STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
Ante Vuković ing.građ., Ive Mašine 3b, 23000 Zadar, M: +385 958500 214, E: ante.vukovic.zd@gmail.com

Stalni sudski vještak Ante Vuković, ing. građ. *OIB 27022993678*
Imenovan rješenjem Županijskog suda u Zadru br.4. Su-465/22 od 07.11.2022.

NARUČITELJ : RH, OPĆINSKI SUD U ZADRU
Borelli 9, 23000 Zadar

LOKACIJA : Petrčane
Petrčane ulica VI
k.č. 1512 i 2409, obje k.o. Petrčane

Svrha procjene : poslovni broj: Ovr-873/2020



NALAZ I MIŠLJENJE br. 8-2/2025

IZRADIO :

Zadar, 20.2.2025. godine

Ante Vuković ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

ANTE VUKOVIĆ
Digitally signed by ANTE VUKOVIĆ
Date: 2025.02.25 08:55:15 +01'00'

SADRŽAJ

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH LITERATURA

ZADATAK

UVOD

NALAZ I MIŠLJENJE

1.1. Obilježja nekretnine
Položajna obilježja:
1.1.1. Prometna povezanost
1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja
1.1.3. Utjecaj okoliša
1.2. Identifikacija nekretnine
1.3. Namjena površina i način uređenja i korištenja površina
1.3.1. Prostorno-planski pokazatelji
1.4. Kategorija zemljišta
1.5. Akt o gradnji
1.5.1. Opis zgrade
1.6. Posebna značajna obilježja nekretnine
1.6.1. Stanje održavanja
1.6.2. Građevinske štete
1.6.3. Građevinski nedostaci
1.6.4. Energetski razred
1.6.5. Prava i tereti koji utječu na vrijednost

2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine

4. Proces procjene - zemljište
4.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
4.2. Utjecaj neuobičajenih okolnosti
4.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
4.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje
4.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

5. Proces procjene

B) GEOMETRIJSKA DIOBA

C) PRIKAZ SUVLASNIČKIH CJELINA (prema tržišnoj vrijednosti pojedinih dijelova)

MIŠLJENJE

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

FOTOGRAFIJE

PRILOZI

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- PPUG Zadar
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – 2016. g.)
- Baza eNekretnine

ZADATAK I RJEŠENJE

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Zadru
Borelli 9
23000 Zadar

poslovni broj: 84 : Ovr-873/2020-19

ZAKLJUČAK

Općinski sud u Zadru, po višoj sudskoj savjetnici Danijeli Ševanja, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Maria Stanišić rođ. Grzan, OIB 76492467961 i dr. svi zastupani po punomoćniku Marin Zekanović , protiv ovršenika Ante Gržan, OIB 48243786932 , radi ovrhe, dana 11. listopada 2023.

z a k l j u č i o j e

I.Određuje se vanjsko uredovanje radi fizičke diobe nekretnina kat. oznake čest. br. 1512 i 2409 k.o. Petrčane, na način da se iz suvlasničke zajednice izdvoji fizički dio koji pripada ovrhovoditeljima sukladno njihovim udjelima kao u prijedlogu za ovrhu ili da se procijeni vrijednost predmetne nekretnine, te se odredi ovrha civilnom diobom, prodajom nekretnine na javnoj dražbi , za dan

22. studenog 2023. s početkom u 13,00 sati

što stranke, njihovi punomoćnici i vještak primaju na znanje dostavom ovog zaključka, te se neće posebno pismeno pozivati, a ovršenik je dužan osigurati neometan pristup česticama.

II. Za vještaka građevinske struke određuje se stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina Ante Vuković , Zadar, Ive Mašine 3 B

III. Za vještaka mjeritelja određuje se stalni sudski vještak geometar Frane Vlatković, Zadar .

U Zadru, 12. listopada 2023.

Dokument je elektronički potpisan
Danijela Ševanja
Vrijeme potpisivanja:
12-10-2023
10:56:58

Viša sudska savjetnica specijalist
Danijela Ševanja

3. Ovrhovoditelji predlažu nastaviti postupak provođenjem ovrhe i to prvenstveno geometrijskom diobom na način da se grupiraju svi suvlasnički dijelovi ovrhovoditelja i nasljednika pok. Anke Pavlović od ukupno 4/5 dijela u jednu cjelinu, a udio ovršenika u drugu cjelinu.

U Zadru, 20. prosinca 2023. g.

Ovrhovoditelji po punomoćniku

Marin Zekanović
Digitalno potpisao: Marin Zekanović
Datum: 2023.12.20 11:06:58 +01'00'

Z A P I S N I K

Sastavljen pred Općinskim sudom u Zadru

na licu mjesta Petrčane, 22. studenoga 2023.

Punomoćnik ovrhovoditelja ostaje kod prijedloga za ovrhu i predlaže provedbu očevida.

Vještak graditeljstva propisano upozoren iskazuje: nekretnina čest. zem. 1512 k.o. Petrčane je fotografirana kako ulaz u objekt nije moguć izmjera neće biti izvršena već ću se dopisom očitovati koje podatke su stranke dužne dostaviti o predmetnim zgradama. Druga nekretnina oznake čest. zem. 2409 se nalazi izvan građevinskog područja

Sud donosi

rješenje

Nalaže se vještaku geodetu da izradi nalaz i mišljenje u roku od 30 dana u roku od obavljenog očevida, dok se vještaku građevinske struke ostavlja rok od 60 dana od kada mu bude dostavljena potrebna dokumentacija koju će isti zatražiti naknadno podneskom.

Datum kakvoće = datum očevida = 22.11.2023. godine (čl. 68. Pravilnika)
Datum vrednovanja = datum izrade nalaze i mišljenja = 20.02.2025. godine (čl. 68. Pravilnika)

UVOD

Dana 22.11.2023. godine obavljen je uviđaj predmetnih nekretnina u Petrčanima zbog izrade nalaza i mišljenja.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izrađeno je na temelju vizualnog pregleda nekretnine bez ulaza u zatvorene dijelove građevine i prikupljenih podataka.

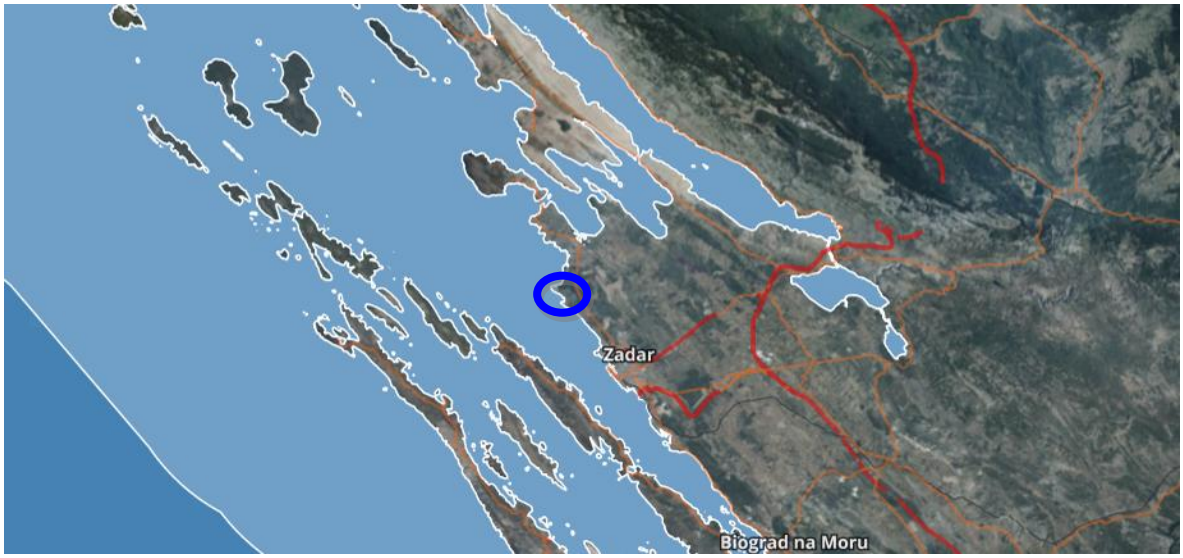
Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, čl.4, st.1, točka 41.)

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.1. OBILJEŽJA NEKRETNINE

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

1.1.1. Prometna povezanost



Predmetne nekretnine nalaze se u mjestu Petrčane, mjesto udaljeno cca 5 km sjeverozapadno od Zadra, međusobno povezani državnom cestom Zadar-Vir. U samoj blizini Zadra je zračna luka Zemunik i spoj na autocestu, a u gradu je i luka za međunarodni brodski promet.

1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja



Predmetna nekretnina k.č. 1512 k.o. Petrčane se nalazi u dijelu mjesta pretežno stambene namjene sa blizinom svih potrebnih sadržaja.



Predmetna nekretnina k.č. 2409 k.o. Petrčane se nalazi u izvan mjesta u jugoistočnom dijelu naselja, udaljena cca 300 m od ruba naselja.

1.1.3. Utjecaj okoliša

Nema utjecaja okoliša na predmetnu nekretninu.

1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Iz neslužbene kopije zemljišnoknjižnog izvatka, br. ZK izvatka 972, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

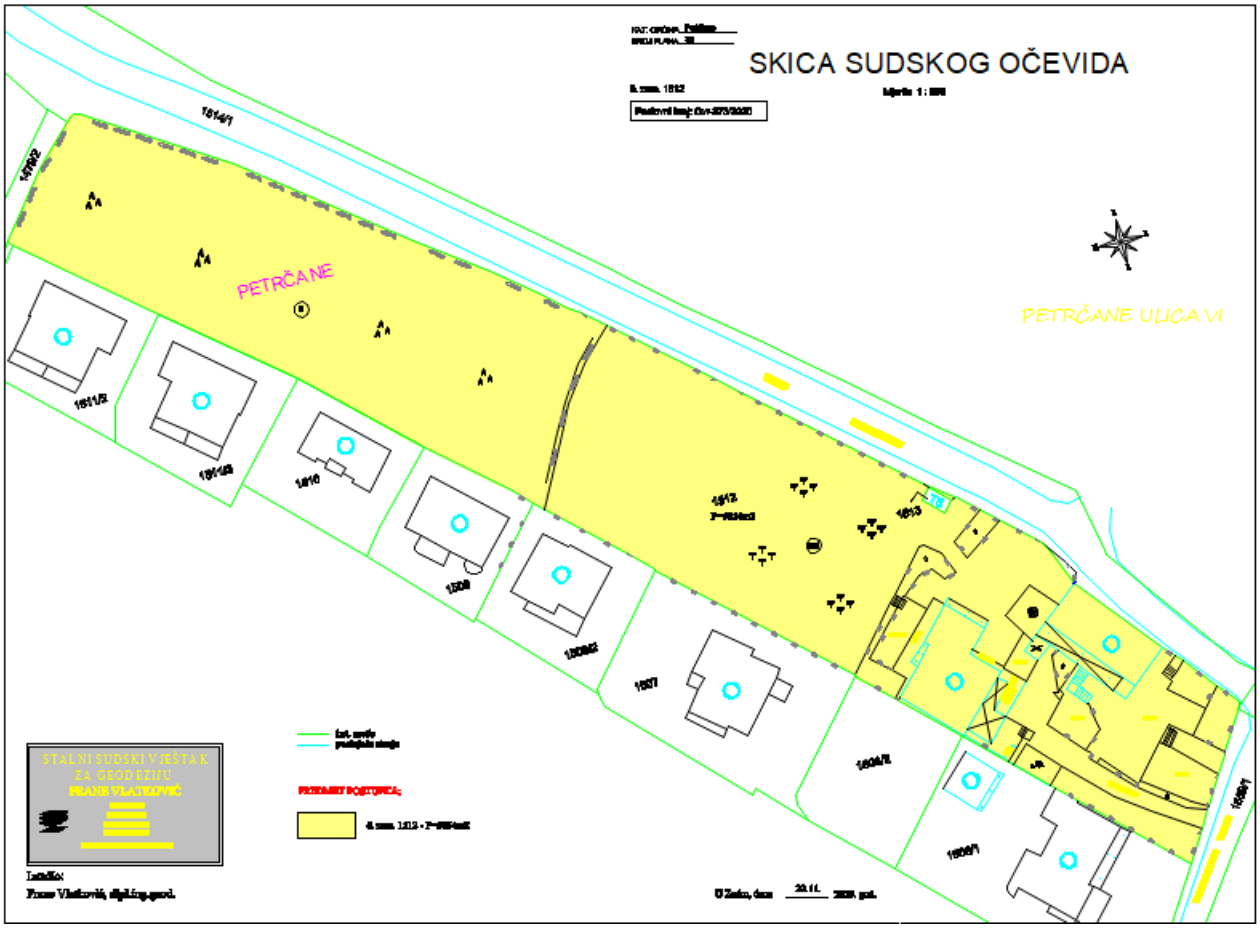
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1512	35	**PETRČANE ULICA VI**	**5854**	
			ŠUMA	2298	
			DVORIŠTE	3172	
			STAMBENA ZGRADA, PETRČANE, PETRČANE ULICA VI 5	176	
			STAMBENA ZGRADA, PETRČANE, PETRČANE ULICA VI 5A	208	
		UKUPNO:		**5854**	

