

Pula, 21. lipnja 2023. god

Naručitelj:  
**Stečajna masa iza Štedno-kreditne službe  
FLACISU d.o.o. Pula u stečaju**  
**Koparska 70, Pula**  
OIB:86730908387

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

4032/5832 dijela k.č. 98/1 ZGR, zgrada, površine 529 m2 upisana u zk.ul 2689 k.o. Gočan



Predmet ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti 4032/5832 dijela k.č. 98/1 zgr. k.o. Gočan

SVRHA: za potrebe stečajnog postupka

ZADATAK: procjena tržišne vrijednosti 4032/5832 dijela nekretnine na zahtjev naručitelja

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan na adresi Šugari 4, u naselju Šugari u Općini Barban, na kojoj je izgrađena građevina stambene namjene etažnosti prizemlje i kat (P+1) a dio je ruševina.

---

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-521/2019-4 od 21.listopada 2019.

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

Izradio:  
SULEK d.o.o.

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

---

**Broj elaborata: 90/23**



REPUBLIKA HRVATSKA  
 Županijski sud u Puli-Pola  
 Ured predsjednika suda  
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
 Broj: 4 Su-521/2019-4  
 Datum: 21. listopada 2019.



## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke SULEK d.o.o., sa sjedištem u Puli, Divkovića 4, zastupane po direktoru Suadu Kadriću, ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/09), 21. listopada 2019.,

### riješio je

Tvrtki SULEK d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Puli, Divkovića 6, MBS:130098618, OIB:98424606495, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

### Obrazloženje

Zakonski zastupnik tvrtke SULEK d.o.o. za usluge iz Pule, Divkovića 4, podnio je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva I procjene vrijednosti nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog

sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka SULEK d.o.o., Divkovićeve 4, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj Su-2014/08-  
Datum: 23. prosinca 2016.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16) 23. prosinca 2016.,

riješio je

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

**II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 23. prosinca 2016. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.**

### Obrazloženje

Suad Kadrić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

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

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



Predsjednik suda  
Iztok Krbec

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

### DNA:

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

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

## 1. OPĆE INFORMACIJE

## 1.1 Podaci o predmetu procjene

17.1 Podaci o predmetu procjene		
Predmet procjene	Stambena građevina i zemljište	
Adresa nekretnine	Šugari 4, Vadreš – Općina Barban	
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula	
IDENTIFIKACIJA ČESTICE:	Zk.ul.	2689
	k.o.	Gočan (324116)
	k.č.	98/1 ZGR
	Opis	Zgrada
	Ukupna površina:	529 m2
Upisi	Vidi u prilogu – izvadak iz Z.K. – e_izvadak	
Vlasnik	Vidi u prilogu – izvadak iz Z.K. – e_izvadak	
Tereti	Vidi u Prilogu – izvadak iz Z.K. – e_izvadak	

Podaci iz posjedovnog lista		
Ured za katastar	DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola	
k.o.	Gočan (324116)	
Posjedovni list br.:	1903	
	k.č.	98/1 ZGR
	Opis:	ŠUGARI, KUĆA I DVORIŠTE
	Površina:	529 m2
	Posjednik:	- prema posjedovnom listu u prilogu

## 1.2. PODACI O OČEVIDU I VREDNOVANJU

DAN VREDNOVANJA:	21. lipanj 2023.
DAN KAKVOĆE:	21. lipanj 2023.
DAN OČEVIDA:	18. svibanj 2023. / 14. lipanj 2023.
OPSEG OBILASKA :	Pregledana je predmetna čestica, stambena građevina i ruševina, te pristup građevinama. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni se dojam o građevinama tijekom obilaska prenosi i na dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
NA OČEVIDU PRISUTNI:	Predstavnik naručitelja – Vlasta Majstorović
KORIŠTENA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Izvadak katastarskog plana - Izvadak iz ZK

