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

SLAVEN RUNJE Digitally signed by SLAVEN RUNJE
Date: 2024.12.26 16:05:20 +01'00'

PROCJEMBENI ELABORAT – 161-12/24



Nekretnina: **Kuća i dvorište**

Lokacija: **Stomorska, Sv.Nikole 36, 21430 Grohote**

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

Radi : **Utvrđenja tržišne vrijednosti**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
Slaven Runje
dipl.ing.građ.
Stepinčeva 14, SPLIT

Split, 27.12.2024. godine

NARUČITELJ:	**PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU** **Put Stomorske bb, Stomorska** **21430 GROHOTE**
VLASNIK:	**prema upisu u ZK**
IZVRŠITELJ:	**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina** **Ovlašteni Europski Procijenitelj (Recognised European Valuer)** **Slaven Runje dipl.ing.građ.REV**

SAŽETAK

Nekretnina:	Kuća i dvorište
Adresa:	Stomorska, Sv.Nikole 36, 21430 Grohote
Zemljišnoknjižni uložak:	223
Zemljišnoknjižna čestica:	804/5
Katastarska čestica:	804/5
Katastarska općina:	Gornje Selo
Namjena:	Kuća i dvorište
Datum pregleda građevine:	18.12.2024.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : **Kuća i dvorište**
na adresi: Stomorska, Sv.Nikole 36, 21430 Grohote
iznosi :

223.000,00 €

Napomena : Cijene su bez pdv-a

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
Slaven Runje
dipl.ing.građ.
Stepinčeva 14, SPLIT

SADRŽAJ:

1. Imenovanje

2. Popis primijenjenih propisa i literature

3. Zadatak procjembenog elaborata

4. Rezultati očevida

5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

10. Zaključak

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

12. Prilozi
fotografije
dokumentacija

1. Imenovanje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

Zagreb, 30. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Slavena Runje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. studenog 2024.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

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

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

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

514|UPI710032401321|6

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

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habljan

REPUBLIKA HRVATSKA
1
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

514|UPI710032401321|6

2. Popis primijenjenih propisa i literature

● **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17,39/19,98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13,65/17,39/19,125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

● **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

● **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

● Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17,90/20,1/21,45/21)
● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
● Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade (NN 93/17)
● HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
● Važeći građevinski normativi i propisi u RH
● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.
● Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
● Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2022.

Napomene i ograde :

Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .

3. Zadatak procjembenog elaborata

Na zahtjev PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi Kuća i dvorište na adresi Stomorska, Sv.Nikole 36, 21430 Grohote

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.
Predmetna nekretnina je pregledana od strane procjenitelja

Datum očevida: 18.12.2024.
Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 18.12.2024.
Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 18.12.2024.

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

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

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

4. Rezultat očevida

Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 25.12.2024. / Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split	
Katastarska općina:	Gornje Selo	
Zemljišnoknjižni uložak:	223	
Zk tijalo :	-	
Zemljišnoknjižna čestica:	804/5	
Katastarska čestica:	804/5	
Opis nekretnine:	Kuća i dvorište	
Površina po z.k.:	279,00	m2
Površina po kat:	279,00	m2
Vlasnik:	prema upisu u ZK	
Teret:	prema upisu u ZK	

Legalitet :

Za predmetnu građevinu izdano je Rješenje o izvedenom stanju Klasa : UP/I-361-02/13-01/3616 dana 19.02.2015.g. Građevina je legalna

MAKRO LOKACIJA

Predmetna lokacija nalazi se u mjestu Stomorska, Sv.Nikole 36, 21430 Grohote .



MIKRO LOKACIJA













5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

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

Očevidom na licu mjesta dana 18.12.2024.g. identificirana je predmetna nekretnina .

Utvrđeno je da je predmetnoj čestici izgrađena stambena građevina katnosti Sut+P+1 (suteren+prizemlje+kat)
Sve su etaže potpuno dovršene i u uporabi .
Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata .

5.1. ZEMLJIŠTE

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

z.k. uložak	Posjedovnica	katastarska općina (k.o.)	ZK tijelo	z.k.č.	k.č.	Površina čestice (m2)	
						z.k.	katastar
223	223	Gornje Selo	-	804/5	804/5	279	279
POVRŠINA UKUPNO (m²):						**279**	**279**

Zemljišna knjiga i Katastar su usklađeni.

BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

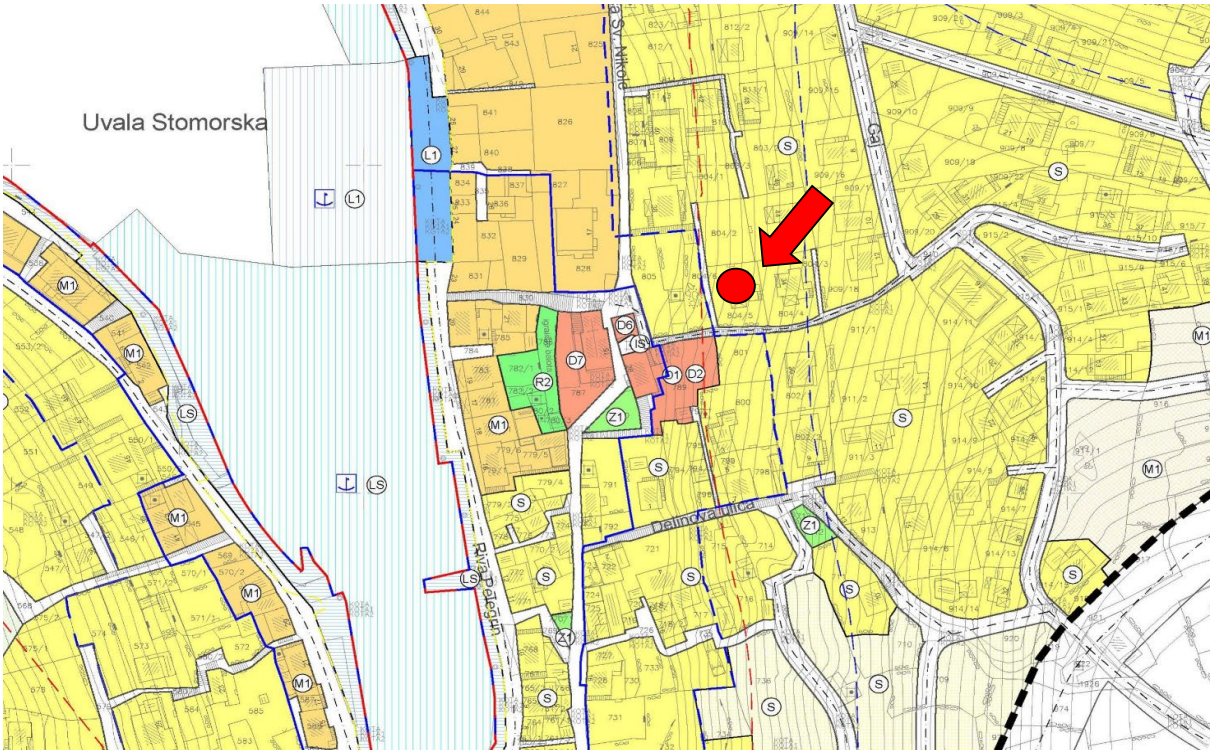
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobićajene namjene .