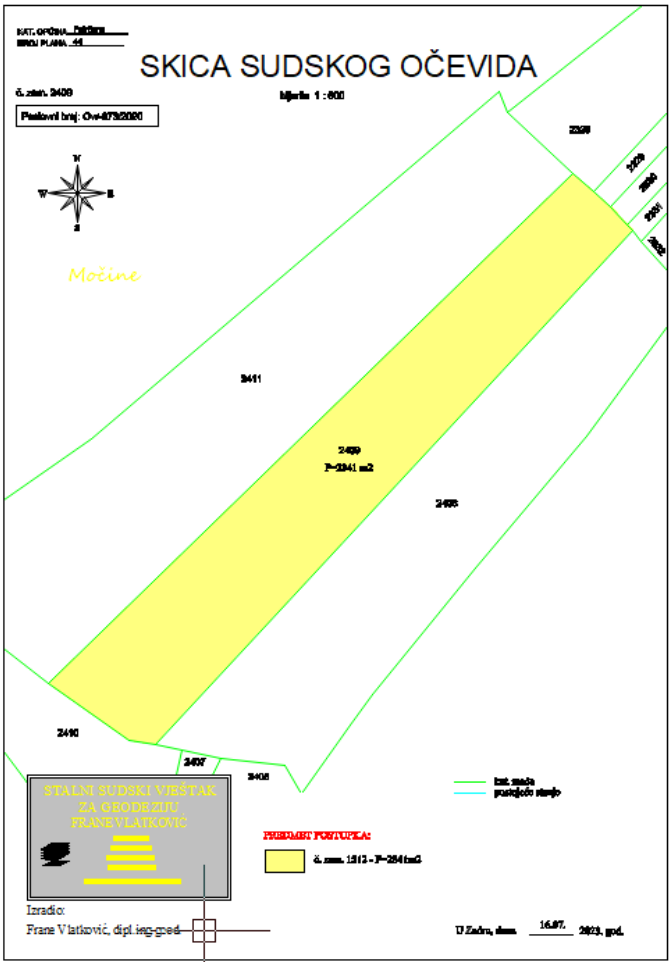
U vlastovnici je navedeno više suvlasničkih dijelova.

Iz neslužbene kopije zemljišnoknjižnog izvatka, br. ZK izvatka 936, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

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.	2409	44	**MOČINE**	**2341**	
			PAŠNJAK	2341	
		UKUPNO:		**2341**	

U vlastovnici je navedeno više suvlasničkih dijelova.

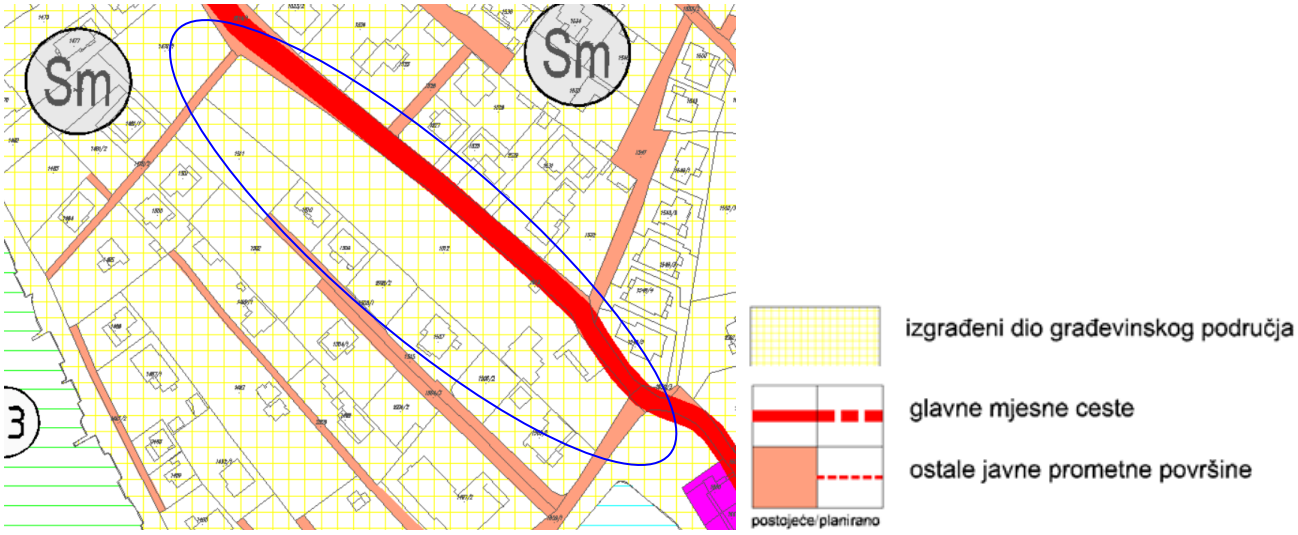

SKICA SUDSKOG OČEVIDA
PETRČANE
PETRČANE ULICA VI
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GEODEZIJU
FRANE VLATKOVIĆ
PREDMET POSTUPKA:

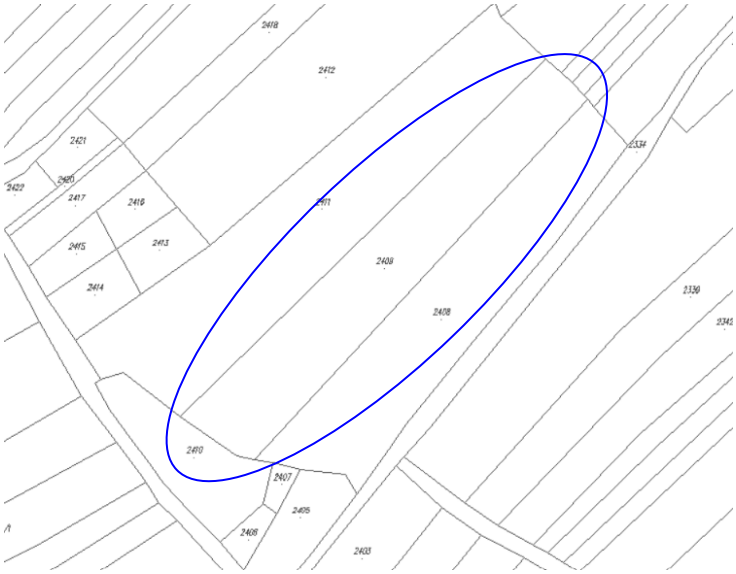

SKICA SUDSKOG OČEVIDA
Močine
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GEODEZIJU
FRANE VLATKOVIĆ
PREDMET POSTUPKA:
Izradio:
Frane Vlatković, dipl.ing.geod.

1.3. NAMJENA POVRŠINA i NAČIN UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

1.3.1. Prostorno planski pokazatelji

Naziv prostornog plana: **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - izmjene i dopune**	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - **PETRČANE**	
Broj kartografskog prikaza: **4.3. A**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1:5000**
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Glasnik Grada Zadra br. 06/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Glasnik Grada Zadra br 14/19.





aselja Petrčane, Kožino, Crno i Babindub

Članak 115.
Unutar građevinskih područja kopnenih naselja: Petrčane, Kožino, Crno i Babindub određene su zone manje gustoće Sm, u kojima se, osim izgradnje zgrada za stanovanje dozvoljava i izgradnja zgrada poslovnih i društvenih sadržaja uz uvjet da planirani sadržaji nisu u suprotnosti sa stanovanjem kao osnovnom namjenom.

Zona manje gustoće –Sm

zgrada u zoni gustoće Sm	samostojeća zgrada		dvojna zgrada
min. površina građ. čestice (m^2)	350	450	250
min. širina građevne čestice na mjestu građ. pravca (m^1)*	12	12	10
max. koef. izgrađenosti (k_{ig})	0,30	0,30	0,30
max. koef. iskoristivosti nadzemno (k_{isn})	0,90	0.90	0,90
max. koef. iskoristivosti (k_{is})	1,2	1,5	1,2
max. visina zgrade (m^1)	~~9~~ 10	~~9~~ 10	~~9~~ 10
broj nadzemnih etaža	4	4	3
max. bruto površina GBPn (m^2) nadzemno	400	600	250
max. broj stambenih jedinica	3	4	2
min. broj parking mjesta na građ. čestici (po stanu)	2	2	2
min. zelenila na parceli (%)	20	20	20

*Izuzetak čine interpolacije u jezgrama naselja gdje se dozvoljava veće odstupanje u skladu sa zatečenim stanjem.

Zona manje gustoće – Smg (Kožino i Petrčane)
Za nove samostojeće i dvojne zgrade unutar zone Smg vrijede svi uvjeti određeni za zonu manje gustoće Sm, osim koeficijenta izgrađenosti koji može biti max. 0,4,

1.4. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) čestica k.č. 1512 k.o. Petrčane spada u prvu kategorija zemljišta (katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole), dok k.č. 2409 k.o. Petrčane spada u četvrtu kategorija zemljišta (ostalo zemljište izvan građevinskog područja).

1.5. AKT O GRADNJI

Za noviju stambenu građevinu izdano je Rješenje o izvedenom stanju, klasa UP/I-361-03/13-05/1206 od 29.5.2014. godine.
Za stariju stambenu građevinu izdano je Uvjerenje da je ista evidentirana prije 15.2.1968. godine, klasa 935-08/07-02/0001 od 16.11.2007. godine. Nije mi poznato da li je izdana Uporabna dozvola za građevine izgrađene prije 15.2.1968. godine.

1.5.1. OPIS NEKRETNINA

Nekretnina k.č. 2409 k.o. Petrčane u naravi predstavlja zemljište izvan građevinskog područja, max dim. cca. 131 x 21 m, položena dužom stranicom u smjeru sjeveroistok- jugozapad. Nekretnina nema pristup na put, koji je udaljen cca 14 m (nekretnina je u drugom redu od puta).

Nekretnina oznake k.č. 1512 k.o. Petrčane u naravi predstavlja građevinsko zemljište dimenzija 208 x 32,5 m, dužom stranicom položeno u smjeru sjeverozapad-jugoistok, omeđena sa tri strane prometnim površinama, a sa četvrte jugozapadne strane pretežno izgrađenim parcelama. Na nekretnini su izgrađene dvije stambene građevine, obje katnosti P+1. Nekretnina ima kolne pristupe sa dvije strane, sa sjeveroistočne i jugoistočne strane. Unutar nekretnine, na zasebnoj čestici izgrađena je trafostanica. Udaljenost od mora na jugoistočnoj strani iznosi cca 20 m, a na jugozapadnoj strani cca 100 m. Građevine koje su izgrađene na nekretnini smještene su u jugoistočnom dijelu nekretnine gdje je dvorišni dio pretežno uređen sa više betoniranih površina.

a) Stambena građevina - novija

I.3. NAMJENA GRAĐEVINE

Zgrada je stambene namjene te ima uređeni stan u prizemlju kao i stan na katu. Na kat se ulazi preko zatvorenog unutrašnjeg stubišta.

Stan u prizemlju je vrlo komotni dvosobni stan (uključivo s dnev. sobom). Stan na katu je vrlo komotni trosobni stan (uključivo s dnev. sobom) s velikim i prostranim prostorijama.

Zgrada ima i garažu te nad garažom jednu veliku prostoriju koja je trenutno u funkciji zajedničkog spremišta za stanove.

I.4. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

Stambena zgrada je slobodnostojeća katnica (P+K). Tlocrtno je razvedena te je „upisana" unutar dimenzija 16,94 m x 16,03 m, a sa velikom nenatkrivenom terasom (koja je 60 cm iznad okolnog terena) zgrada je unutar dimenzija 19,96 x 16,03 m. Visina zgrade iznosi 5,72 m (mjereno od uređenog terena uz pročelje na najnižem dijelu do gornjeg ruba nadozida zadnje etaže); a ukupna visina zgrade do sljemena je 7,3 m mjereno u odnosu na najnižu kotu uređenog terena oko zgrade.

I.5. KONSTRUKCIJA I MATERIJALI

Konstruktivni sustav ove zgrade u osnovi je jednostavan i čine ga nosivi zidovi u dva okomita smjera, koje ukrućuju horizontalni i vertikalni serklaži, stupovi, grede i stropna konstrukcija. Vanjski nosivi zidovi izvedeni su u prizemlju od blokova debljine 25 cm i iznutra su ožbukani vapneno-cementnom žbukom, a izvana toplinsko-izolacijskom žbukom pa su ukupne debljine 27 i 30 cm. Na katu su zidovi debljine 30 cm te su iznutra ožbukani vapneno-cementnom žbukom, a izvana toplinsko-izol. žbukom pa su ukupne debljine 37-38 cm. Unutarnji nosivi zidovi izvedeni su isto od blokova debljine 25 cm u priz. odnosno 30 cm na katu i obostrano su ožbukani vapneno-cementnom žbukom. Unutarnji pregradni zidovi izvedeni su od gips-kartonskih pregrada na metalnoj potkonstrukciji.