## 1.3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I LEGALNOST GRAĐEVINE

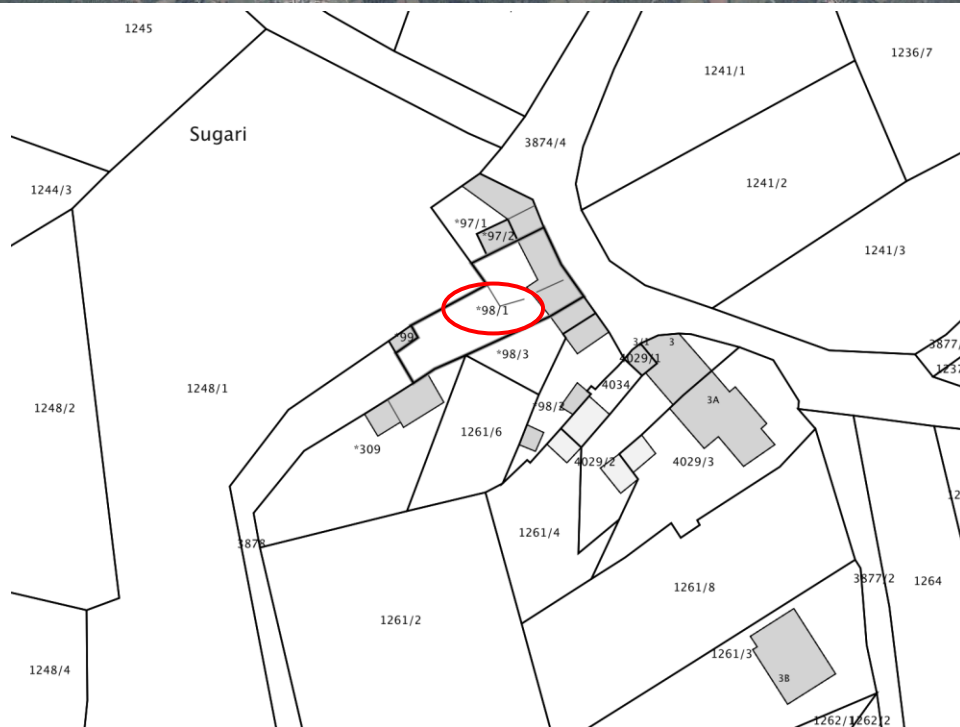
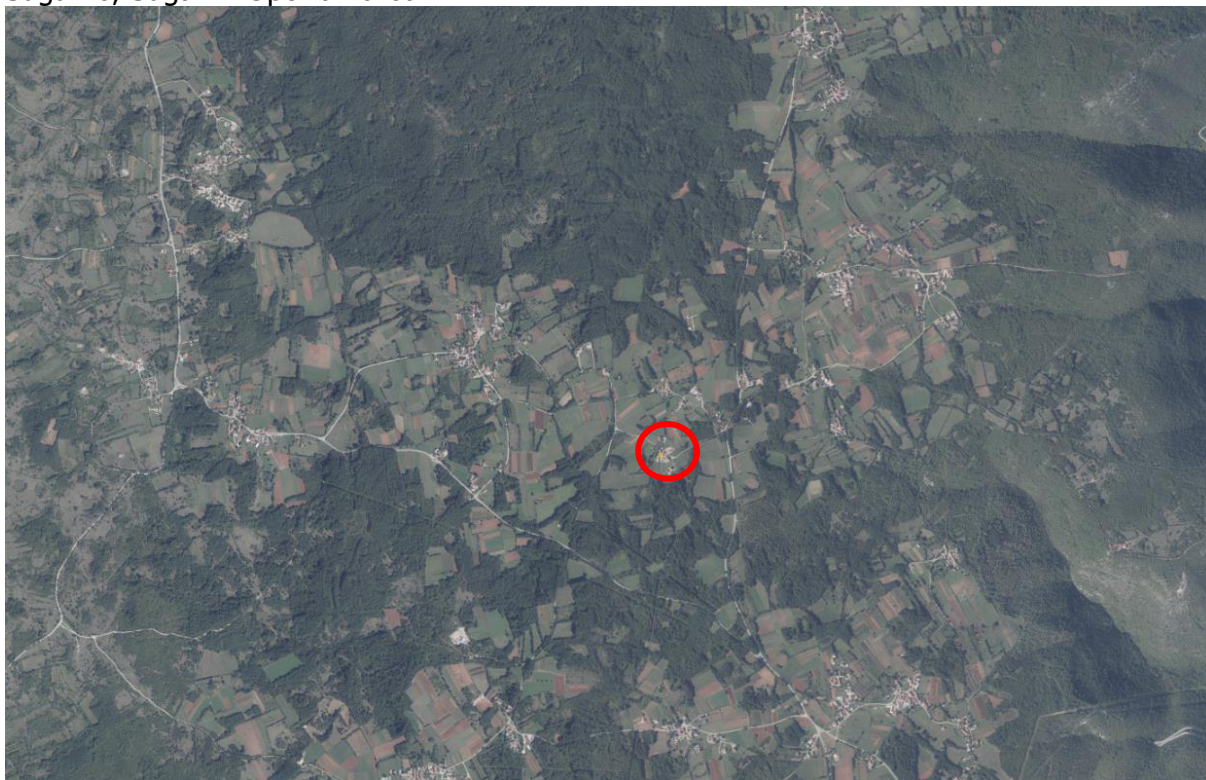
Identifikacija nekretnina izvršena je očevidom izvana dana 18. svibnja 2023. godine i ponovnim očevidom dana 14. lipnja 2023. godine kojom prilikom je pregledana predmetna čestica k.č. 98/1 k.o. Gočan, te je utvrđeno da je predmetno zemljište k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan, izgrađeno ugrađenom stambena građevinom etažnosti prizemlje i kat (P+1) s prizemnim aneksom (P) i dijelom koji je urušen uslijed vremenske dotrajalosti.

Predmetna nekretnina nalazi se unutar granica obuhvata PPU Općine Barban, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja i izvan granica „ZOP-a“.

Potrebni podaci, uzeti su na licu mjesta prilikom očevida. Predmetna nekretnina je uknjižena u zemljišnoj knjizi i katastarskom planu. Stanje katastarskog plana, zemljišne knjige i stanje na terenu nije usklađeno. Stambena građevina s aneksom i ruševina smatraju se zakonitim građevinama obzirom da su vidljive u DOF-1968.

**2. LOKACIJA**

Šugari 6, Šugari – Općina Barban

**Položaj nekretnina**

Predmetne nekretnine k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, k.č. 6874/4 k.o. Gočan, put upisan kao javno dobro u općoj upotrebi. Nekretnina se nalazi unutar obuhvata PPU Općine Barban, u naselju Šugari području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja. U blizini se nalaze izgrađene stambene zgrade i vikend kuće.



## MAKROLOKACIJA – Općina Barban

2.1. LOKALNI POLOŽAJ – Šugari 6, Šugari- Predmetnoj nekretnini pristupa se direktno s javne prometne površine, asfaltirane ceste. Na predmetnoj čestici k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan su izvedeni komunalni priključci (voda i struja)