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup na javnu prometnu površinu:	DA - pješačkim putem
Vodovod priključak	DA
Kanalizacija priključak	DA (sabirna jama)
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:	**1.**
Mjera korištenja (Kis)	**1**
Cjenovni blok :	**Stomorska-građevinsko**

Prostorno planski status lokacije

Prema UPU STOMORSKA , na e-portalu općine, vidljivo je da se predmetna k.č.nalazi u zoni stambene namjene:





5.2. STAMBENA GRAĐEVINA

Predmet procjene je obiteljska kuća , koja se nalazi u Stomorskoj na otoku Šolti u okruženju građevina individualne stambene namjene.

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

OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	oko 1990
Katnost:	Sut+P+1 (suteren+prizemlje+kat)

KONSTRUKCIJA

Temelji:	ab
Nosiva konstrukcija:	ab,zidovi zidani blok opekom ojačani Hor i Vert serklažima
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	ab
Stropna konstrukcija:	ab
Krovište i pokrov:	ab, izolacije, kupa

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbuka, boja
Limarija:	Zn
Obrada podova:	keramičke pločice
Obrada zidova:	žbukani i bojani , dijelom ker.pločice
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	drvena, jednokrilna
Vanjska stolarija:	pvc,izo stakla,grilje

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

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

STANJE - ODRŽAVANJE

Zgrada je u dobrom stanju.Održavana.

5.3. Iskaz površina prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji

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

Neto korisna površina

	Etaža	Prostor	P	koef	GBO
			m2		m2
	Suteren	Sprema	9,14	0,50	4,57
		Svega :	9,14		4,57
	Prizemlje	Sprema	2,41	0,50	1,21
		DB i blagovaonica	28,56	1,00	28,56
		Kuhinja	8,06	1,00	8,06
		Hodnik	2,41	1,00	2,41
		Kupatilo	3,31	1,00	3,31
		Soba	10,12	1,00	10,12
		Soba	11,62	1,00	11,62
		Balkon	5,48	0,25	1,37
		Svega :	71,97		66,66
	1.Kat	Hodnik	3,72	1,00	3,72
		Kupatilo	2,36	1,00	2,36
		Kuhinja	10,12	1,00	10,12
		Dnevni boravak	17,29	1,00	17,29
		Hodnik	1,96	1,00	1,96
		Kupatilo	3,52	1,00	3,52
		Soba	10,12	1,00	10,12
		Soba	11,65	1,00	11,65
		Balkon	5,10	0,25	1,28
		Balkon	8,89	0,25	2,22
		Svega :	74,73		64,24
Ukupno :			**155,84**		**135,46**
				Svekupno NKP (m2)	**135,46**

NKP = 135,46 m2

Građevinska bruto površina - prwm Pravilniku

	Etaža	Prostor	P	koef	GBP
			m2		m2
	Suteren	Zatvoreni dio	11,86	1,00	11,86
		Svega :	11,86		11,86
	Prizemlje	Zatvoreni dio	78,51	1,00	78,51
		Svega :	78,51		78,51
	1.Kat	Zatvoreni dio	74,31	1,00	74,31
		Svega :	74,31		74,31
Ukupno :			164,68		**164,68**
				Svekupno GBP (m2)	**164,68**

GBP= 164,68 m2

Bruto volumen

BV = GBP x 3,00

BV = 494,04 m3

REKAPITULACIJA POVRŠINA	NKP	GBP	BV
	m2	m2	m3
Kuća	135,46	164,68	494,04
Ukupno :	135,46	164,68	494,04

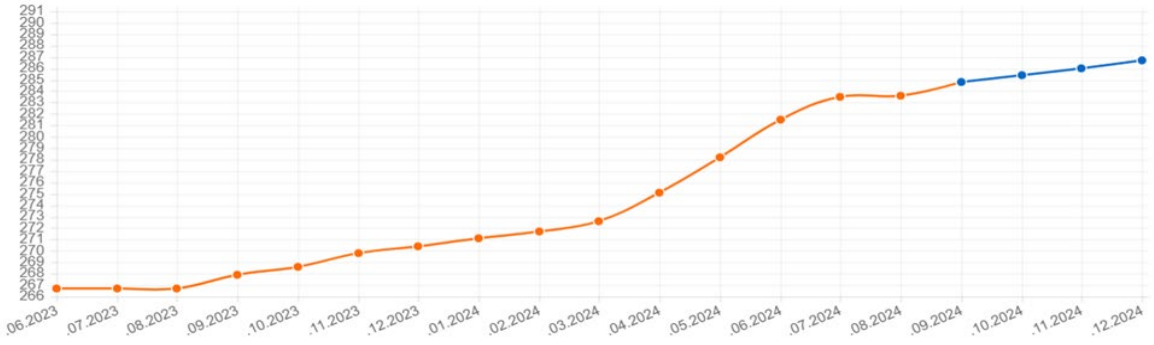
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

