017. godine solemniziranog pred javnim bilježnikom Jagodom Makelja-Šuljić iz Splita br. OV-10678/17 od 06. rujna 2017. godine, u iznosu od slovima:osamdesettisućaeura u kunskoj protuvrijednosti, umanjeno za iznos svih sredstava prispjelih na račun stambene štednje nakon potpisa Aneksa Ugovora i Ugovora (iznos po konačnom obračunu kamata na štednju, iznos državnih poticajnih sredstava, naknadne uplate i ostalo), uz kamatnu stopu za međufinanciranje od 4,49 % godišnje i kredita stambene štednje od 4,49 % godišnje s rokom otplate kredita u trajanju od: 24 godine i 3 mjeseca u korist: SOLVERA STAMBENA ŠTEDIONICA D.D., OIB: 07942675532, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 33A, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.06.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 510603/2026



Kontrolni broj: 404032417483bf3

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

Ronald Rejo, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu vrijednosti nekretnina
HR-21215 Kaštel Lukšić, Cesta dr. Franje Tuđmana 752 B
OIB 62558980675
Mob.: + 385 98 843 320
e-mail: ronald.rejo1@gmail.com

APARTMANI RESNIK j.d.o.o.
za usluge u stečaju
MBS: 060430376, OIB: 99464508608
Zagreb, Gajeva ulica 59

Obračun za izradu:

PROCJEMBENOG ELABORATA za izgrađenu česticu zemljišta (zgradu stambene namjene) koja se katastarski identificira kao čestica pod brojem 1786 K.O. Kaštel Štafilić, upisana u Bazu zemljišnih podataka (BZP), broj ZK uloška, broj 1108 K.O. Kaštel Štafilić, za potrebe stečajnog postupka.

Sukladno prihvaćenoj ponudi.

OBRAČUN:

1	Procjembeni elaborat za k.č.z. 1786 k.o. Kaštel Štafilić	900.00 €
----------	--	----------

Ukupno:	900.00 €
----------------	-----------------

Napomena: **oslobođeno plaćanja PDV-a** temeljem članka 90. stavka 2. Zakona o PDV-u

Uplatu izvršiti na žiro račun Banke:

OTP banka Hrvatska Split d.d.,
broj računa: **HR4924070003105857012**

U Kaštel Lukšiću, 14. 9. 2026. godine

Ronald Rejo Digitally signed by Ronald Rejo
Date: 2026.09.14 07:54:19
+02'00'