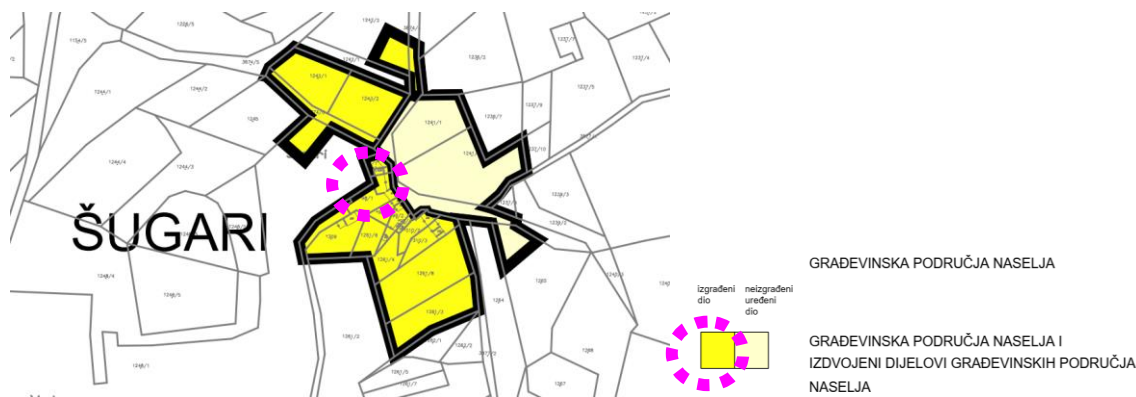
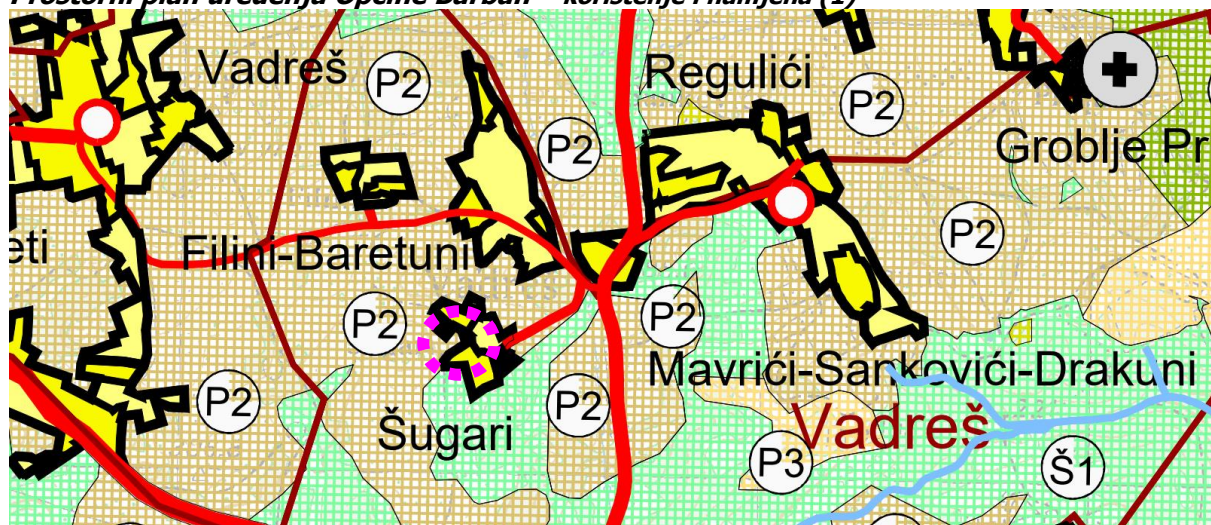
Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području naselja Šugari. Naselje je izgrađeno stambenim i pomoćnim građevinama. Predmetno zemljište k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan izgrađeno je kao stambena građevina odnosno sklop ugrađene zgrade koja se sastoji od stambenog dijela P+1, zatim prizemnog aneksa i i ruševine etažnosti prizemlje, kat i potkrovlje (P+1+Pot.).

## 2.2 ZEMLJIŠTE

Izvor podataka: Službene stranice Općine Svetvinčenat (<http://barban.hr/opcinski-dokumenti/prostorni-plan/>)

**Prostorni plan uređenja Općine Barban – korištenje i namjena (1)**





### 2.3. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: lokalna cestovna povezanost u naselju

#### Prometnice:

Predmetna nekretnina k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan ima direktan pristup na javnu prometnu površinu. Predmetnoj nekretnini k.č. 151/1 zgr. pristupa se s k.č. 3874/4 k.o. Gočan, u naravi put upisan kao javno dobro u općoj upotrebi. Pristupna prometnica je asfaltirana cesta bez izvedenih pješačkih nogostupa i bez javne rasvjete.

#### Infrastruktura

Predmetna čestica k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan priključena je na vodovodni i elektro priključak, otpadne vode spojene su na sabirnu jamu.

#### Parkiranje:

Parkiranje je moguće unutar dvorišta k.č. 98/1 zgr. k.o Gočan.

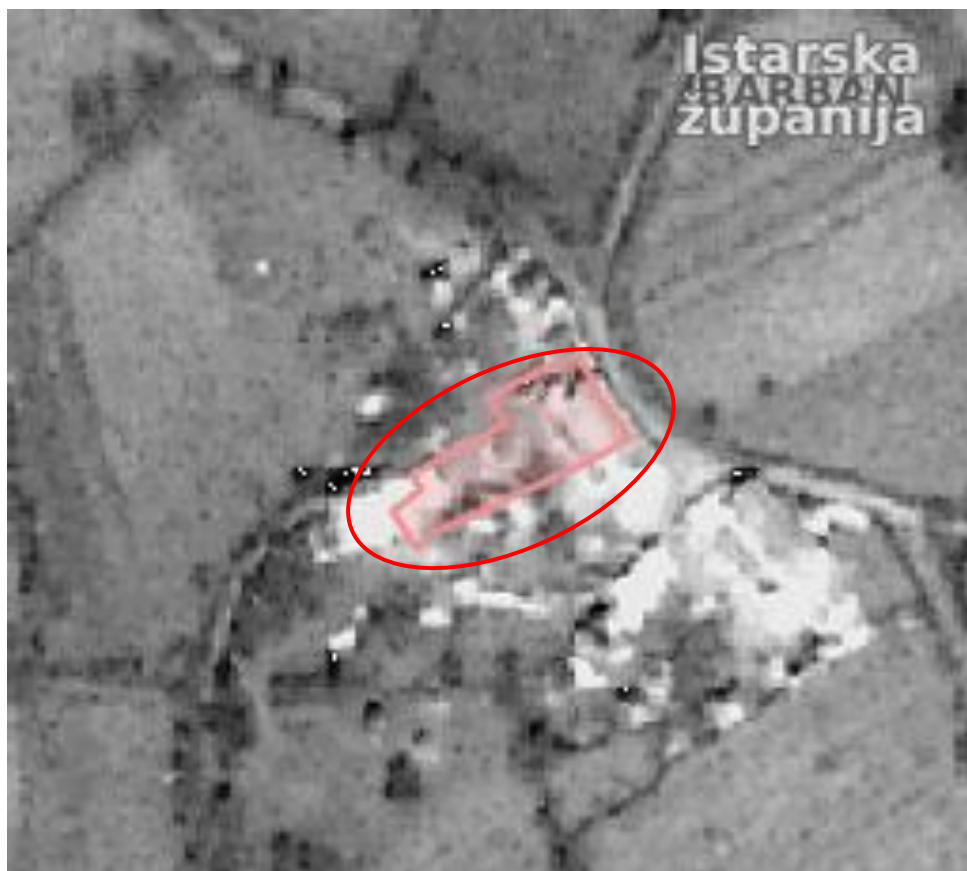
### 2.4. Buka i zagađenje

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

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

### 2.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu k.č. 150/1 ZGR k.o. Gočan izgrađena je ugrađena stambena građevina etažnosti prizemlje i kat (P+1) i ruševina etažnosti prizemlje, kat i potkrovlje (P+1+Pot.). Predmetne građevine na predmetnoj čestici k.č. 98/1 ZGR smatraju se postojećim prema Zakonu, budući da su iste vidljive u DOF-u-1968. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni veličina izgrađenog objekata.