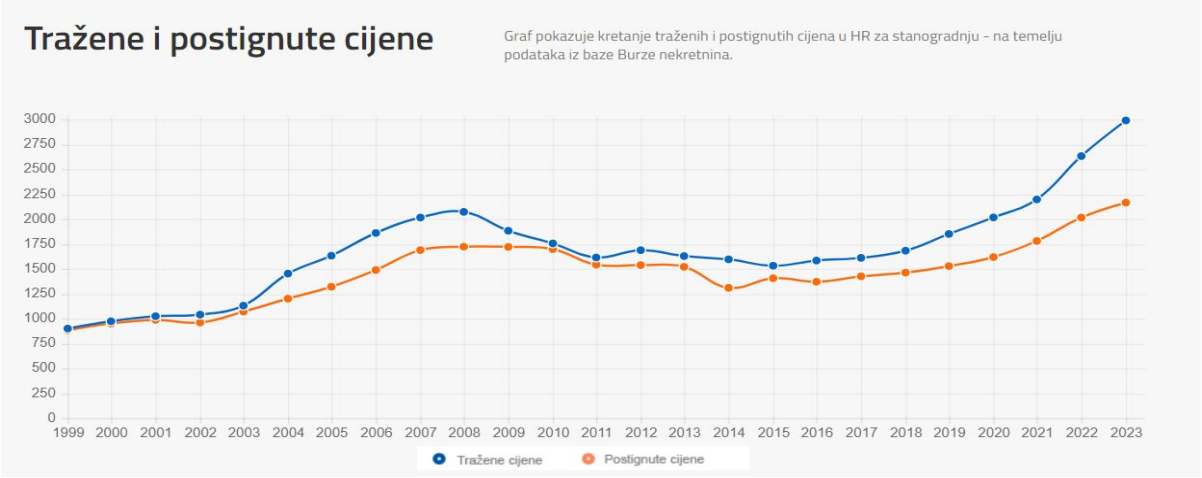
Indexi cijena nekretnina na području RH

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.



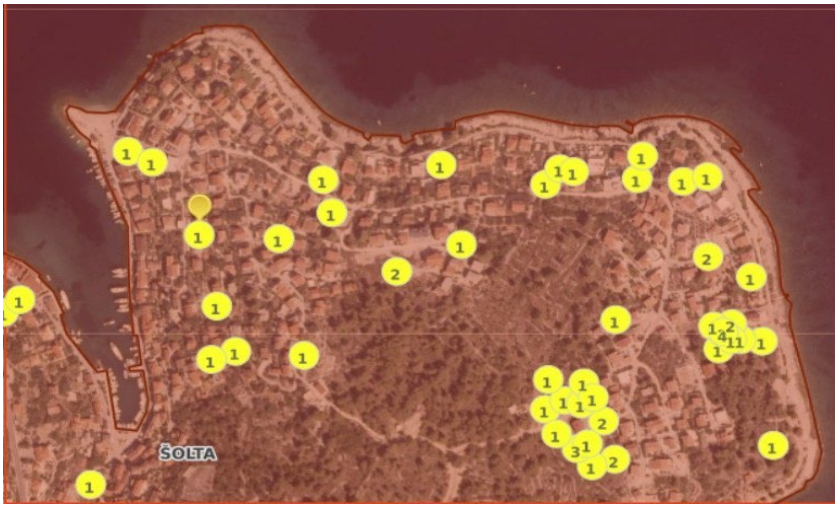


izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

7.1. Građevinsko zemljište

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



RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u promet	Status podatka	Cjenovni blok
1	2147260	GORNJE SELO	897/11	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.03.2024.	6.306,30 EUR	91,00 M²	PREUZETO OD PU	ŠOLTA - ŠUMA 3
2	2136689	GORNJE SELO	938/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.03.2024.	60.000,00 EUR	673,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
3	2136688	GORNJE SELO	938/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.03.2024.	60.000,00 EUR	673,00 M²	PREUZETO OD PU	ŠOLTA - ŠUMA 3
4	2074034	GORNJE SELO	938/9	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	15.02.2024.	100.000,00 EUR	1.131,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
5	2052872	GORNJE SELO	938/21	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.11.2023.	3.000,00 EUR	89,83 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
6	2108082	GORNJE SELO	938/21	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.10.2023.	3.000,00 EUR	89,83 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
7	2106768	GORNJE SELO	938/7	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.10.2023.	59.540,00 EUR	458,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
8	1933108	GORNJE SELO	715	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2023.	40.000,00 EUR	244,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
9	1923784	GORNJE SELO	938/12	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.07.2023.	52.374,00 EUR	419,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
10	2048188	GORNJE SELO	938/21	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2023.	50.000,00 EUR	568,83 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
11	1924067	GORNJE SELO	938/11	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2023.	50.000,00 EUR	568,83 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
12	1910938	GORNJE SELO	553/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.05.2023.	290.000,00 EUR	1.031,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
13	1882988	GORNJE SELO	664	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.04.2023.	10.000,00 EUR	45,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
14	2044798	GORNJE SELO	895/34	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2022.	97.000,00 EUR	463,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
15	1752939	GORNJE SELO	895/24	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2022.	102.000,00 EUR	544,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
16	1752649	GORNJE SELO	895/28	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	22.07.2022.	97.000,00 EUR	463,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
17	2045058	GORNJE SELO	895/32	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.06.2022.	85.000,00 EUR	885,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
18	1780643	GORNJE SELO	895/24	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.06.2022.	85.000,00 EUR	885,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
19	1780550	GORNJE SELO	895/30	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.06.2022.	85.000,00 EUR	885,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO
20	1702215	GORNJE SELO	938/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.05.2022.	60.000,00 EUR	671,00 M²	PREUZETO OD PU	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO

Provedeno je grubo čišćenje

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine(Eur)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)	Razlog isključenja prema ZPVN
1	GORNJE SELO	897/11	22.03.2024.	6.306,30	91,00	69,3	Drugi cjenovni blok
2	GORNJE SELO	938/4	11.03.2024.	60.000,00	673,00	89,15	
3	GORNJE SELO	938/3	11.03.2024.	60.000,00	673,00	89,15	Drugi cjenovni blok
4	GORNJE SELO	938/9	15.02.2024.	100.000,00	1.131,00	88,42	
5	GORNJE SELO	938/21	20.11.2023.	3.000,00	89,83	33,40	
6	GORNJE SELO	938/21	26.10.2023.	3.000,00	89,83	33,40	Ista kupovina kao i 5.
7	GORNJE SELO	938/7	26.10.2023.	59.540,00	458,00	130,00	
8	GORNJE SELO	715	22.07.2023.	40.000,00	244,00	163,93	
9	GORNJE SELO	938/12	14.07.2023.	52.374,00	419,00	125,00	
10	GORNJE SELO	938/21	11.07.2023.	50.000,00	568,83	87,90	
11	GORNJE SELO	938/11	11.07.2023.	50.000,00	568,83	87,90	Ista kupovina kao i 10.
12	GORNJE SELO	553/2	12.05.2023.	290.000,00	1.031,00	281,28	Previsoka cijena
13	GORNJE SELO	664	26.04.2023.	10.000,00	45,00	222,22	
14	GORNJE SELO	895/34	22.07.2022.	97.000,00	463,00	209,50	
15	GORNJE SELO	895/24	22.07.2022.	102.000,00	544,00	187,50	
16	GORNJE SELO	895/28	22.07.2022.	97.000,00	463,00	209,50	Ista kupovina kao i 14.
17	GORNJE SELO	895/32	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05	
18	GORNJE SELO	895/24	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05	Ista kupovina kao i 17.
19	GORNJE SELO	895/30	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05	Ista kupovina kao i 17.
20	GORNJE SELO	938/2	25.05.2022.	60.000,00	671,00	89,42	Ista kupovina kao i 17.