Međustropna konstrukcija iznad prizemlja je polumontažna armiranobetonska ploča s gredicama i uloščima tipa „Fert" konstruktivne visine 21 cm, koja je sa žbukom i slojevima gotovog poda na katu ukupne debljine 31 cm. Stropna konstrukcija iznad garaže je puna armirano-bet. ploča ukupne debljine 14 cm.

Krovna konstrukcija izvedena je kao kombinacija: tri dvostrešna drvena krovišta s nagibima krovnih ploha od 24°, te ravnog neprohodnog krova iznad stubišnog prostora (koji je nagiba 1,5-2%) i ravnih prohodnih terasa. Krov ima ukupno šest streha kod dvostrešnih krovova te jednu kod ravnog neprohodnog krova.

Tip drvene krovne konstrukcije je dvostrešno roženičko krovište sa nazidnicama i podrožnicama. Kao završni pokrov na krovu su završno daščana oplata, sloj topl. izolacije, krovne letve i crijep. Krov ima odgovarajuću hidroizolaciju.

Zgrada ima izvedenu toplinsku izolaciju zidova, jednim dijelom (uz garažu) je izolirana izolacijskim pločama, a sve ostalo je izolirano topl.-izolacijskom žbukom.

Podne obloge su izvedene u unutrašnjim prostorijama zgrade.

Vanjska stolarija je plastična, ostakljena dvostrukim staklom. Unutarnja stolarija je drvena.

Građevinska bruto površina (GBP)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Prizemlje		168,35	1,00	168,35	
1. kat		168,35	1,00	168,35	
				336,69	m2

Korisna vrijednost površine:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)

		KP		KVP	
Prizemlje (h=min 2,66 m)					
dnevni boravak i blagovanje		54,90	1,00	54,90	
hodnik		3,10	1,00	3,10	
toalet		3,30	1,00	3,30	
spavaća soba		13,80	1,00	13,80	
garderoba		1,30	1,00	1,30	
garderoba		1,40	1,00	1,40	
kupaona		4,40	1,00	4,40	
stubišni prostor		18,20	1,00	18,20	
garaža		39,70	0,60	23,82	
natkrivena terasa		29,22	0,50	14,61	
nenatkrivena terasa		38,81	0,25	9,70	
ukupno:		208,13	m2	148,53	m2
1. kat (h=min 2,33 m)					
stubište		8,20	1,00	8,20	
		7,50	0,90	6,75	
dnevni boravak i blagovanje		26,40	1,00	26,40	
spavaća soba		17,00	1,00	17,00	
garderoba		1,20	1,00	1,20	
garderoba		1,20	1,00	1,20	
kupaona		4,10	1,00	4,10	
kuhinja		3,30	1,00	3,30	
kupaona		3,60	1,00	3,60	
spavaća soba		20,10	1,00	20,10	
garderoba		1,40	1,00	1,40	
garderoba		1,40	1,00	1,40	
prostor nad garažom		39,50	1,00	39,50	
nenatkrivena terasa		29,22	0,25	7,31	
ukupno:		164,12	m2	141,46	m2
sveukupno:		372,25	m2	289,99	m2

Volumen zgrade						
Preuzeto iz snimka izvedenog stanja						
					1.194,44	m3

b) Stambena građevina - starija

Građevina je dimenzija cca 17 x 13 m (bez stubišta i cisterne), smještena dužom stranom uz javnu površinu na sjeveroistočnoj strani. Koncipirana je većim dijelom kao pravokutnik, na koji su kao aneksi dodani prostori sanitarnog čvora i vanjske stepenice. Veza prizemlja i kata se odvija preko dvokrakog vanjskog stubišta preko kojeg se pristupa na natkrivenu terasu 1. kat. Glavnim pročeljem zgrada je orijentirana na jugozapad. Nosiva konstrukcija izvedena je od kamenih zidova, sa međukatnom i stropnom konstrukcijom od drvenih grednika, kosog dvostrešnog drvenog krova. Vanjska stolarija je drvena, pročelje je žbukano.

Građevinska bruto površina (GBP)						
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)						
Prizemlje		127,50	1,00	127,50		
1. kat		127,50	1,00	127,50		
				255,00	m2	
Korisna vrijednost površine:						
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)						
Pristup u nekretninu nije bio moguć.						
Volumen zgrade						
približan izračun						
					1.020,00	m3

1.6. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

1.6.1. STANJE ODRŽAVANJA

Na dan očevida vidljivo je da se starija građevina ne održava.

1.6.2. GRAĐEVINSKE ŠTETE

Kod novije građevine vidljive su štete na fasadnom sustavu.





1.6.3. GRAĐEVINSKI NEDOSTACI

Zbog onemogućenog pristupa u građevine neće biti predmet nalaza i mišljenja. Starija građevina zbog starosti neće biti predmet građevinskih nedostataka.

1.6.4. ENERGETSKI RAZRED

Nije mi poznato da li je za zgrade izrađen energetski certifikat.

1.6.5. PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST

Nisu zabilježena.

2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (prema čl. 68 pravilnika)

BN Komentar 15.10.2024.

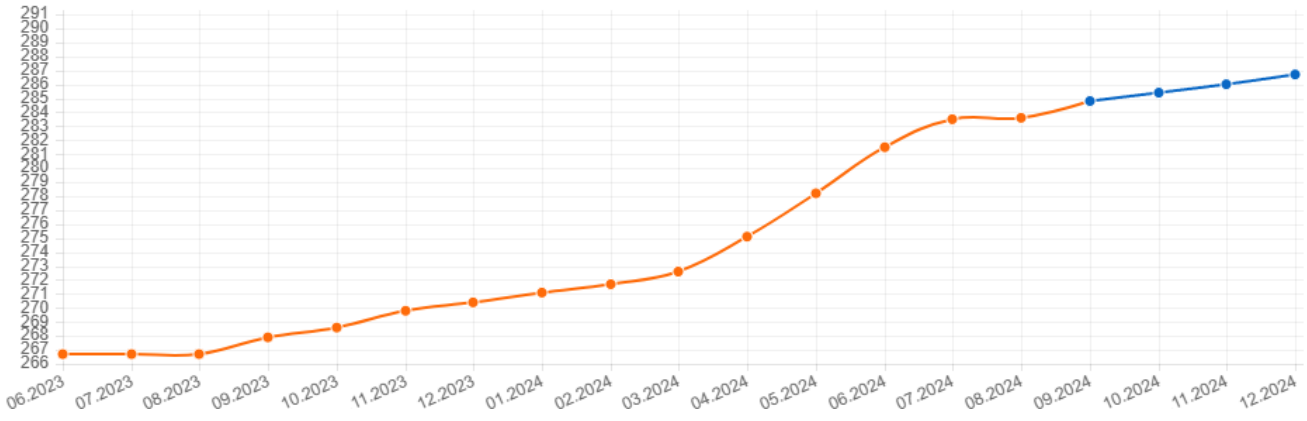
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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

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

BN Index

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



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

3. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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.

3.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane 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.

3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

3.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihoda

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem 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.

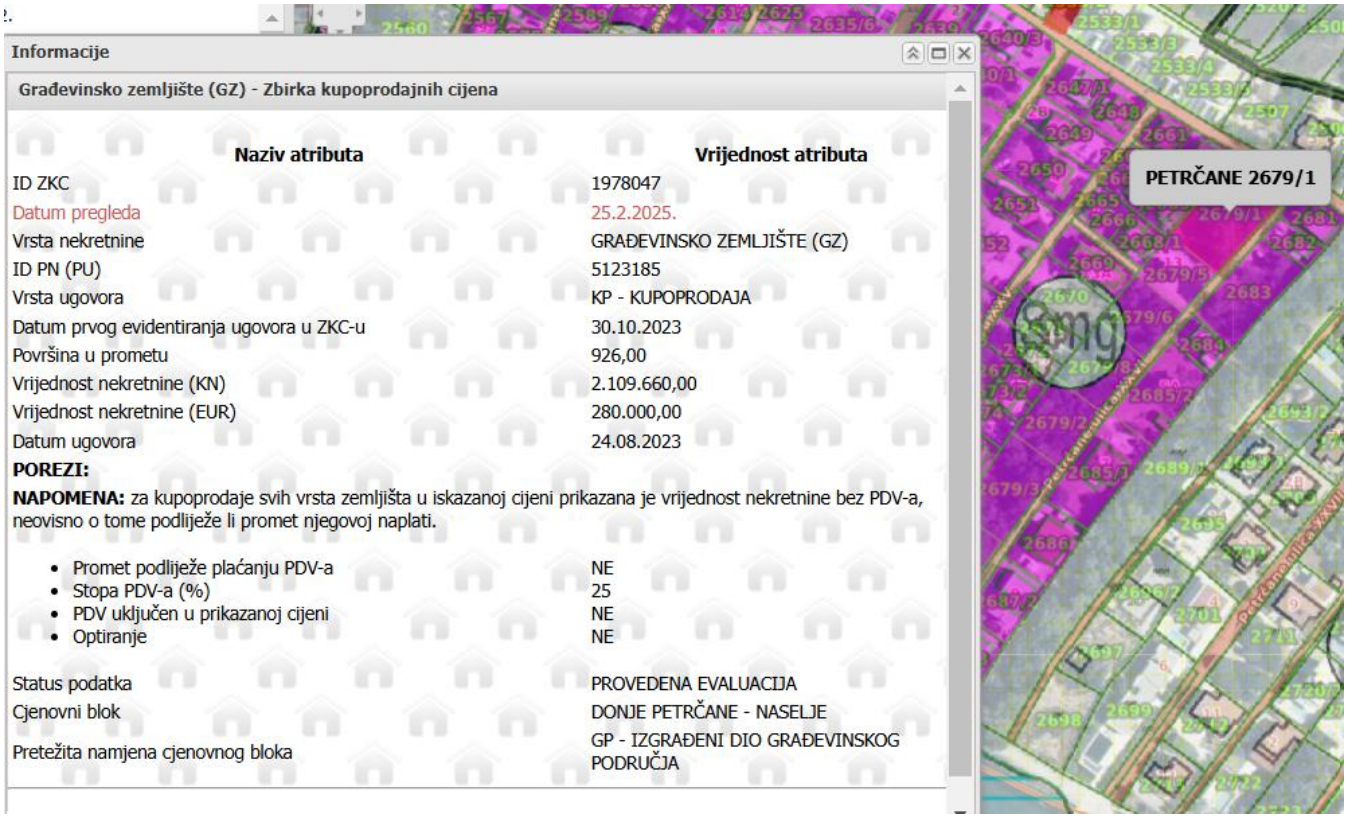
3.4. Obrazloženje odabira metode procjenjivanja (čl. 68 Pravilnika)

S obzirom na stanje nekretnine te dostupne podatke, vrijednost predmetnih nekretnina utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM i USPOREDNOM METODOM. Vrijednost zemljišta odredit ću poredbenom metodom iz dostupnih podataka – odabrana metoda za zemljište prema čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu (eNekretnine).