**3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA****3.1. GEOMETRIJSKI PODACI – POVRŠINE I VOLUMEN**građevine izgrađene na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan – **STARA KUĆA**

Oznaka	Namjena	korisna površina x koeficijent	NKP M2	Brutto površina m2	BVO M3
Visina prostorija	<b>STAMBENA GRAĐEVINA</b> izgrađena na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan	<b>56,62</b>	<b>54,29</b>	<b>203,07</b>	<b>669,00</b>
	<b>PRIZEMLJE</b>	<b>28,77</b>	<b>26,44</b>	<b>44,00</b>	<b>280,00</b>
253 cm	- Ulazni dio (1,95x1,65) + (1,00x1,77)	4,99 x 0,90	4,49		
--- cm	- Stepenice (1,95 x 2,80)	5,46 x 1,00	5,46		
253 cm	- Predprostor (1,52 x 1,43)	2,17 x 0,90	1,95		
255 cm	- Kupaonica (2,87 x 1,51)	4,33 x 0,90	3,90		
251 cm	- Kuhinja (2,57 x 4,60)	11,82 x 0,90	10,64		
	<b>I KAT</b>	<b>27,85</b>	<b>27,85</b>	<b>44,00</b>	
--- cm	- Podest stepenica (1,95 x 2,13)	4,15 x 1,00	4,15		
247 cm	- Soba (5,41 x 4,38)	23,70 x 0,90	23,70		
	<b>PRIZEMNI DIO (ANEKS)</b>	<b>20,92</b>	<b>17,12</b>	<b>29,67</b>	<b>89,00</b>
275 cm	- Prostorija (3,65 x 3,65)	13,32 x 1,00	13,32		
275 cm	- Spremište (3,78 x 2,01)	7,60 x 0,50	3,80		
Visina prostorija	<b>RUŠEVINA</b> izgrađena na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan	<b>-,-</b>	<b>-,-</b>	<b>85,40</b>	<b>300,00</b>
--- cm	- Prizemlje				
--- cm	- I kat				
--- cm	- Potkrovlje				
<b>SVEUKUPNO na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan:</b>			<b>71,41</b>	<b>203,07</b>	<b>669,00</b>
Dobiveno izmjerom na licu mjesta.					

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

#### 3.2.1. GRAĐEVINA – KUĆA izgrađena na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan

NKP	71,41 m2
BRP	203,07 m2
BV	669,00 m3
Površina parcele	529,00 m2
Namjena	Stambena
Godina izgradnje	Prije 15.02.1968. godine
Katnost	Prizemlje i kat (P+1)
Gradska Zona/naselje	Šugari – Općina Barban
Prometne veze	Lokalna cesta u naselju
Parkiranje	U sklopu okućnice
Konstrukcija	
- Temelji	Kameni
- Nosivi zidovi	Kameni
- Međukatna konstrukcija	Drvena
- Krovna konstrukcija	Drvena / armiranobetonska ploča
- Limarija	Nema
Pročelje	Dijelom ožbukano
Obrada zidova	- Ožbukana/obojena
Stolarija	
- Unutrašnja stolarija	- Drvena
- Vanjska stolarija	- Drvena sa zaštitom od sunca drvenim škurama
Instalacije	
- Elektroinstalacije	- Ima
- Telefon	
- Vodovodna instalacija	- Ima
- Kanalizacija	- Ima (sabirna jama)
- Dimnjak	- Ima
- Bazen	-
- Centralno grijanje	-
Klima uređaj	-
Sanitarni čvor	- Ima
Održavanje	- Potrebno ulaganja – dotrajalo vremenom
Okoliš	Prosječan
Opći dojam	<p>POZITIVAN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokacija je solidna, mirno naselje, ekološki faktor – udaljenost od zagađivača, zelene površine u blizini. Građevine imaju legalan status s obzirom da su vidljiva u DOF-1968, evidentirane su u zemljišnoj knjizi i katastarskom planu</li> </ul> <p>NEGATIVAN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slabije energetske učinkovitosti</li> <li>- potreban ulaganja i bolje održavanje s obzirom na starost, dio je ruševan i nije u uporabi</li> </ul>



### 3.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA, OPIS NEKRETNINE S REZULTATIMA OČEVIDA I PROCJENA

#### k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan

Predmetna čestica k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan, zgrada, upisana u zk.ul. 2689 k.o. Gočan. Prema zk.ul. 2689 i posjedovnom listu br. 1903 k.o. Gočan površina čestice iznosi 529 m<sup>2</sup>. Čestica je nepravilnog oblika. Čestica ima direktan pristup na javnu prometnu površinu. Nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Predmetno zemljište smatra zemljištem I kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15, sukladno čl. 10. stavak 1. podstavak 1. – I kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje objekata visokogradnje. Na sjeveroistočnoj strani čestice izgrađene su stambena građevina sa aneksom i ruševina, središnjim dijelom čestice prolazi dio asfaltirane ceste.

#### STAMBENA ZGRADA – STARA KUĆA ( P+1)

Stambena građevina izgrađena je kao ugrađena građevina, etažnosti prizemlje i kat (P+1). Kuća se sastoji od jedne stambene cijeline koja se pruža kroz prizemlje i kat. Ukupna neto korisna površina zgrade iznosi 54,29 m<sup>2</sup>. Kuća čini uporabnu cjelinu s k.č. 97/2 zgr. k.o. Gočan.