Rezultati nakon grubog čišćenja

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine(Eur)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (Eur/m2)
2	GORNJE SELO	938/4	11.03.2024.	60.000,00	673,00	89,15
4	GORNJE SELO	938/9	15.02.2024.	100.000,00	1.131,00	88,42
5	GORNJE SELO	938/21	20.11.2023.	3.000,00	89,83	33,40
7	GORNJE SELO	938/7	26.10.2023.	59.540,00	458,00	130,00
8	GORNJE SELO	715	22.07.2023.	40.000,00	244,00	163,93
9	GORNJE SELO	938/12	14.07.2023.	52.374,00	419,00	125,00
10	GORNJE SELO	938/21	11.07.2023.	50.000,00	568,83	87,90
13	GORNJE SELO	664	26.04.2023.	10.000,00	45,00	222,22
14	GORNJE SELO	895/34	22.07.2022.	97.000,00	463,00	209,50
15	GORNJE SELO	895/24	22.07.2022.	102.000,00	544,00	187,50
17	GORNJE SELO	895/32	24.06.2022.	85.000,00	885,00	96,05

7.2. VISINA TROŠKOVA GRAĐENJA

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

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

Obiteljske kuće : 1.050,00 Eur/m2 NKP

Međuvremenski izjednačena cijena : (188,98/160,87) x 1.050= 1.233,47 Eur/m2 NKP

8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

8.1. Opis metode procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost

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

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

Sadašnja građevinska vrijednost

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti 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.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta,apartmana , stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne met.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.
Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti .

Obrazloženje :

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

Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.

Vrijednost građevina utvrđuje se iz TROŠKOVNOM METODOM.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

9.1. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)]
Indices (Ø 2015 = 100) [2)]

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	**140,79**	**125,39**	**109,31**
	Q2	130,57	111,34	134,23	**142,54**	**126,30**	**115,90**
	Q3	129,75	110,83	133,35	**141,09**	**126,91**	**113,35**
	Q4	132,95	108,66	137,45	**145,45**	**127,61**	**119,45**
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	**145,43**	**132,80**	**115,71**
	Q2	139,03	118,77	143,00	**152,55**	**134,34**	**122,17**
	Q3	141,44	120,30	145,56	**154,60**	**138,18**	**122,62**
	Q4	144,99	124,98	148,97	**158,32**	**142,51**	**124,37**
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	**168,63**	**147,28**	**132,32**
	Q2	157,94	137,66	162,01	**175,12**	**151,52**	**140,80**
	Q3	162,44	141,23	166,69	**182,31**	**155,80**	**139,65**
	Q4	170,11	145,65	174,95	**193,94**	**160,87**	**146,19**
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	**193,34**	**166,65**	**154,22**
	Q2	179,63	154,70	184,58	**199,62**	**170,86**	**165,78**
	Q3	180,09	158,63	184,39	**204,40**	**168,50**	**162,69**
	Q4	186,24	151,09	193,11	**206,63**	**179,04**	**167,17**
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	**210,30**	**181,47**	**170,84**
	Q2	197,53	163,11	204,12	**218,40**	**188,98**	**180,96**

* izvor: www.dsz.hr

ULAZNI PODACI IZ IZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
					članak 6. i 7. Pravilnika		
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Cijena	Datum sklapanja ugovora	Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
			Eur/m2				Eur/m2
2	GORNJE SELO	938/4	89,15	11.03.2024.	181,47	188,98	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	88,42	15.02.2024.	181,47	188,98	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	33,40	20.11.2023.	179,04	188,98	35,25
7	GORNJE SELO	938/7	130,00	26.10.2023.	179,04	188,98	137,22
8	GORNJE SELO	715	163,93	22.07.2023.	168,05	188,98	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	125,00	14.07.2023.	168,05	188,98	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	87,90	11.07.2023.	168,05	188,98	98,85
13	GORNJE SELO	664	222,22	26.04.2023.	166,65	188,98	252,00
14	GORNJE SELO	895/34	209,50	22.07.2022.	155,80	188,98	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	187,50	22.07.2022.	155,80	188,98	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	96,05	24.06.2022.	151,52	188,98	119,79

9.1.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačavanje i odstupanje u kakvoći

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

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
				Vrsta i mjera građevinskog korištenja - članak 11. Pravilnika					
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)	Prostorni plan - namjena poredbeme nekretnine	Prostorni plan - namjena procjenjivane nekretnine	Kis poredbenog zemljišta	Kis procjenjivanog zemljišta	Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena 1 (Eur/m2)
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	M	M	1	1	1,00	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	M	M	1	1	1,00	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	35,25	M	M	1,4	1	0,84	29,62
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	M	M	1	1	1,00	137,22
8	GORNJE SELO	715	184,35	M	M	1	1	1,00	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	M	M	1	1	1,00	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	M	M	1	1	1,00	98,85
13	GORNJE SELO	664	252,00	M	M	1,4	1	0,84	211,78
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	M	M	1	1	1,00	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	M	M	1	1	1,00	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	M	M	1	1	1,00	119,79