4. PROCES PROCJENE - ZEMLJIŠTE

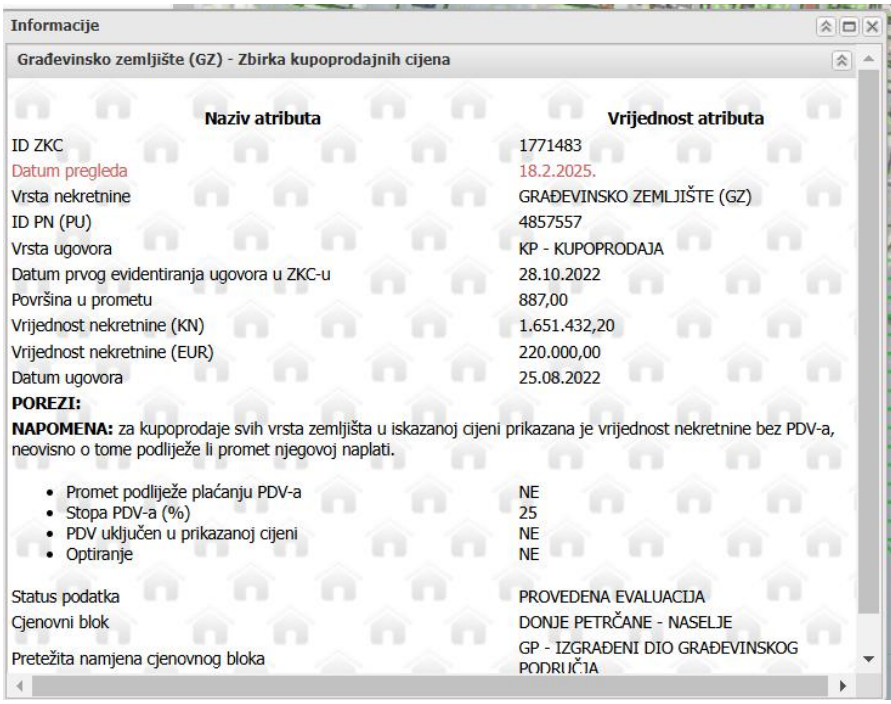
4.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – k.č. 1512 k.o. Petrčane

Usporedba 1 ……..		*Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)*
Petrčane	**k.č. 2679/1 k.o. Petrčane**	
	Datum ugovora:	**24.8.2023**
	Površina (m²):	**926,00**
	Cijena (€):	**280.000,00**
	Cijena (€/m²):	**302,38**
	Indeks cijena DZS-a:	**168,50**

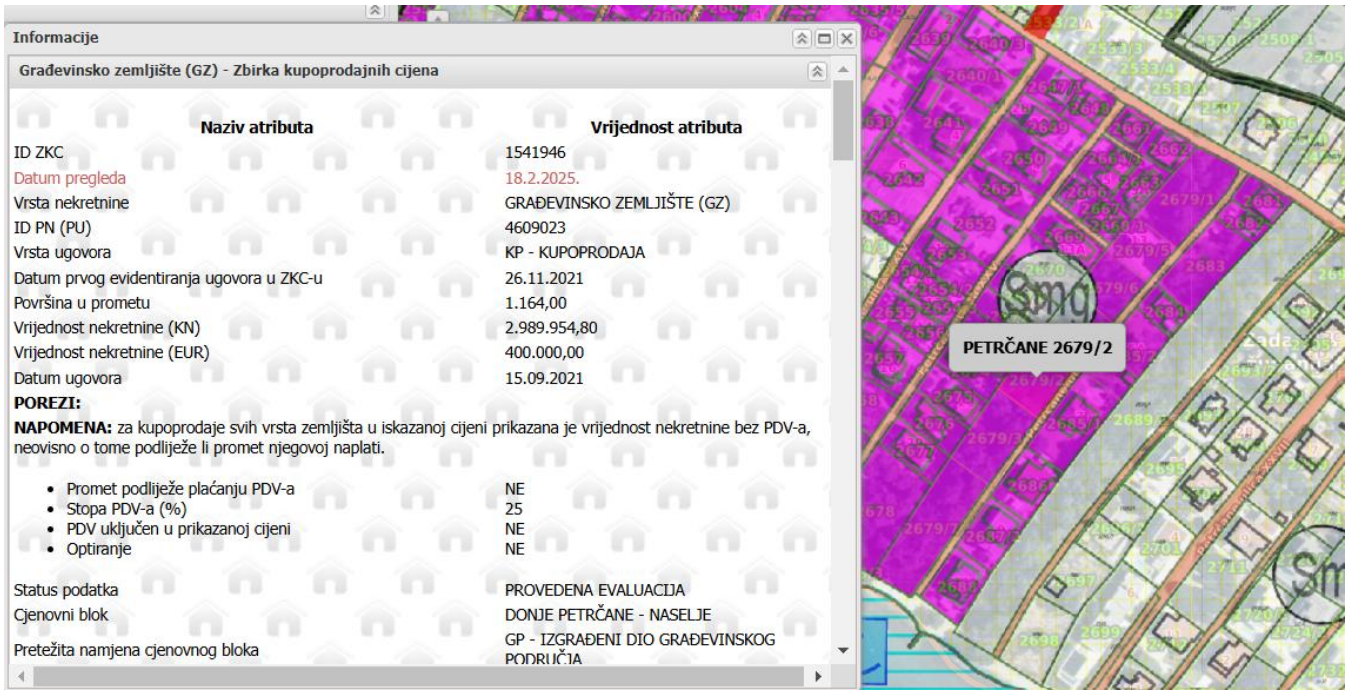


Smg - gusto izgrađeno

Usporedba 2 ……..		*Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)*
Petrčane	**k.č. 1440/2 k.o. Petrčane**	
	Datum ugovora:	**25.8.2022**
	Površina (m²):	**887,00**
	Cijena (€):	**220.000,00**
	Cijena (€/m²):	**248,03**
	Indeks cijena DZS-a:	**155,80**



Usporedba 3		*Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)*
Petrčane	**k.č. 2679/2 k.o. Petrčane**	
	Datum ugovora:	**15.9.2021**
	Površina (m²):	**1.164,00**
	Cijena (€):	**400.000,00**
	Cijena (€/m²):	**343,64**
	Indeks cijena DZS-a:	**138,18**





- gusto izgrađeno

4.1.1. UTJECAJ NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od ±30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

4.1.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.1.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
HOUSE PRICE INDICES[1)]
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE / 150 YEARS OF CROATIAN STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)*[2)]				
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *Newly built dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Petrčane	280.000,00	168,50	195,35	1,16	324.617,21	350,56
Petrčane	220.000,00	155,80		1,25	275.847,24	310,99
Petrčane	400.000,00	138,18		1,41	565.494,28	485,82
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						**382,46**

4.1.4. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

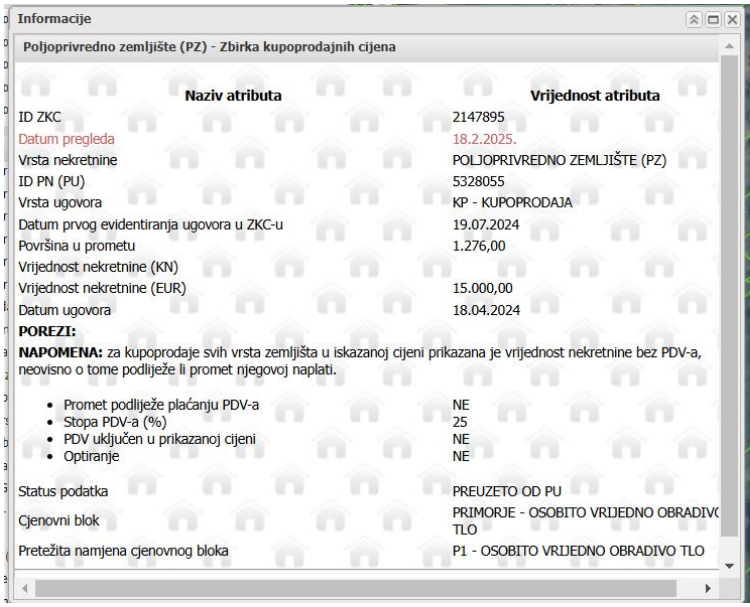
	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Petrčane	Petrčane	Petrčane	Petrčane
	k.č. 1512 k.o. Petrčane	k.č. 1521/1 k.o. Petrčane	k.č. 1440/2 k.o. Petrčane	k.č. 2679/2 k.o. Petrčane
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
zona prema planu:	izgrađeni dio (Sm)	izgrađeni dio (Sm)	izgrađeni dio (Sm)	izgrađeni dio (Smg)
Međuvremenski izjednačena cijena	--	272.774	275.847	565.494
Površina čestice	5.854,00	815,00	887,00	1.164,00
Cijena po metru kvadratnom	--	334,69	310,99	485,82
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	*377,17*	335	311	486
	ČL.115 (PPUG Zadar)	*ČL.115 (PPUG Zadar)*	*ČL.115 (PPUG Zadar)*	*ČL.115 (PPUG Zadar)*
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	kis=1,5	kis=1,5	kis=1,5	kis=1,5
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	*377,17*	335	311	486
Indikator vrijednosti po m2	377	335	311	486
		1	1	1

STATISTIKA				
Prosjek:	377,17			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		-42,47	-66,18	108,65
Kvadrat odstupanja:		1.804,10	4.379,53	11.805,43
Suma:	17.989,06			
Standardno odstupanje:	94,84			
Pravilo dva-sigma (čL. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	189,68			
		-0,22	-0,35	0,57
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čL. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,11	-0,18	0,29
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0%	0%	0%

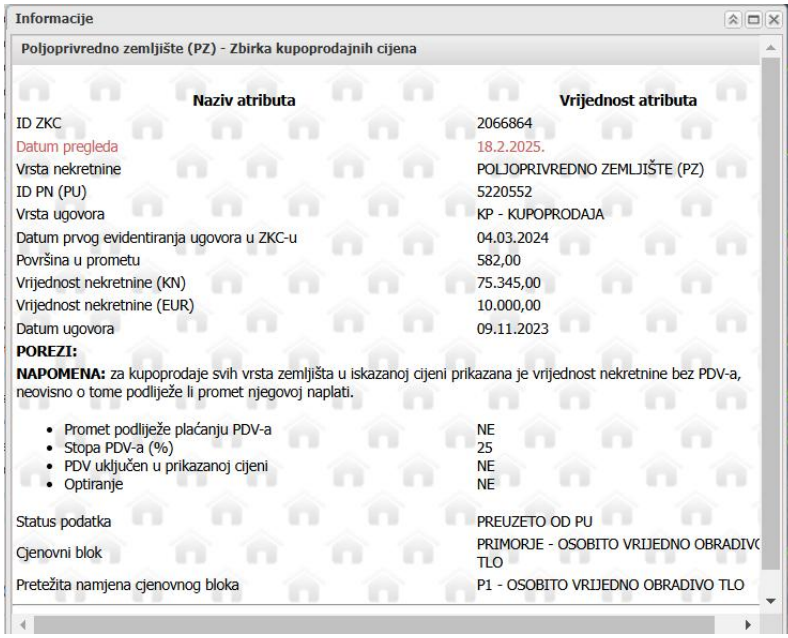
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
17.02.2025.	
Usklađena vrijednost Eur/ m2	**377,00**
Prometna vrijednost (Eur)	**2.206.958,00**

4.2. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – k.č. 2409 k.o. Petrčane

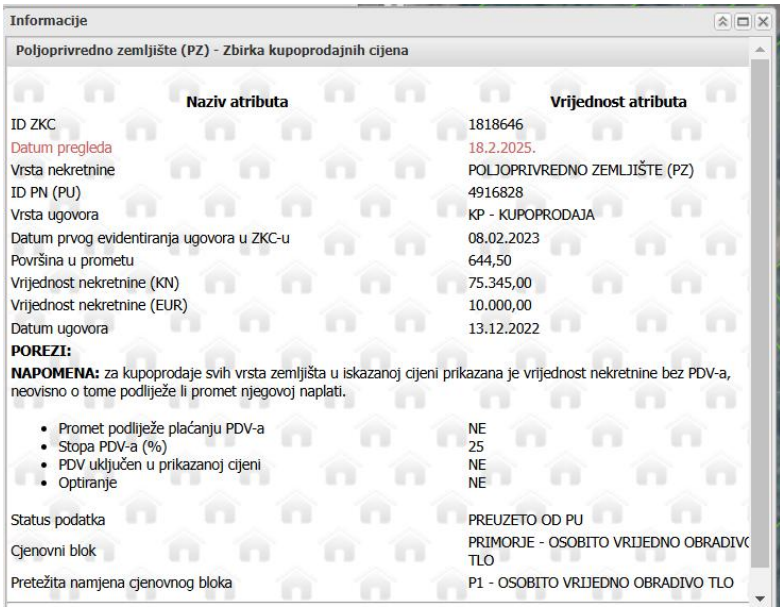
Usporedba 1		*Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)*
Petrčane	**k.č. 2328 k.o. Petrčane**	
	Datum ugovora:	**18.4.2024**
	Površina (m²):	**1.276,00**
	Cijena (€):	**15.000,00**
	Cijena (€/m²):	**11,76**
	Indeks cijena DZS-a:	**188,98**



Usporedba 2		*Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)*
Petrčane	**k.č. 2393 k.o. Petrčane**	
	Datum ugovora:	**9.11.2023**
	Površina (m²):	**582,00**
	Cijena (€):	**10.000,00**
	Cijena (€/m²):	**17,18**
	Indeks cijena DZS-a:	**179,04**



Usporedba 3		*Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)*
Kožino	**dio k.č. 416/2 k.o. Diklo**	
	Datum ugovora:	**13.12.2022**
	Površina (m²):	**644,50**
	Cijena (€):	**10.000,00**
	Cijena (€/m²):	**15,52**
	Indeks cijena DZS-a:	**160,87**



4.2.1. UTJECAJ NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od ±30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

4.2.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.2.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
HOUSE PRICE INDICES [1)]
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)* [2)] ukupno *Total*	novi stambeni objekti *Newly built dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Petrčane	15.000,00	188,98	195,35	1,03	15.505,61	12,15
Petrčane	10.000,00	179,04		1,09	10.910,97	18,75
Kožino	10.000,00	160,87		1,21	12.143,35	18,84
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						**16,58**

4.2.4. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Petrčane k.č. 2409 k.o. Petrčane	Petrčane k.č. 2328 k.o. Petrčane	Petrčane k.č. 2393 k.o. Petrčane	Kožino dio k.č. 416/2 k.o. Diklo
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
zona prema planu:	izvan GP naselja	izvan GP naselja	izvan GP naselja	izvan GP naselja
Međuvremenski izjednačena cijena	--	15.506	10.911	12.143
Površina čestice	2.341,00	1.276,00	582,00	644,50
Cijena po metru kvadratnom	--	12,15	18,75	18,84
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	4. ktg	4. ktg	4. ktg	4. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	*16,58*	12	19	19
Indikator vrijednosti po m2	17	12	19	19
		1	1	1