Stambena građevina izgrađena je 1918. godine, adaptirana 1970. godine. Zgrada se smatra legalnom budući da je vidljiva na DOF-1968. Pročelja građevine su grubo ožbukana i završno obrađena grubim špricom. Temelji, kao i vanjski nosivi zidovi izvedeni su od kamena. Međukatne konstrukcije su izvedene kao drvene konstrukcije. Krovna konstrukcija izvedena je kao drvena konstrukcija. Krovšte je izvedeno kao dvostrešno krovšte s pokrovom od kupa kanalice. Visina prostora u prizemlju iznosi 251-255 cm, na prvom katu 247 cm. Vanjska stolarija je izvedena kao drvena stolarija sa zaštitom od sunca drvenim škurama. Unutrašnja stolarija i ulazna vrata su drvena. Predmetna zgrada ima okućnicu. Opće stanje zgrade izgleda loše. U kući su dijelom otpala žbuka sa stropova, kupaonica je dotrajala kao i stolarija. Potrebna su ulaganja u zgradu. Zgrada je priključena na elektropriključak i na vodovoni priključak u obliku stalnog priključka

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni veličina izgrađenog objekata.

#### PRIZEMNI ANEKES

Prizemni aneks izgrađena je kao ugrađena građevina, prizemne etažnosti (P), u naravi ljetna kuhinja i sastoji se od dvije prostorije. Građevina je izgrađena prije 1968. godine i adaptirana 1970. godine. Zidovi su ožbukani. Pod objekta završno je obrađen betonskom plogom. Objekt ima elektro instalacije i vodovodne instalacije. Opće stanje objekta je loše. Potrebna su ulaganja. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni veličina izgrađenog objekata.

#### RUŠEVINA

Predmetna nekretnine, u naravi ruševina, vidljiva je u ostacim kamenih obodnih zidova debljine u prizemlju oko 80 cm, na katu i potkrovlju oko 50 cm. Visina ruševine do vijenca iznosi 6,10 m a do sljemena 7,50 m. Vanjski gabariti ruševine su 11,30 x 7,50 m. Zidovi su obrasli biljnim raslinjem. Krovna konstrukcija je urušena, vide se ostaci pokrova kupa kanalice. Međukatne konstrukcije i krovna konstrukcija su urušene. Građevina je činila građevinsku cjelinu s k.č. uporabnu cjelinu s k.č. 98/2 zgr. k.o. Gočan. Unutar građevine je zatečen urušeni kameni materijal i drveni dijelovi međukatnih konstrukcija kao i biljno raslinje. Za utvrđivanje građevinske vrijednosti ruševnog dijela primijeniti će se likvidacijski postupak. Obzirom da lomljeni kamen ima tržišnu vrijenost za umanjenje vrijednosti neće se uzimati uklanjanje ostataka građevine i prijevoz materijala sukladno čl. 34. st. 2. *Ako se građevina može odmah ukloniti, tržišna vrijednost se utvrđuje kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja i uvećana za plaćene doprinose.*

## 4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na osnovu obrazloženog, provesti će se troškovna metoda.

#### 4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14, 61/19
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14, NN 69/17, NN 98/19, NN 16/2020
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata NN 52/84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 100/12, 100/18, 67/19
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 83/15
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 136/06; 135/10; 55/12
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama ( V.Krtalić – 2007)
- Status i promet nekretnina – aktualnosti 2009 ( Belaj, Feher, Končić, Kontrec, Krtalić, Pelivan, Rajčić)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
  - *Prostorni plan uređenja Općine Barban („Službene novine Općine Barban" br.: 21/08, 13/14, 24/15, 26/19 i 14/22)*
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju - eNekretnine



## PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### Stanovi novije gradnje u prosjeku skuplji za 19 posto

Prema našem novom istraživanju, provedenom na uzorku od 164 tisuće aktivnih oglasa u siječnju 2020. godine, cijene nekretnina u Hrvatskoj pokazuju porast od gotovo 7 posto na godišnjoj razini, dok je prema siječnju 2017. godine zabilježen rast cijena veći od 15 posto.

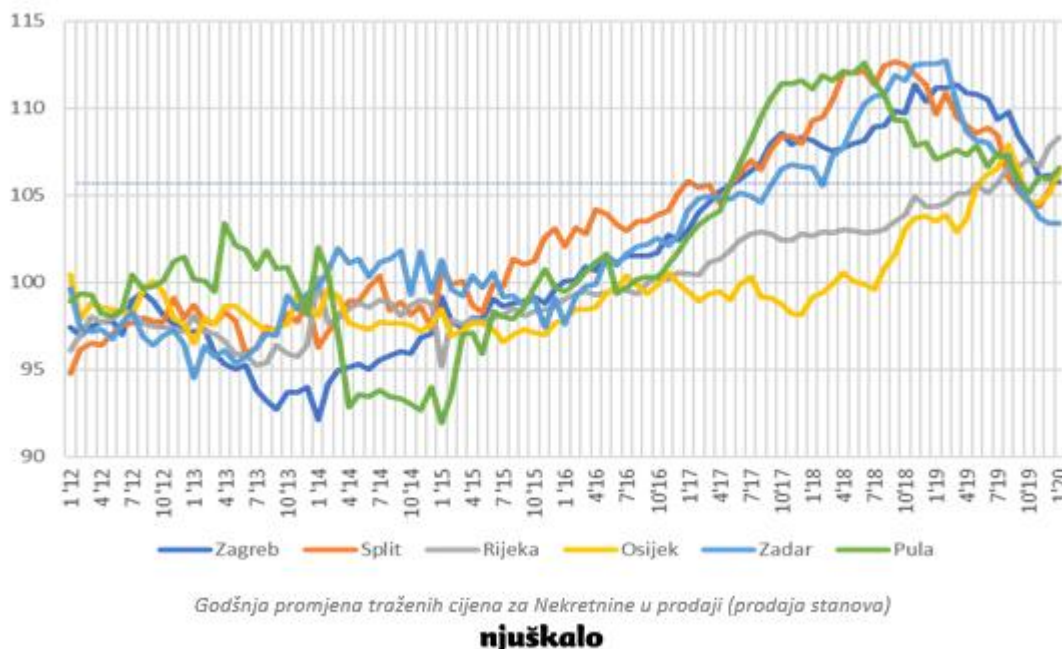
Na godišnjoj razini cijene stanova u Hrvatskoj su rasle za više od 8 posto, dok su cijene kuća rasle za gotovo 4 posto.