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
				Kategorija zemljišta - članak 10.Pravilnika					
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkv. izjednačena cijena 1 (Eur/m2)	Članak 10. Pravilnika - poredbeno zemljište	Članak 10. Pravilnika - procjenjivano zemljište	Udijel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju poredbenog zemljišta(%)	Udijel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju procjenjivanog zemljišta(%)	koeficijent za preračunavanje zbog različite kategorije zemljišta	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačen cijena 2 (Eur/m2)
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	1.	1.	100	100	1,00	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	1.	1.	100	100	1,00	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	29,62	1.	1.	100	100	1,00	29,62
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	1.	1.	100	100	1,00	137,22
8	GORNJE SELO	715	184,35	1.	1.	100	100	1,00	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	1.	1.	100	100	1,00	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	1.	1.	100	100	1,00	98,85
13	GORNJE SELO	664	211,78	1.	1.	100	100	1,00	211,78
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	1.	1.	100	100	1,00	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	1.	1.	100	100	1,00	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	1.	1.	100	100	1,00	119,79

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE			
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkv. izjednačena cijena 2 (Eur/m2)	Utjecaj buke (čl.15.st.1.)	Utjecaj zagađenja (čl.15.st.2.)	Položajna obilježja (čl.14.)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačen cijena (Eur/m2)
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	1,00	1,00	1,00	92,84
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	1,00	1,00	1,00	92,08
5	GORNJE SELO	938/21	29,62	1,00	1,00	1,00	29,62
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	1,00	1,00	1,00	137,22
8	GORNJE SELO	715	184,35	1,00	1,00	1,00	184,35
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	1,00	1,00	1,00	140,57
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	1,00	1,00	1,00	98,85
13	GORNJE SELO	664	211,78	1,00	1,00	1,00	211,78
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	1,00	1,00	1,00	254,12
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	1,00	1,00	1,00	227,43
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	1,00	1,00	1,00	119,79

Statistička obrada

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
2	GORNJE SELO	938/4	92,84	51,58	36%	nezadovoljava	2660,44	zadovoljava
4	GORNJE SELO	938/9	92,08	52,35	36%	nezadovoljava	2740,07	zadovoljava
5	GORNJE SELO	938/21	29,62	114,80	79%	nezadovoljava	13178,58	zadovoljava
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	7,20	5%	zadovoljava	51,91	zadovoljava
8	GORNJE SELO	715	184,35	-39,93	28%	zadovoljava	1594,39	zadovoljava
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	3,86	3%	zadovoljava	14,87	zadovoljava
10	GORNJE SELO	938/21	98,85	45,57	32%	nezadovoljava	2077,06	zadovoljava
13	GORNJE SELO	664	211,78	-67,35	47%	nezadovoljava	4536,55	zadovoljava
14	GORNJE SELO	895/34	254,12	-109,70	76%	nezadovoljava	12033,68	zadovoljava
15	GORNJE SELO	895/24	227,43	-83,01	57%	nezadovoljava	6890,48	zadovoljava
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	24,63	17%	zadovoljava	606,72	zadovoljava
			144,42	Dvostuko standardno odstupanje :			129,87	

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
7	GORNJE SELO	938/7	137,22	8,26	6%	zadovoljava	68,29	zadovoljava
8	GORNJE SELO	715	184,35	-38,87	27%	zadovoljava	1510,92	zadovoljava
9	GORNJE SELO	938/12	140,57	4,92	3%	zadovoljava	24,16	zadovoljava
17	GORNJE SELO	895/32	119,79	25,69	18%	zadovoljava	660,03	zadovoljava
			145,48	Dvostuko standardno odstupanje :			47,58	

Ukupna površina procijenjivanog zemljišta : 279 m2

Jedinična vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi :	**145,48 Eur/m2**
Vrijednost građevinskog zemljišta č.zem.804/5 k.o.Gornje Selo :	**40.588,92 €**

9.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine troškovnom metodom

9.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	**NKP (m²)**	**GBP (m²)**	**BV (m³)**
Kuća	135,46	164,68	494,04
UKUPNO	**135,46**	**164,68**	**494,04**

TROŠKOVI				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)		**40.588,92**	**Eur**

UREĐENJE OKOLIŠA	20		**5.580**	**Eur**

NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Kuća	(€/m²)	1.233,47	167.088,93
Koeficijent dovršenosti :			100%
NOVA VRIJEDNOST	(€)	**167.088,93**	

OSTALI TROŠKOVI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	18,32	9.050,81
Vodni doprinos	(€/m³)	0,37	182,79
Priključci	(€)	4,00% NV	6.683,56
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	3,00% NV	5.012,67
Ostali troškovi	(€)	2,00% NV	3.341,78
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	**24.271,61**	

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Uredski prostori

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
Odabir klasifikacije	1,5	1,5	1,5
Ukupno	**1,5**		

Starost građevine (G) - prosječno	2024	1990	god.	34
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9			god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)			god.	66
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE			FK	1,5
Relativna starost (G/OVK):			%	34%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10			68%	68,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)			god.	32,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)			%	32%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - (NV x linearni otpis):				**113.620,47**

9.2.2. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	40.588,92
UREĐENJE OKOLIŠA	€	5.580,00
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	€	24.271,61
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - (NV x linearni otpis):	€	113.620,47
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	**184.061,00**

9.2.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

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

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:
- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu Kt = 1,21
Izračun koeficijenta nalazi se u arhivi vještaka .

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	184.061,00
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,21
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		**222.713,81**

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kuća i dvorište

na adresi: Stomorska, Sv.Nikole 36, 21430 Grohote
z.k.uložak: 223
z.k.č.: 804/5
k.o.: Gornje Selo

utvrđeno je da se :

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjuje u iznosu :

223.000,00 €

Napomena : U cijeni nije uključen PDV



Split, 27.12.2024. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema općim saznanjima isti točni.
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važečim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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



Split, 27.12.2024. godine

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE

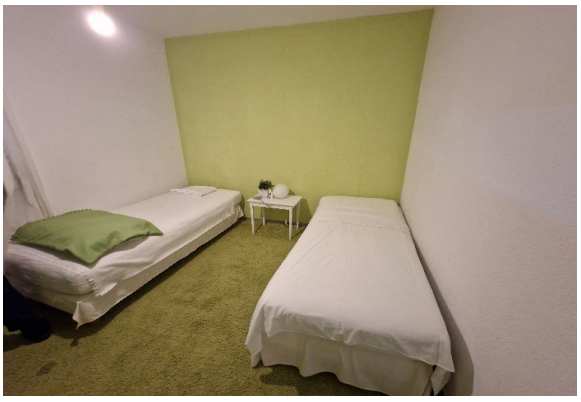










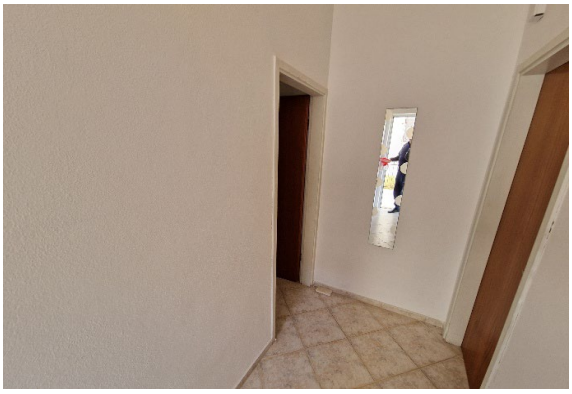
































ZK I KATASTAR

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
Stanje na dan: 25.12.2024. 10:45