STATISTIKA				
Prosjek:	16,58			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		-4,43	2,17	2,26
Kvadrat odstupanja:		19,61	4,70	5,11
Suma:	29,42			
Standardno odstupanje:	3,84			
Pravilo dva-sigma (čL. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	7,67			
		-0,58	0,28	0,29
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čL. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,27	0,13	0,14
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0%	0%	0%

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
17.02.2025.	
Usklađena vrijednost Eur/ m2	**17,00**
Prometna vrijednost (Eur)	**39.797,00**

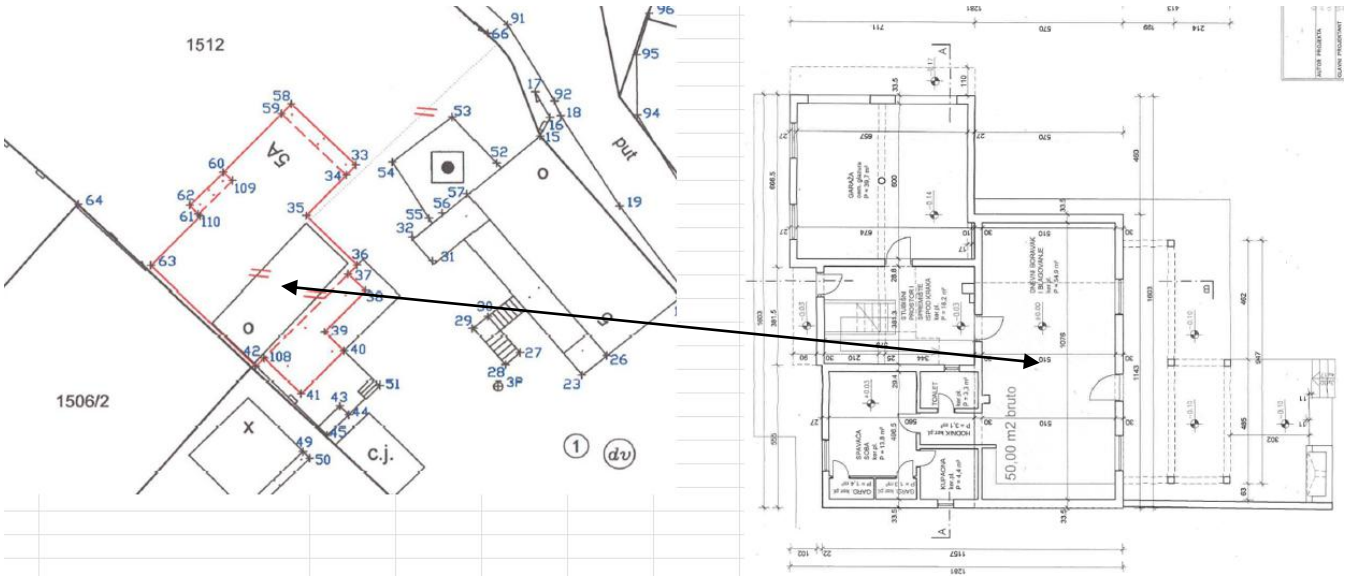
5. PROCES PROCJENE – sve zajedno sa definiranim pripadajućim zemljištem kod izgrađenih zgrada

Napomena: zbog koeficijenta prilagodbe tržišnoj cijeni kod samostojećih obiteljskih kuća, ukupna tržišna cijena cijele nekretnine oznake k.č. 1512 k.o. Petrčane može varirati nekoliko postotaka zbog utjecaja površine zemljišta koje bi pripalo izgrađenim zgradama.

a) k.č. 1512 k.o. Petrčane – novija građevina:

Faktor korištenja zgrade (FK)

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



PODACI O NEKRETNINI	stambena građevina sa 2 stana, k.č. 1512	
Godina vrednovanja	2025	
Godina izgradnje (stara garaža 50 m2)	1960	
Godina rekostrukcije (zadržana garaža, dogradnja i nadogradnja)-pretpostavka 2005. godine	2005	
Starost objekta	20	
Tip nekretnine	(gradnja na licu mjesta, masivna gradnja)	prilog 9
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100	prilog 9
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100	
Zamjenska godina gradnje; umanjenje od mjerodavne rekonstrukcije zgrade (10% zbog sačuvanih temelja i nosivih zidova ili 15 % ako su još ostali sačuvani i krov i konstrukcija ploča)	1995	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	1	prilog 10
B - zgrada općenito	3	
C - stanje zgrade	2	
FK odabrano:	**3**	
Relativna starost	30,00%	
OOVK (%)	49	prilog 10
OOVK (god)	49	
Zamjenska starost zgrade	51	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	51,00%	

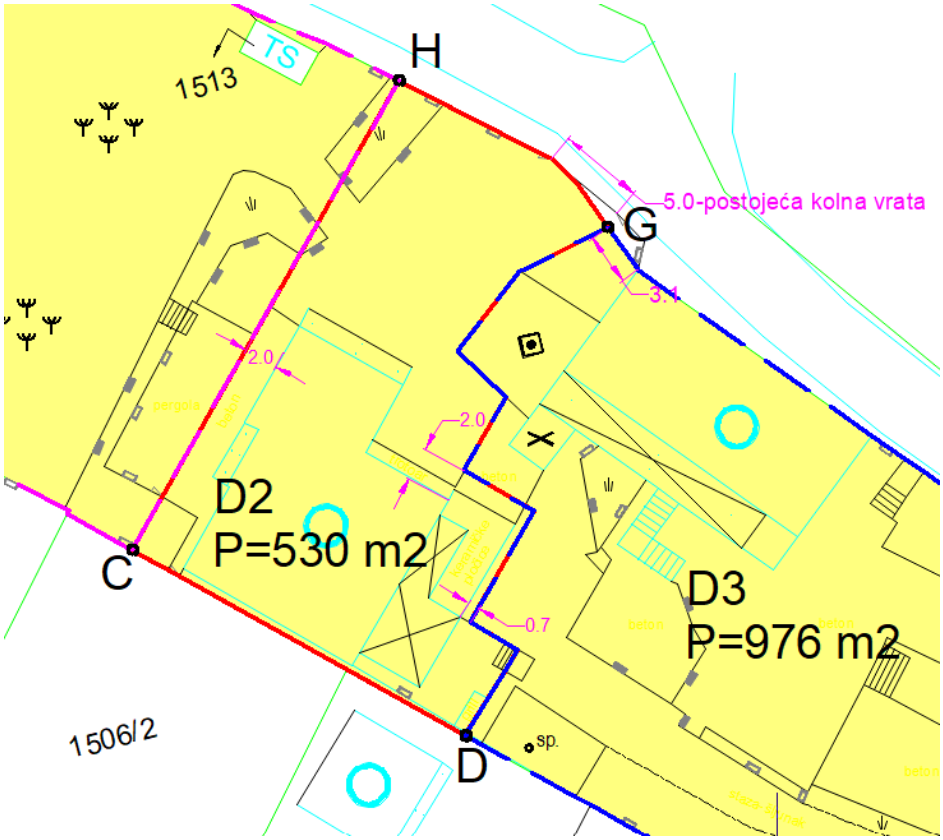
Pokazatelji troškova građenja - 2023.

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

Hrvatska komora **arhitekata**

	Vrsta zgrada		1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće - jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		5. Višestambene zgrade - srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
	%		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300	**Zgrada - građevinska konstrukcija**													
310	Građevna jama		2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
320	Temeljenje		10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	13,7	7,1
330	Vanjski zidovi		33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3
340	Unutarnji zidovi		18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,4
350	Stropovi		17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,2	14,7
360	Krovovi		11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9
380	Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7
390	Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,7	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
		Ukupno	100,0	**75,0**	100,0	**82,5**	**100,0**	**85,3**	**100,0**	**81,1**	100,0	**80,0**	100,0	**78,1**
400	**Instalacije**													
410	Odvodnja, vodovod, plin		12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7
420	Grijanje		22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4
430	Instalacije za obradu zraka		10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,8	5,5	2,8
440	Jaka struja		32,6	8,0	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,9
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		13,1	3,3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	1,3
460	Transportni uređaji		2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8
470	Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480	Automatika zgrade		3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490	Ostale instalacije		0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
		Ukupno	100,0	**25,0**	100,0	**17,5**	100,0	**14,7**	100,0	**18,9**	100,0	**20,0**	100,0	**21,9**
Hrvatska	**Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m2, prikazane su i vrijednosti u kn/m2.**		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
		od	12.038	1.598	6.102	810	5.993	795	8.716	1.157	8.760	1.163	8.501	1.128
		srednji	**14.283**	**1.896**	**6.727**	**893**	**6.562**	**871**	**10.088**	**1.339**	**9.771**	**1.297**	**10.215**	**1.356**
		do	16.527	2.194	8.177	1.085	11.034	1.465	11.872	1.576	11.220	1.489	12.306	1.633

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

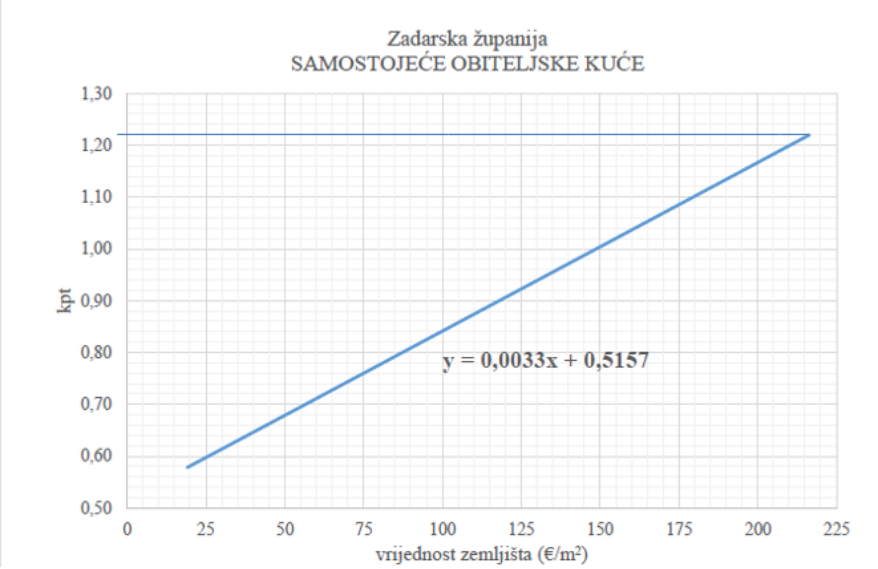


Elementi izračuna : stambena građevina						VRIJEDNOST
Zemljište	530	m2				**202.460,00**
GBP objekta	336,69	m2				
BV objekta	1.194,44	m3				
Komunalni doprinos (čl.6, do 600m3)			8,51	eur / m2		5.106,51
Komunalni doprinos (čl.6, preko 600m3)			17,02	eur / m2		10.118,38
Troškovi komunalnih priključaka						2.282,83
Tehnička dokumentacija						10.500,00
Ostali troškovi (nadzor u gradnji, takse,…)						6.849,57
Ukupni troškovi						**34.857,30**
Nova građevinska vrijednost (sa PDV-om)			1.356,25	eur	1,00	**456.638,25**
Umanjenje vrijednosti						
Starost objekta						20
Održivi vijek korištenja						100
Relativna starost						30,00%
Obračunska površina (BRP) m2						336,69
OOVK (%)						49
OOVK (god)						49
Zamjenska starost zgrade						51
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade						0,51
Preostala vrijednost zgrade						**223.752,74**
Ukupna vrijednost						
Vrijednost zgrade						223.752,74
Vrijednost zemljišta						202.460,00
Komunalni doprinos (čl.6, do 600m3)						5.106,51
Komunalni doprinos (čl.6, preko 600m3)						10.118,38
Troškovi komunalnih priključaka						2.282,83
Tehnička dokumentacija						10.500,00
Ostali troškovi (nadzor u gradnji, takse,…)						6.849,57
Troškovi rušenja						0,00
Preliminarna vrijednost nekretnine						**461.070,04**

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga 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