U Gradu Zagrebu je prosječna tražena cijena kvadrata stana u siječnju iznosila 2.102 eura, odnosno čak 21 euro više u odnosu na raniji mjesec, te čak 114 eura više u odnosu na siječanj prošle godine, što predstavlja rast na godišnjoj razini od gotovo 6 posto. Istovremeno, Split bilježi osjetniji rast; u siječnju je prosječna tražena cijena kvadrata stana tamo iznosila 2.976 eura, što je za 180 eura više nego isti mjesec prošle godine, odnosno rast od 6,4 posto.

Promatramo li najveće hrvatske gradove, vidljiv je rast cijena u svima. Tako je Osijek bilježio rast traženih cijena kvadrata stana za više od 6 posto, te je u siječnju tamo prosječna cijena kvadrata stana iznosila 1.028 eura.

Iako je rast prisutan u svim najvećim hrvatskim gradovima, on bilježi usporavanje, što nam zorno prikazuje i Njuškaloov godišnji indeks traženih cijena stanova.

**Njuškaloov godišnji indeks traženih cijena stanova u RH (2012-danas)**



Najveće oscilacije prikazuje Zadar, koji je u 4. kvartalu 2018. godine bilježio najveći postotni rast, dok u prošlim mjesecima on bilježi najmanji rast. Usporavanje rasta cijena najprije je zahvatilo Pulu, dok najkasnije Zagreb i Osijek.

Cijene kvadrata stanova značajno ovise o godini izgradnje pa je tako kvadrat stana u Gradu Zagrebu koji je izgrađen u periodu od 2010. do 2015. za 19 posto skuplji u odnosu na kvadrat stana iz 70-ih godina prošlog stoljeća, odnosno skuplji je za oko 300 eura. U Splitu je ova razlika u cijenama još izraženija te iznosi čak 37 posto, odnosno oko 850 eura.

Gledamo li podatke o traženim cijenama stanova od 2011. do danas u tri najveća hrvatska grada; Zagrebu, Splitu i Rijeci, vidljivo je kako je Split bilježio najveći rast, dok istovremeno Rijeka bilježi najmanji rast, oko 4 posto i to ponajviše zahvaljujući rastu u posljednjih godinu dana za oko 8 posto.

Osjetniji rast počeo je 2016. godine i u navedenom periodu tražene cijene stanova u Zagrebu porasle su za 31 posto, dok je u Splitu to bilo još izraženije, čak 35 posto. Istovremeno, u Rijeci smo bilježili rast traženih cijena za oko 17 posto.

**TRAŽENE CIJENE NEKRETNINA U HRVATSKIM GRADOVIMA**

I dalje je na uvjerljivom prvom mjestu, kada su cijene nekretnina u pitanju, Dubrovnik. U siječnju je tamo tražena cijena kvadrata stana iznosila 3.792 eura, dok je tražena cijena kvadrata kuće bila 640 eura viša, odnosno iznosila je 4.433 eura.

Zanimljivo je usporediti tražene cijene nekretnina u Gradu Zagrebu s onima u okolnim gradovima kao što su Velika Gorica, Zaprešić i Samobor. Tako je kvadrat stana u navedenim gradovima povoljniji za 30 do 40 posto i prosječno se kreće od 1280 do 1480 eura, dok je kvadrat kuće povoljniji za 24 do 26 posto i prosječno se kreće od 993 do 1031 euro.

*Prosječne tražene cijene kvadrata stanova i kuća u  
većim hrvatskim gradovima*

<b>Gradovi</b>	<b>prodaja stanova</b>	<b>prodaja kuća</b>
Dubrovnik	3.792	4.433
Split	2.976	3.164
Zadar	2.206	1.539
Zagreb	2.102	1.348
Pula	1.705	1.524
Rijeka	1.657	1.408
Šibenik	1.643	1.461
Velika Gorica	1.480	1.031
Zaprešić	1.333	993
Samobor	1.280	1.005
Varaždin	1.238	760
Krapina	1.231	543
Koprivnica	1.171	614
Čakovec	1.148	709
Osijek	1.028	726
Karlovac	1.003	631
Ivanić-Grad	1.000	650
Gospić	954	702
Bjelovar	924	504
Slavonski Brod	804	642
Sisak	798	613
Virovitica	797	547
Vinkovci	767	518
Požega	753	549

*Prosječne cijene u €/m<sup>2</sup> za Nekretnine u prodaji (prodaja stanova, prodaja kuća)*

**njuškalo**

Izvor: <https://blog.njuškalo.hr/dom-i-vrt/stanovi-novije-gradnje-u-prosjeku-skuplji-za-19-posto>

## Cijene stanova više no proteklih godina

03 prosinca 2021  
Tržište Nekretnina

**Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su prosječne oglašavane cijene stanova tijekom listopada bile 2,5 posto više no mjesec ranije, te 7 posto više no u istom mjesecu prošle godine.** U odnosu na listopad 2019. godine cijene su porasle za oko 14 posto, te za gotovo 19 posto u odnosu na 2018. godinu.

Oglašavana cijena kvadrata stanova koji se prodaju putem oglasnika Crozilla.com u odnosu na listopad prošle godine sada je u prosjeku viša za oko 100 eura, u usporedbi s 2019. viša je za oko 220 eura, te za gotovo 300 eura u odnosu na 2018. godinu.

U mjesecu listopadu Dubrovnik je na oglasniku Crozilla.com bio jedan od rijetkih gradova u kojemu su cijene stanova bile nešto niže. Za tamošnji se kvadrat u prosjeku tražilo 3645 eura, što je 0,3 posto manje no mjesec ranije. S razlikom od oko 130 eura po kvadratu Dubrovniku se visinom oglašavanih cijena opasno približava Opatija.

Za kvadratni metar stana u Opatiji tijekom listopada se u prosjeku tražilo 3512 eura, a taj je iznos 2,2 posto veći no mjesec ranije. Prosječna oglašavana cijena kvadrata tamošnjih stanova u listopadu je bila oko 180 eura viša no lani, oko 370 eura viša no u istom mjesecu 2019. godine, te oko 570 eura viša no 2018. godine.