OSS evidencijski broj: 3126156/2024
Katastarska općina: 329754, GORNJE SELO **Broj ZK uloška: 223**

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

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**804/5**	**5**	**PUNTA**	**279**	
			DVORIŠTA	198	
			KUĆA, PUNTA	81	
		UKUPNO:		**279**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 17. listopada 2005. Z-10070/05/223 Zabilježuje se da kod upisa kuće sagrađene na kat.čest. 804/5 nisu priložene građevinska i uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
PANNECOUCKE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 76516916502, PUT STOMORSKE BB, STOMORSKA 21430 GROHOTE		
3.5	Zaprimljeno 08.10.2024.g. pod brojem Z-40951/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-517/2024-2 08.10.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza stečajnog dužnika PANNECOUCKE d.o.o. u stečaju, OIB:76516916502.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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

Kontrolni broj: 28140670b1a1abc

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.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **25.12.2024. 10:45:42** Stranica: 1

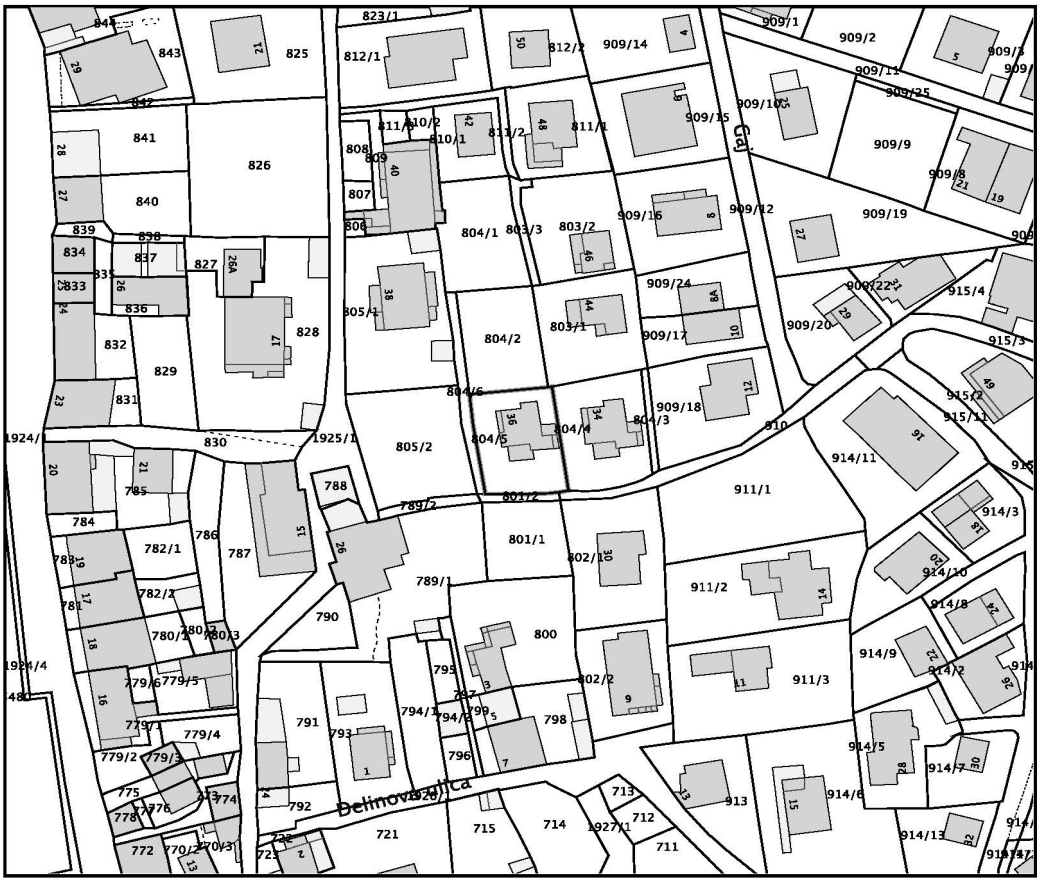
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

K.o. GORNJE SELO
k.č.br.: 804/5

Stanje na dan: 25.12.2024.
OSS evidencijski broj: 3126156/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