Zadarska županija



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

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

Koeficijent za prilagodbu =	**1,22**

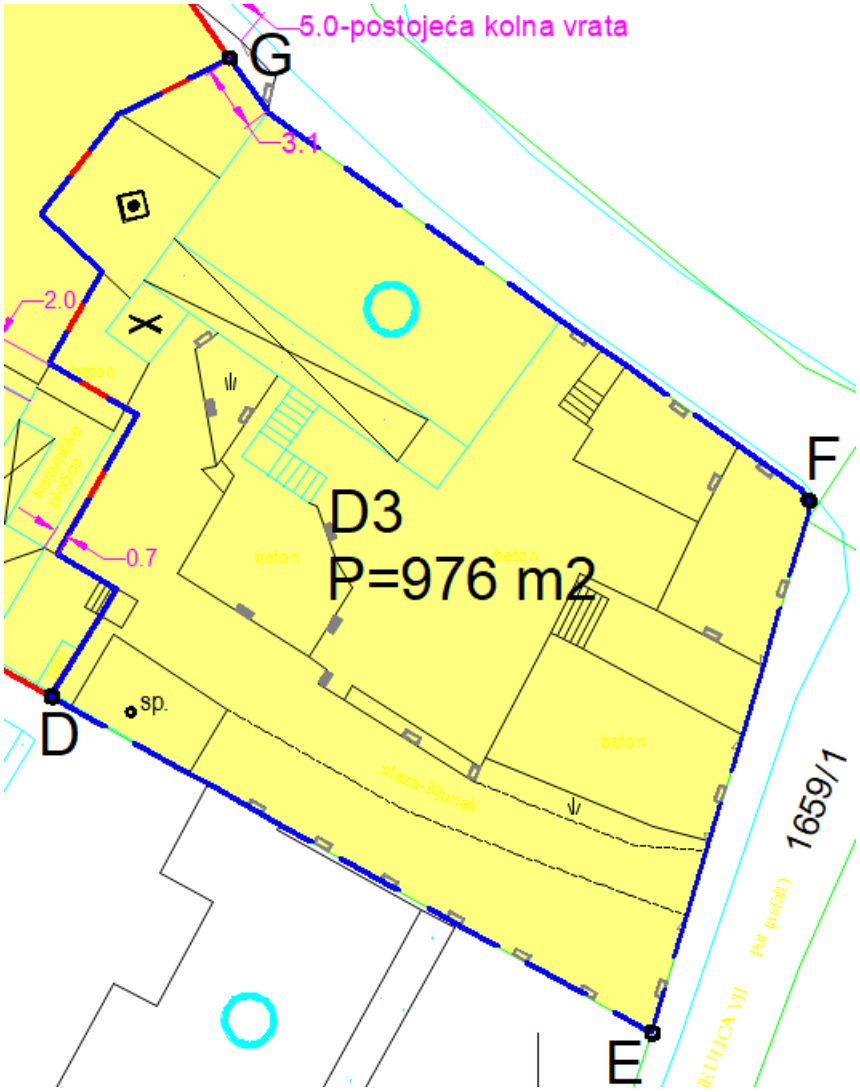
Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)	**562.505,45**

b) k.č. 1512 k.o. Petrčane- starija građevina:

Faktor korištenja zgrade (FK)

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

PODACI O NEKRETNINI	stara stambena građevina, k.č. 1512 k.o. Petrčane	
Godina vrednovanja	2025	
Godina izgradnje (preko 100 godina)	1900	
Godina rekostrukcije	-	
Starost objekta	125	
Tip nekretnine	(gradnja na licu mjesta, masivna gradnja)	prilog 9
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100	prilog 9
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100	
Zamjenska godina gradnje; umanjenje od mjerodavne rekonstrukcije zgrade (10% zbog sačuvanih temelja i nosivih zidova ili 15 % ako su još ostali sačuvani i krov i konstrukcija ploča)	-	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	1	prilog 10
B - zgrada općenito	3	
C - stanje zgrade	4	
FK odabrano:	**4**	
Relativna starost	125,00%	
OOVK (%)	30	prilog 10
OOVK (god)	30	
Zamjenska starost zgrade	70	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	70,00%	

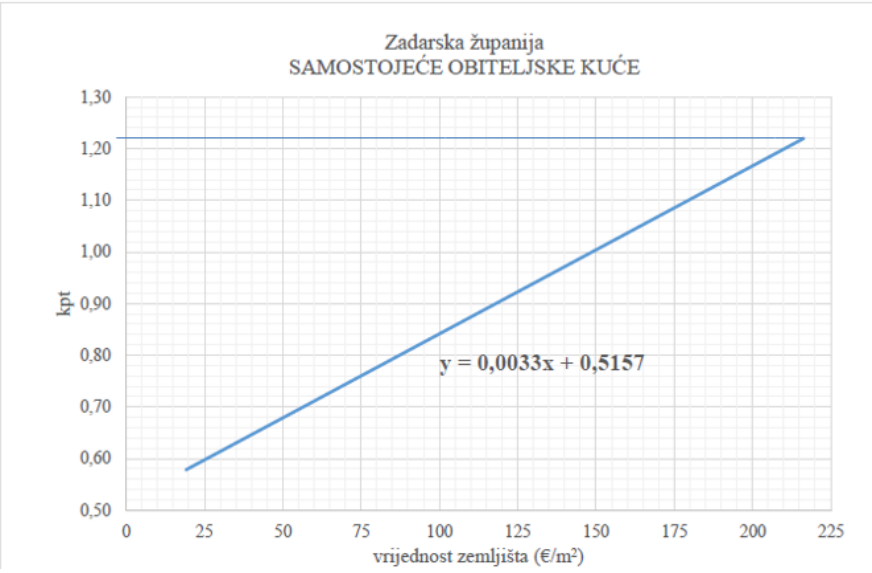


Elementi izračuna : stambena građevina						VRIJEDNOST
Zemljište	976	m2				**372.832,00**
GBP objekta	255,00	m2				
BV objekta	1.020,00	m3				
Komunalni doprinos (čl.6, do 600m3)			8,51	eur / m2		5.106,51
Komunalni doprinos (čl.6, preko 600m3)			17,02	eur / m2		7.149,11
Troškovi komunalnih priključaka						2.282,83
Tehnička dokumentacija						7.650,00
Ostali troškovi (nadzor u gradnji, takse,…)						3.872,81
Ukupni troškovi						**26.061,27**
Nova građevinska vrijednost (sa PDV-om)			1.012,50	eur	1,00	**258.187,50**
Umanjenje vrijednosti						
Starost objekta						125
Održivi vijek korištenja						100
Relativna starost						125,00%
Obračunska površina (BRP) m2						255,00
OOVK (%)						30
OOVK (god)						30
Zamjenska starost zgrade						70
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade						0,70
Preostala vrijednost zgrade						**77.456,25**
Ukupna vrijednost						
Vrijednost zgrade						77.456,25
Vrijednost zemljišta						372.832,00
Komunalni doprinos (čl.6, do 600m3)						5.106,51
Komunalni doprinos (čl.6, preko 600m3)						7.149,11
Troškovi komunalnih priključaka						2.282,83
Tehnička dokumentacija						7.650,00
Ostali troškovi (nadzor u gradnji, takse,…)						3.872,81
Troškovi rušenja						0,00
Preliminarna vrijednost nekretnine						**476.349,52**

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga 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

Zadarska županija



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

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

Koeficijent za prilagodbu = 1,22

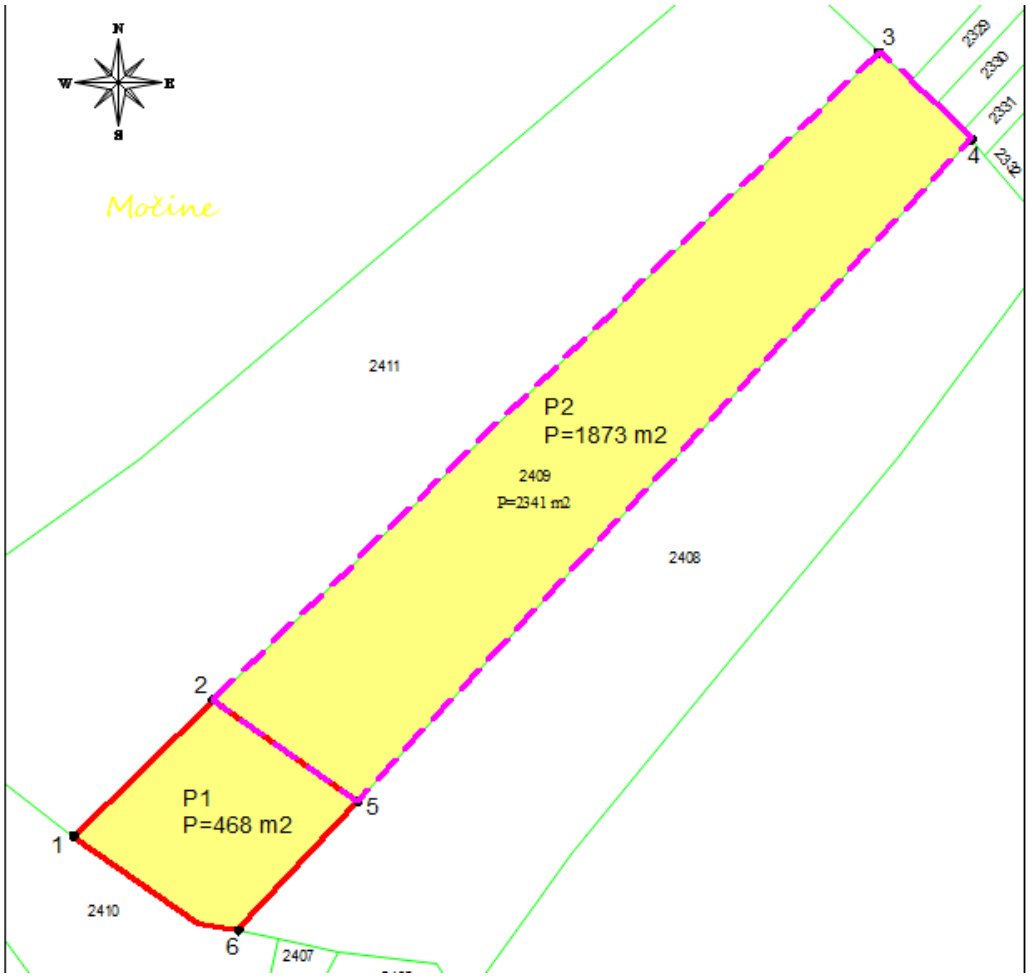
Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)	**581.146,41**

B) GEOMETRIJSKA DIOBA

U odnosu na geometrijsku diobu k.č. 1512 k.o. Petrčane, ista nije moguća jer se radi o izgrađenoj čestici na kojoj se nalaze dvije samostojeće građevine (geometrijskom diobom se ne može razdvajati samostojeća građevina). Geometrijska dioba bi bila moguća na neizgrađenom dijelu građevinskog zemljišta nakon utvrđenja građevinskih čestica za dvije izgrađene građevine.

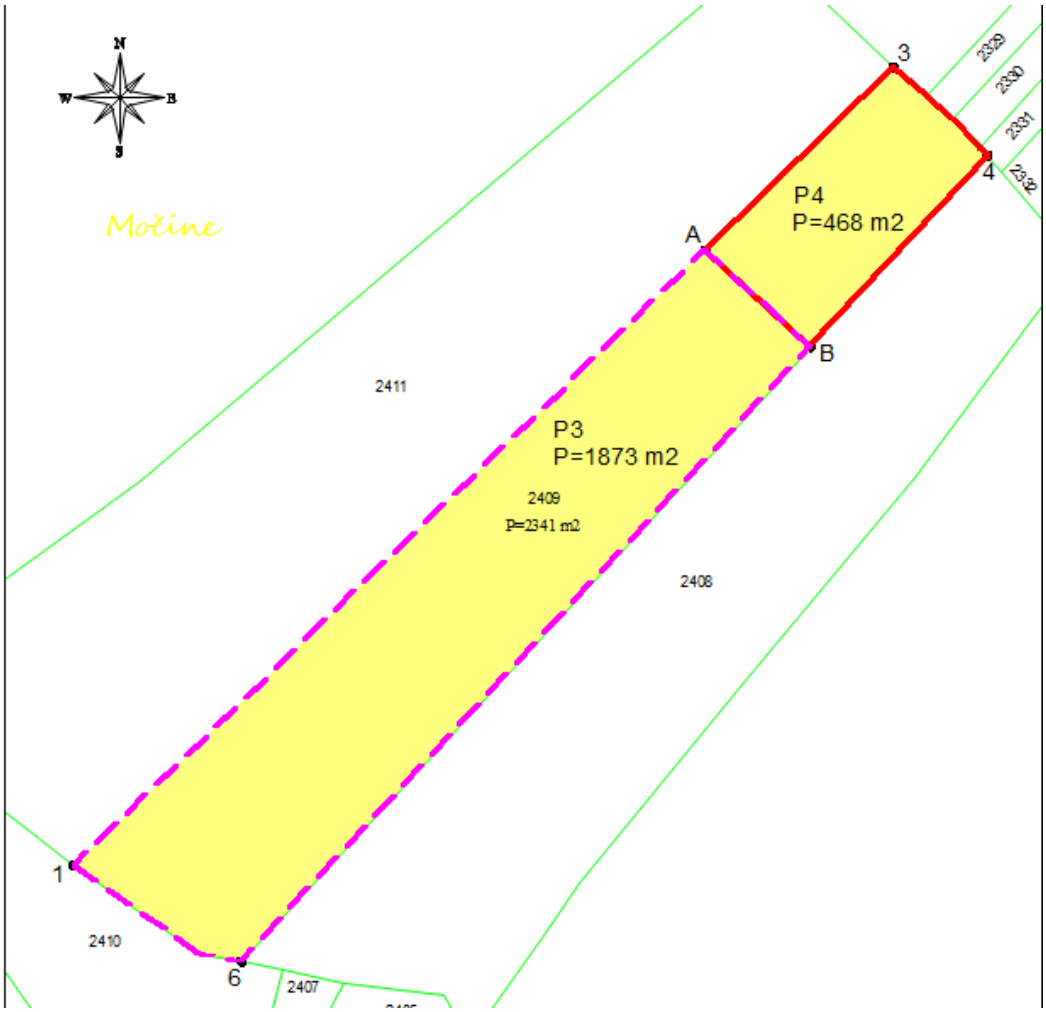
U odnosu na geometrijsku diobu k.č. 2409 k.o. Petrčane, ista je moguća i dopuštena.