Porast cijena nastavlja se i u Splitu u kojem su stanovi tijekom listopada u prosjeku bili 1 posto skuplji no mjesec ranije, a za kvadratni metar se u prosjeku tražilo 3082 eura.

Za kvadrat stana u Umagu tijekom listopada se u prosjeku tražilo 2705 eura, što je čak 300 eura više nego u istom mjesecu prošle godine. U odnosu na 2019. godinu cijene su više za 540 eura, dok se u odnosu na listopad 2018. godine tamošnja cijena razlikuje za čak 682 eura po kvadratu.

Cijene kvadrata zadarskih stanova u mjesecu listopadu bile su oko 240 eura više no lani, 256 eura više no 2019. godine, te oko 350 eura više no u istom mjesecu 2018. godine. Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako se u Zadru za kvadratni metar stana u prosjeku tražilo 2515 eura, što je 1,2 posto više no u rujnu. Slična razlika u cijenama, 1,1 posto, zabilježena je u Šibeniku u kojem su stanovi oglašavani po prosječnoj cijeni od 2074 eura za kvadratni metar. Unatoč tome što su tamošnje cijene bile više no mjesec ranije, oglašavani stanovi na području Šibenika imali su 2,6 posto niže cijene no u istom mjesecu prošle godine.

Blaga mjesečna promjena od tek 0,8 posto zabilježena je u Poreču u kojem je cijena kvadratnog metra u prosjeku oglašavana po 2271 euro.

U Rijeci su cijene u prosjeku porasle tek za 0,6 posto i popele se na prosječni iznos od 1810 eura po metru kvadratnom.

Promjena cijena od 2 posto zabilježena je u Senju u kojem se na oglasniku Crozilla.com za kvadrat stana u prosjeku tražilo 1780 eura.

Cijene stanova na osječkom su području na godišnjoj razini bile 10,7 posto više, no ujedno i 2 posto niže no mjesec ranije, a za kvadratni se metar u prosjeku tražilo 1077 eura.

Prosječna tražena cijena zagrebačkih stanova oglašavanih putem Crozilla.com narasla je na 2318 eura po kvadratu, što je 145 eura više no lani, 273 eura više no 2019. godine, te gotovo 430 eura više no u listopadu 2018. godine.

Izvor: <https://www.crozilla.com/blog/cijene-stanov-a-vise-no-proteklih-godina>



**Hoće li još rasti cijene nekretnina, isplati li se sada ulagati u njih i tko kupuje sve te stanove u gotovini**

Cijene stanova i kuća rastu po dvoznamenkastim stopama, jaz između prihoda i prodajne cijene se povećava, a broj mladih koji kupuju nekretninu smanjuje. Iako ovo zvuči kao opis hrvatskoga tržišta nekretnina, on se odnosi na nizozemsku prijestolnicu, Amsterdam. Na tamošnjem tržištu nekretnina cijene su 2021. porasle za oko 15 posto pa je njihovu divljanju amsterdamsko gradsko vijeće odlučilo stati na kraj tako što će onemogućiti najam novih nekretnina jeftinijih od 512 tisuća eura. Prije nego što takvu nekretninu investitori stave u najam, morat će, naime, u njoj živjeti barem četiri godine.

I dok Amsterdam kao i mnogi drugi gradovi i države na razne načine pokušavaju malo ohladiti cijene stanova, koje su u cijeloj Europskoj uniji znatno porasle zbog enormnih državnih pomoći tijekom koronakrize, Hrvatska s APN-ovim programom i subvencijama za kupnju stanova dodatno ugrijava ionako vruće tržište. Dodaju li se tomu visoka inflacija, niske kamatne stope, skroman broj novosagrađenih stanova te poznata hrvatska ljubav prema štednji u ciglama, rezultat je itekako izgledan: porast cijena nekretnina. Upravo je zbog toga i Europski odbor za sistemski rizik ovih dana izdao **upozorenje Hrvatskoj da bi rast cijena mogao ugroziti gospodarstvo.**

Hoće li cijene i dalje rasti i isplati li se uložiti sada u stan ili kuću te tako sačuvati vrijednost novca u uvjetima inflacije ili su cijene napokon dosegnule plafon?

– Projekcije kretanja cijena stambenih nekretnina vrlo su nesigurne. Rezultati anketnih ispitivanja o povećanom interesu potrošača za kupnju ili gradnju nekretnine upućuju na to da bi se rast cijena mogao nastaviti. Iako će u idućem razdoblju daljnji porast potražnje za nekretninama i dalje podupirati nastavak programa subvencioniranih kredita, kretanje cijena ponajviše će ovisiti o makroekonomskim kretanjima, posebice realnih dohodaka u uvjetima rastuće inflacije potrošačkih cijena, kao i brzini normalizacije monetarne politike, odnosno povlačenja kriznih poticaja i podizanja referentnih kamatnih stopa – kažu u Hrvatskoj narodnoj banci.

A tko kupuje stanove kad se populacija smanjuje? Uz Dalmatince, koji često dio svoje zarade 'spremaju' u nekretnine u Zagrebu, i Hrvati iz ostalih dijelova zemlje višak novca često investiraju u zagrebačke stanove. Kao i Hrvati koji su na privremenom ili stalnom radu u inozemstvu. Da je riječ o važnoj kategoriji kupaca, može se zaključiti i iz podatka da je Erste banka omogućila kreditiranje hrvatskih državljana zaposlenih u inozemstvu koji nemaju prijavljen stalni boravak u Republici Hrvatskoj.

Kako sada stvari stoje, **na cijene stanova utjecat će odluke o promjenama kamatnih stopa na svjetskom tržištu.** Sudeći po odgovorima banaka i ekonomskih analitičara, rast kamata sada je prilično izgledan, i to već ove godine, no teško je prognozirati koliki će biti. Međutim, ni podizanje kamatnih stopa, kako prognoziraju u Colliersu, neće izazvati pad cijena, nego eventualno ublažiti njihov rast.