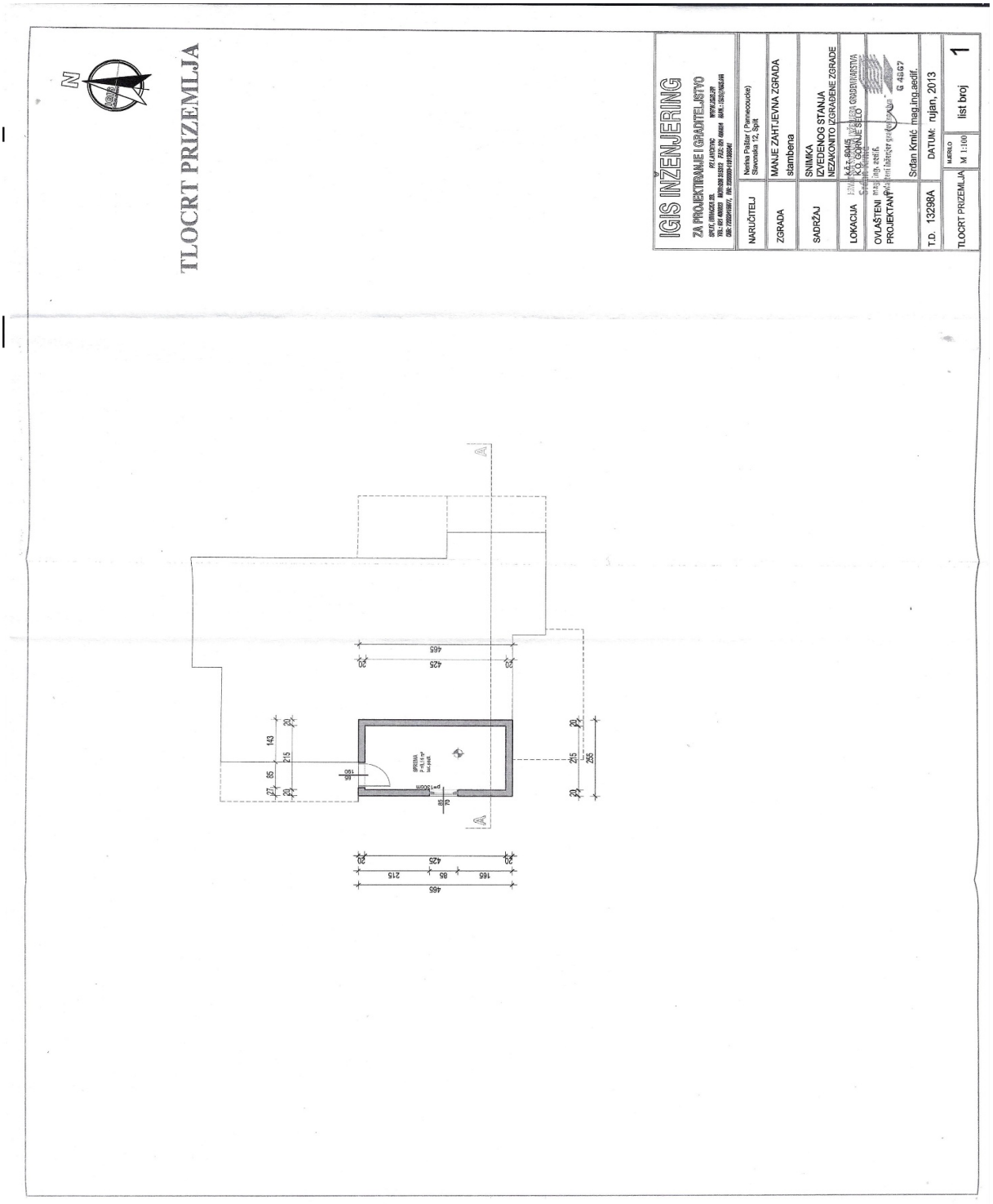


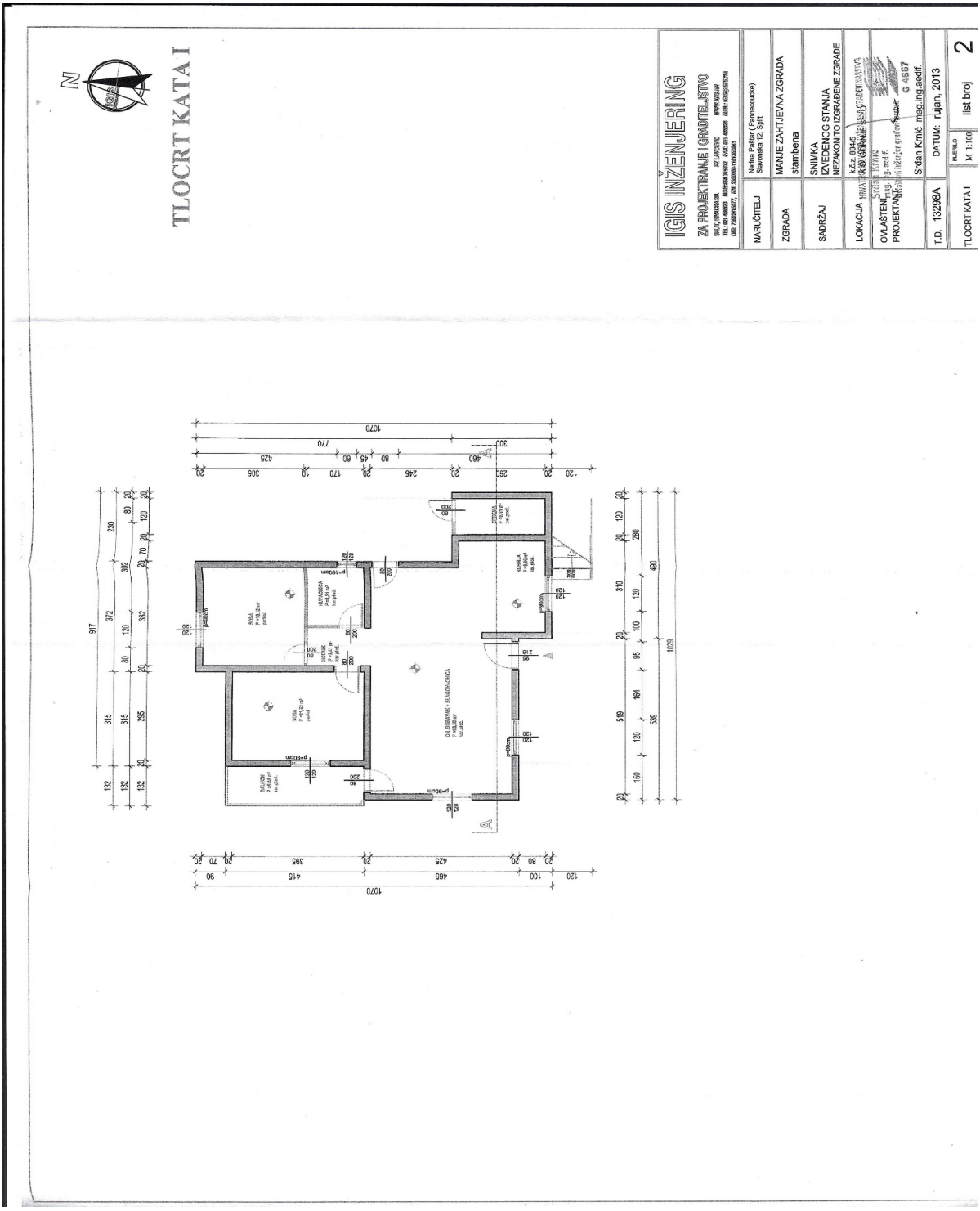
Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