Predloženom diobom_1, formiraju se 2 parcele opisane na sljedeći način:
- Parcela oznake P1 površine 468 m2 i omeđena je točkama 1-2-5-6-1;
- Parcela oznake P2 površine 1873 m2 i omeđena je točkama 2-3-4-5-2.



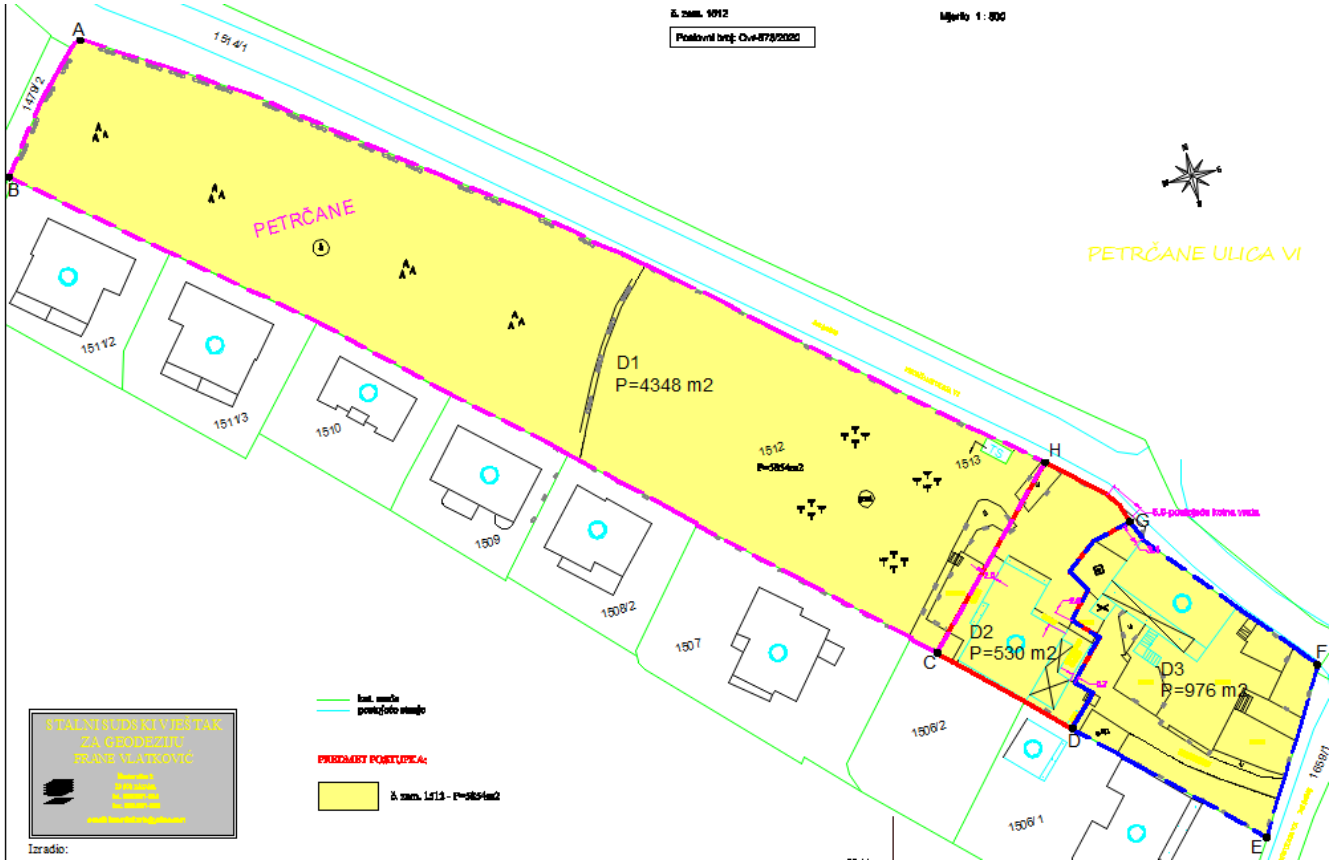
Prijedlog diobe_1

Predloženom diobom_2, formiraju se 2 parcele opisane na sljedeći način:
- Parcela oznake P3 površine 1873 m2 i omeđena je točkama 1-A-B-6-1;
- Parcela oznake P4 površine 468 m2 i omeđena je točkama A-3-4-B-A.



Prijedlog diobe_2

C) PRIKAZ SUVLASNIČKIH CJELINA (prema tržišnoj vrijednosti pojedinih dijelova)



Prema gornjoj skici, suvlasnički udjeli prema tržišnoj vrijednosti odgovarali bi sljedećem:

- Udio 1/5 čini dio označen oznakom „D2“
- Udio 4/5 čine dijelovi označeni oznakom „D1“ i „D3“

			udio 4/5	udio 1/5
nova kuća		562.505,45		
stara kuća		581.146,41		
zemljište		2.236.228,00		
minus zemljište "D2"	530	199.810,00		
minus zemljište "D3"	976	367.952,00		
ukupno		2.812.117,86	2.249.694,29	562.423,57

MIŠLJENJE

Prema svemu navedenom mišljenja sam da ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja iznosi:

a) k.č. 1512 k.o. Petrčane

2.810,000,00 € ~ 480,00 €/m2 površine zemljišta

b) k.č. 2409 k.o. Petrčane

39.800,00 € ~ 17,00 €/m2

NAPOMENA:
U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina.
Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno je uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 8.5.2023. godine.

U pogledu geometrijske diobe predmetnih nekretnina, isto je obrađeno u točki B nalaza i mišljenja.

Izradio:

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

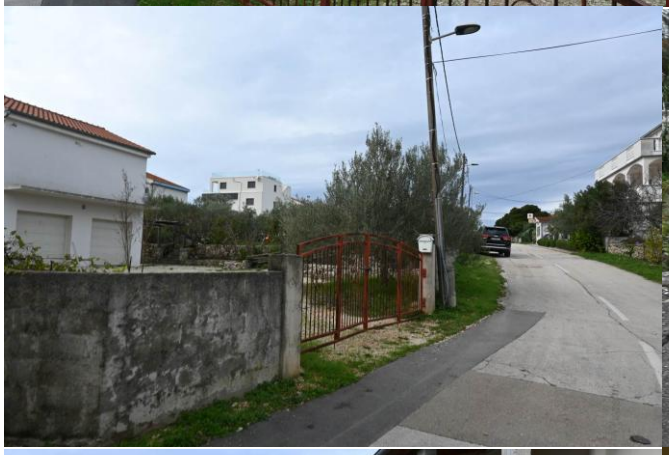
Ovom izjavom jamčim da je procjembeni elaborat izrađen neovisno i nepristrano, da ne postoji mogući sukob interesa i da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

FOTOGRAFIJE

_1512 k.o. Petrčane:

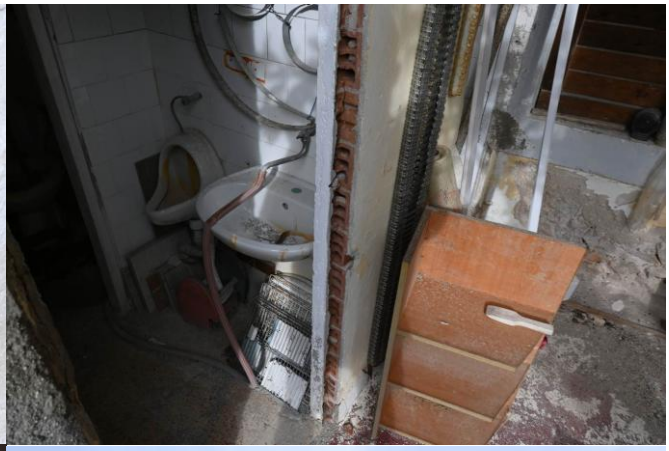










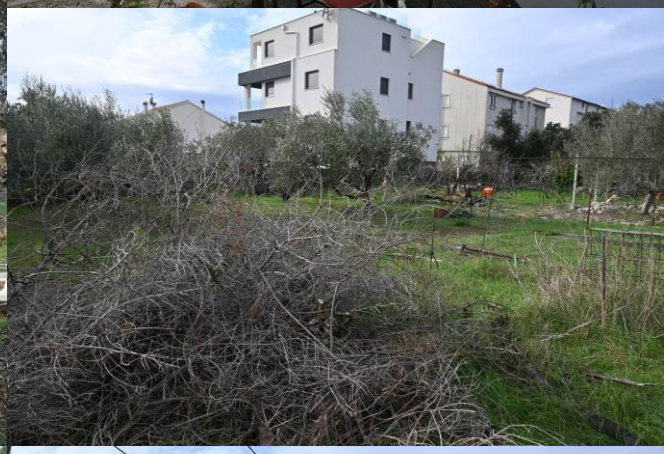




















PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA

GRAD ZADAR
Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje

OVO RJEŠENJE/ZAKLJUČAK JE IZVRŠNO
I PRAVOMOĆNO DANA 27.06.2014.
REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRAĐENJA
Zadar 23.07.2014. Potpis

KLASA: UP/I-361-03/13-05/1206
URBROJ: 2198/01-5-14-11/MD
Zadar, 29. svibanj 2014. godine

Grad Zadar, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, povodom zahtjeva: Ante Gržan, OIB: 48243786932, Ulica 6, br. 5, 23231 Petrčane, Hrvatska, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12), u daljnjem tekstu Zakon, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- završena, rekonstruirana, manje zahtjevna, slobodnostojeća, stambena zgrada, razvedenog višestrešnog krova, maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 16.94m x 16.03m i visine do vijenca 5,72m, koja se sastoji od prizemlja i kata (Pr+K), u kojoj se nalaze dvije stambene jedinice, izgrađena na k.č. 1512 k.o. Petrčane, prikazana na geodetskom snimku oznake 51/13, od 08.02.2013., izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Ana Lokas-Juranov dipl.ing.geod., br. ovl.: Geo 835, iz FIRMA CIVE d.o.o., Zadar, i na Snimku izvedenog stanja T.D. 06/2013, veljača 2013, izrađenom po ovlaštenoj arhitektici Kristina Djidara Mandušić, dipl.ing.arh. br.ovl. A3114, Ured ovlaštene arhitektice Kristina Djidara Mandušić, Zadar.

2. Geodetski snimak i Snimak iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Ante Gržan, Ulica 6, br. 5, 23231 Petrčane, Hrvatska, podnio je dana 23.04.2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. ovoga rješenja. Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente iz ovog rješenja, te Uvjerenje Područnog ureda za katastar Zadar, KLASA: 935-08/12-02/00001, URBROJ: 541-22-2-7/1-12-1410, Zadar, 13.09.2012. godine da je evidentirana zgrada na k.č. 1512 k.o. Petrčane 1955. godine.