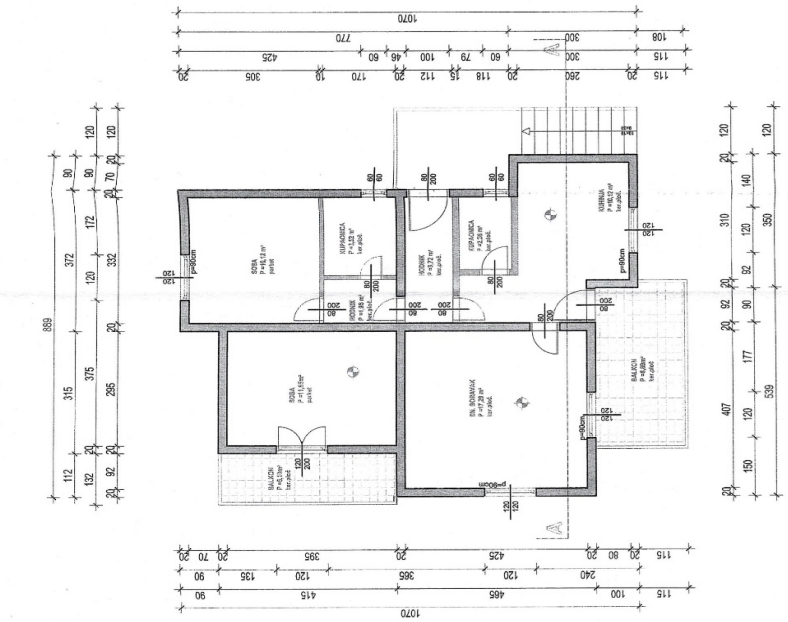
Kontrolni broj: 2814066954c7902

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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

NACRTI


TLOCRT PRIZEMLJA
N
IGIS INŽENJERING
ZA PROJEKTIRANJE I GRAĐITELJSTVO
NARUČITELJ
Nerina Pošter (Pomeroccuoke)
Slavonska 12, Split
ZGRADA
MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA
stambena
SADRŽAJ
SNIMKA
IZVEDENOG STANJA
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE
LOKACIJA
k.č.: 6045
K.O. GORNJI SEOCI
OVLAŠTENI PROJEKTANT
Srđan Kmić, mag.ing.aedif.
G 4667
T.D. 13298A
DATUM: rujan, 2013
TLOCRT PRIZEMLJA
M 1:100
list broj 1
465
425
20
215
143
85
165
266


TLOCRT KATA I
IGIS INŽENJERING
ZA PROJEKTIRANJE I GRADITELJSTVO
NARUČITELJ
Nerina Pešćar (Pannonciuske)
Slavonska 1/2, Split
ZGRADA
MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA
stambena
SADRŽAJ
SNIMKA
IZVEDENOG STANJA
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE
LOKACIJA
k.o. ROGAČ
k.č. GOMILICE
OVLAŠTENI
PROJEKTANT
Srđan Krnić mag.ing.aedif.
T.D. 13298A
DATUM: rujan, 2013
TLOCRT KATA I
MJERILO
M 1:100
list broj
2



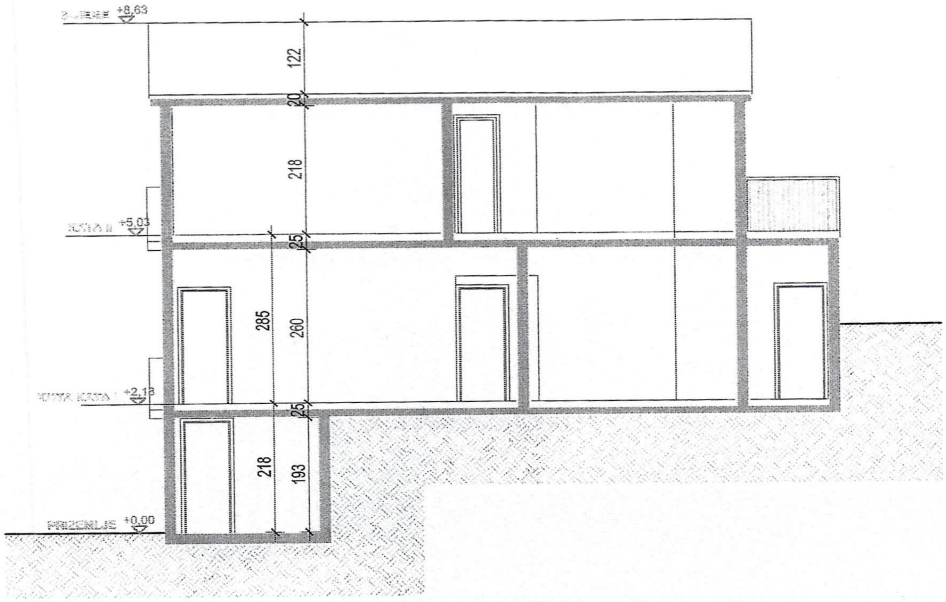
TLOCRT KATA II

IGIS INŽENJERING
ZA PROJEKTIRANJE I GRAĐITELJSTVO

NARUČITELJ	Nerina Pašlar (Panneccucke) Slavonska 12, Split
ZGRADA	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA
SADRŽAJ	stambena
LOKACIJA	SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE
OVLAŠTENI PROJEKTANT	k.č.z. 8045 K.O. GORNJE SELO
	HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA Srđan Krnić, mag.ing.aedif.
T.D. 13298A	DATUM: rujan, 2013

PRSEJEK A_A

PRESJEK A-A



IGIS INŽENJERING ZA PROJEKTIRANJE I GRADITELJSTVO SPLIT, BIHAĆKA 2B. PZ LAVČEVIĆ WWW.IGIS.HR TEL: 021 486823 MOB:098 315312 FAX: 021 486824 MAIL: IGIS@IGIS.HR OIB: 72022415877, RN: 2350000-1101359941	
NARUČITELJ	Nerina Paštar (Pannecoucke) Slavonska 12, Split
ZGRADA	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA stambena
SADRŽAJ	SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE
LOKACIJA	k.č.z. 804/5 K.O. GORNJE SELO
OVLAŠTENI PROJEKTANT	HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA Srđan Krnić mag. ing. aedif. Ovlašteni inženjer građevinarstva G 4867 Srđan Krnić mag.ing.aedif.
T.D. 13298A	DATUM: rujan, 2013
PRESJEK A-A	MJERILO M 1:100 list broj 5