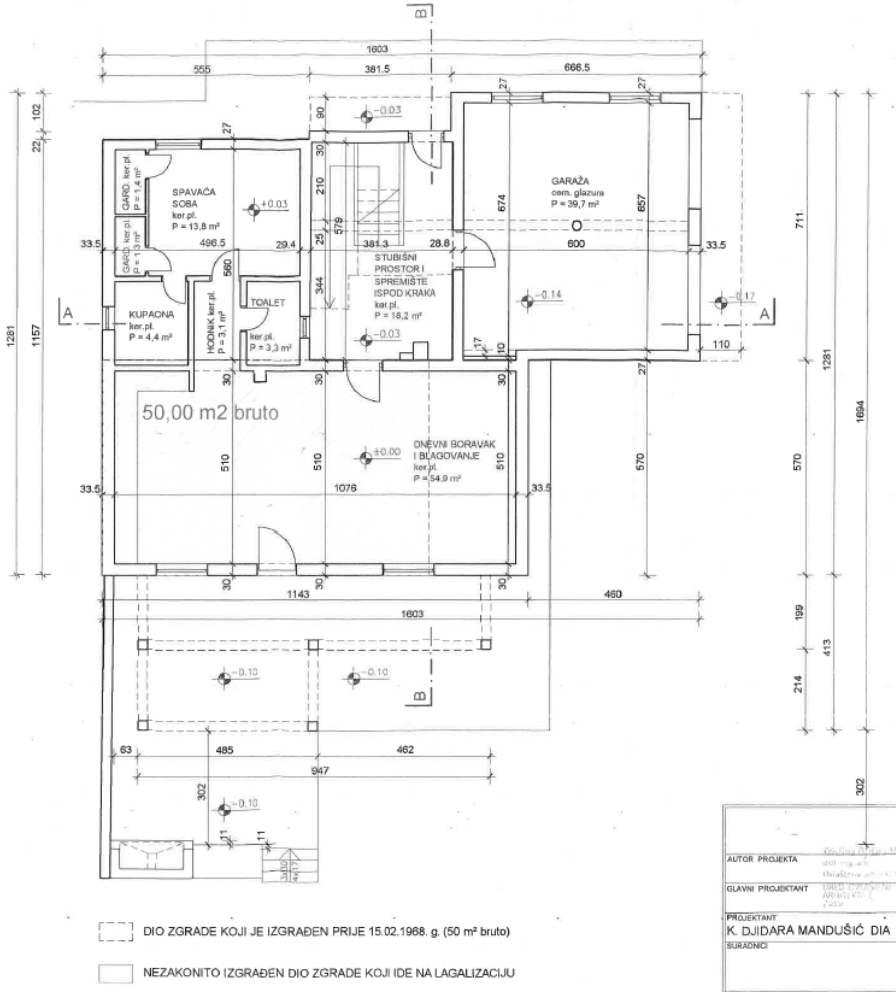
Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, br. 4/04, 3/08 i 16/11) i snimak iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevidom izvršenim 10.02.2014. godine, utvrđeno je:

- da je predmetna zgrada unutar obuhvata navedenog Plana i to u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja,

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:100

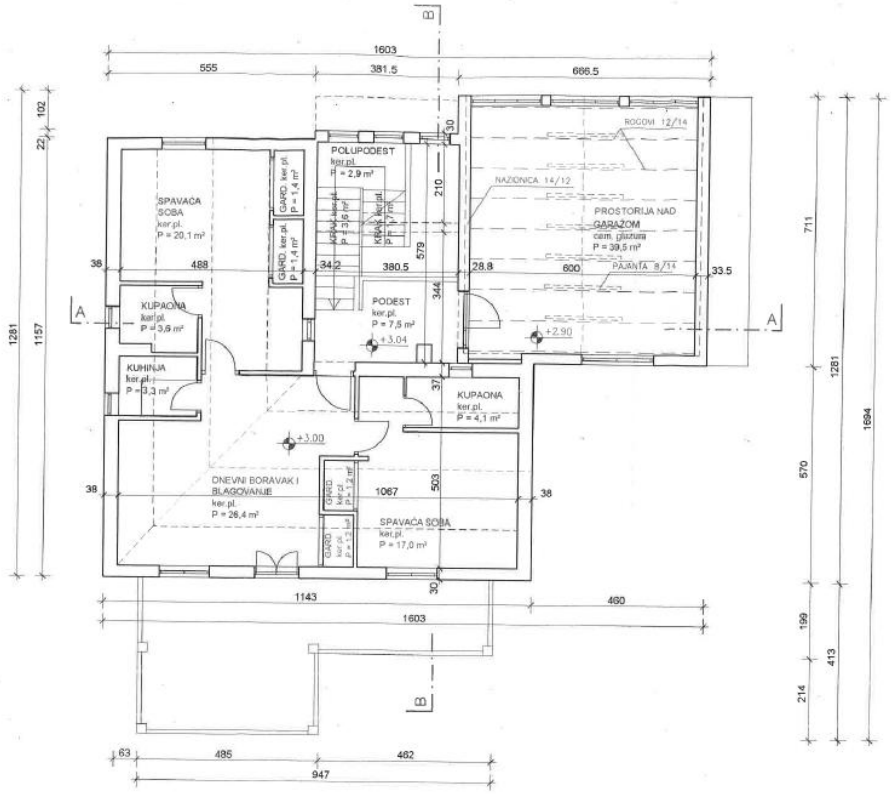


DIO ZGRADE KOJI JE IZGRAĐEN PRIJE 15.02.1968. g. (50 m² bruto)

NEZAKONITO IZGRAĐEN DIO ZGRADE KOJI IDE NA LAGALIZACIJU

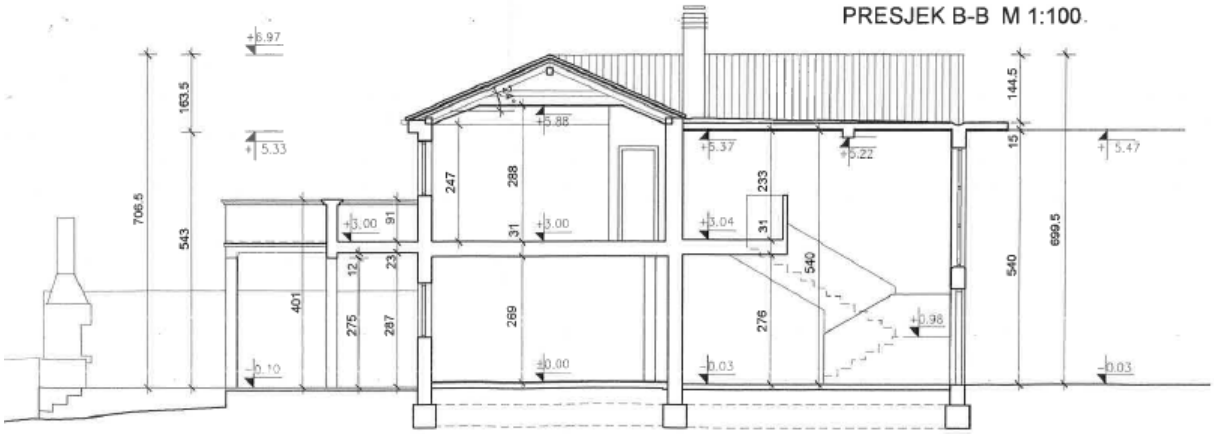
	URED OVLAŠTENE ARHITEKTICE Kristina Djidara Mandušić, dipl.ing.arh.
AUTOR PROJEKTA	23 000 ZADAR, Vladimira Papafave 5/IV tel. 023/ 211 214 mob. 098/ 194 33 22
GLAVNI PROJEKTANT	PODNOSITELJ ZAHTJEVA ANTE GRŽAN 'BAJIN', Ulica 6 br.5, 23231 PETRČANE
PROJEKTANT K. DJIDARA MANDUŠIĆ DIA	GRAĐEVINA STAMBENA ZGRADA na k.č: 1512, k.o. Petrčane, Petrčane
SURADNICI	SADRŽAJ TLOCRT PRIZEMLJA
PROJEKT SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE	DATUM: VELJAČA 2013 · MJERILO: 1 : 100 · TD: 06 / 13 · LIST: 1

TLOCRT KATA M 1:100



	URED OVLAŠTENE ARHITEKTICE Kristina Djidara Mandušić, dipl.ing.arh.
AUTOR PROJEKTA	23 000 ZADAR, Vladimira Papafave 5/IV tel. 023/ 211 214 mob. 098/ 194 33 22
GLAVNI PROJEKTANT	PODNOSITELJ ZAHTJEVA ANTE GRŽAN 'BAJIN', Ulica 6 br.5, 23231 PETRČANE
PROJEKTANT K. DJIDARA MANDUŠIĆ DIA	GRAĐEVINA STAMBENA ZGRADA na k.č. 1512, k.o. Petrčane, Petrčane
SURADNICI	SADRŽAJ TLOCRT KATA
PROJEKT SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE	DATUM: VELJAČA 2013 / MJERILO: 1 : 100 / TD: 06 / 13 / LIST: 2

PRESJEK B-B M 1:100



	URED OVLAŠTENE ARHITEKTICE Kristina Djidara Mandušić, dipl.ing.arh.
AUTOR PROJEKTA	23 000 ZADAR, Vladimira Papafave 5/IV tel. 023/ 211 214 mob. 098/ 194 33 22
GLAVNI PROJEKTANT	PODNOSITELJ ZAHTJEVA ANTE GRŽAN 'BAJIN', Ulica 6 br.5, 23231 PETRČANE
PROJEKTANT K. DJIDARA MANDUŠIĆ DIA	GRAĐEVINA STAMBENA ZGRADA na k.č. 1512, k.o. Petrčane, Petrčane
SURADNICI	SADRŽAJ PRESJECI
PROJEKT SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE	DATUM: VELJAČA 2013 / MJERILO: 1 : 100 / TD: 06 / 13 / LIST: 4

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR-ZADAR

KLASA: 935-08/07-02/0001
UR.BROJ: 541-19-2/13-07-1392
ZADAR, 16.11.2007.

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91, 103/96), a na zahtjev GRŽAN ANTE iz PETRČANE izdaje se:

U V J E R E N J E

Da je na katastarskoj čestici broj 1512, katastarska općina PETRČANE, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

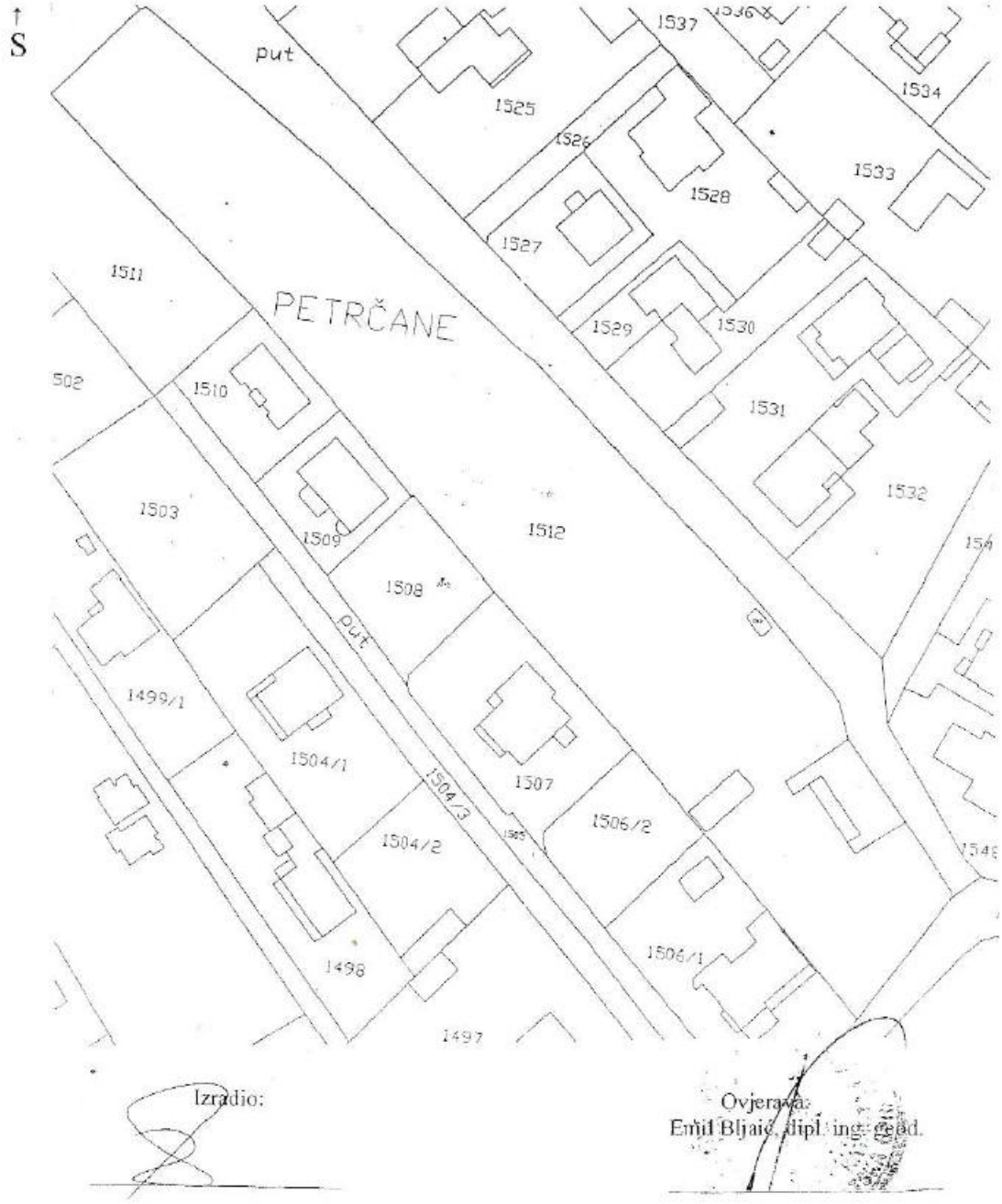
Upravna pristojba prema tarifnom broju 1.4.55.56.. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06) u iznosu od 105,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku.
Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 19/2003) u iznosu od 35,00 kn naplaćeni u gotovu.

Priloga: 2

PROČELNIK:
NENAD JAVORAN, DIPL.INŽ.GEOD., v.r.

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 1000



Izradio:

Ovjerava:
Emil Bljaić, dipl. ing. geod.