– Osim kamatnih stopa, odnosno cijene novca, važnu ulogu ima dostupnost financiranja, tj. striktnost kreditnih uvjeta, koji mogu biti stroži ili blaži, a banke ih određuju ovisno o stanju i očekivanjima u gospodarstvu. Pri višim kamatnim stopama banke su, zapravo, i više motivirane odobravati financiranje. Stoga smatramo kako će utjecaj rasta kamatnih stopa biti ograničen iako može ublažiti rast cijena nekretnina. Očekujemo stabilizaciju rasta cijena, što ne znači da još ove godine cijene neće imati uzlaznu putanju – kaže Ivan Laljak, viši konzultant u Colliersu Hrvatska, koji smatra da visoke stope rasta cijena nekretnina nisu dugoročno održive.

Za hrvatsko tržište specifično je to da se znatan postotak nekretnina ne kupuje kreditom, nego gotovinom. Prema procjenama, čak od **40 do 50 posto kupnji realizira se ušteđevinom.** Slični postoci mogu se iščitati i na osnovi vrijednosti kupoprodaja stanova i kuća i novoodobrenih kredita. Naime, 2020. vrijednost transakcija kupovine stanova i kuća (bez zemljišta i drugih nekretnina) u cijeloj Hrvatskoj iznosila je oko 24,2 milijarde kuna, a te je godine, prema HNB-ovim podacima, podignuto oko 12,5 novih stambenih kredita. Iz toga proizlazi da je čak 48 posto stanova kupljeno gotovinom.

Uzevši sve navedene parametre i zaključke u obzir, **i ove godine svjedočit ćemo daljnjem rastu cijena nekretnina,** ali sa zaoštavanjem ECB-ove politike i rastom kamatnih stopa rast cijena trebao bi se svesti u normalnije okvire. To ne znači da će pasti, nego da će znatno blaže rasti ili eventualno stagnirati. Svi oni koji sanjaju da će se dogoditi preokret na tržištu i da će cijene pasti, zapravo priželjkuju novu ekonomsku krizu. Samo u slučaju takvih eksternih šokova ti bi se snovi mogli ostvariti.

Međutim, **ako i u bližoj budućnosti bude ekonomske krize, cijene stanova neće odmah pasti** jer je tržište nekretnina prilično tromo, prožeto je čekanjem: kupci čekaju da cijene još padnu, zbog čega ne kupuju, a prodavači da kriza prođe pa odgađaju prodaju. Na tržištu poput hrvatskoga, gdje glavnina nekretnina nije kupljena na kredit, zbog čega nema tolikog pritiska za otplatu rata banci, logično je da je to čekanje promjene još i dulje nego drugdje.

Izvor: <https://lidermedia.hr/poslovna-scena/hrvatska/hoce-li-jos-rasti-cijene-nekretnina-isplati-li-se-sada-ulagati-u-njih-i-tko-kupuje-sve-te-standove-u-gotovini-141139>

### 4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### 4.3.1. ZEMLJIŠTE – PRIPADAJUĆA POVRŠINA (PZ)

- prema zk.ul. 2689 za k.č. br. 98/1 ZGR k.o. Gočan => **Pz= 529,00 m<sup>2</sup>**

#### 4.3.2. PODACI- Usporedne nekretnine

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

- područje k.o. Gočan

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvartilativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Gočan	1221/2	962	18.08.2022.	34,17	35	35	-20,45%	-5,88	34,62
2.	Gočan	962/1	987	29.06.2022.	24,84	26	26	9,65%	2,78	7,72
3.	Gočan	1241/2	1393	27.09.2019.	20,46	28	30	-2,59%	-0,74	0,55
4.	Prnjani	476/2	1945	15.04.2022.	30,00	32	34	-19,28%	-5,55	30,79
5.	Prnjani	470/7	1125	23.12.2019.	17,11	23	25	14,67%	4,22	17,82
6.	Prnjani	31/8	1057	24.05.2022.	30,00	32	32	-10,68%	-3,07	9,45
7.	Gočan	102/15	541	09.04.2021.	18,57	22	21	28,67%	8,25	68,07

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	529 m <sup>2</sup>
Vrsta:	"GP"
Mjera:	1,01
Kategorija:	I
Lokacija:	Šugari, Općina Barban
Dan vrednovanja: lipanj 2023.	

Prosjeck (medijan):	29	EUR
Standardno odstupanje (±):	4,91	17,07%
Pravilo dva-sigma (±):	9,83	

169,01

Pula, lipanj 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak graditeljske struke

izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Godina Year		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> (Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>3)</sup> Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019. Year	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020. Year	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021. Year	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022. Year	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5

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

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 06/2023. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Gočan	1221/2	962,00	34,17	18.08.2022.	155,80	160,87	1,03	35
2.	Gočan	962/1	987,00	24,84	29.06.2022.	151,52	160,87	1,06	26
3.	Gočan	1241/2	1393,00	20,46	27.09.2019.	118,05	160,87	1,36	28
4.	Prnjani	476/2	1945,00	30,00	15.04.2022.	151,52	160,87	1,06	32
5.	Prnjani	470/7	1125,00	17,11	23.12.2019.	120,35	160,87	1,34	23
6.	Prnjani	31/8	1057,00	30,00	24.05.2022.	151,52	160,87	1,06	32
7.	Gočan	102/15	541,00	18,57	09.04.2021.	138,18	160,87	1,16	22

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	529 m2
Vrsta:	"GP"
Mjera:	1,01
Kategorija:	I
Lokacija:	Šugari, Općina Barban
Dan vrednovanja: lipanj 2023.	

Pula, lipanj 2023.

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)								
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Gočan	1221/2	962,00	35	1,05	1,01	0,98	35
2.	Gočan	962/1	987,00	26	1,04	1,01	0,99	26
3.	Gočan	1241/2	1393,00	28	0,90	1,01	1,06	30
4.	Prnjani	476/2	1945,00	32	0,90	1,01	1,08	34
5.	Prnjani	470/7	1125,00	23	0,90	1,01	1,07	25
6.	Prnjani	31/8	1057,00	32	0,90	1,01	1,00	32
7.	Gočan	102/15	541,00	22	1,00	1,01	0,95	21

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	529 m2
Vrsta:	"GP"
Mjera:	1,01
Kategorija:	I
Lokacija:	Šugari, Općina Barban
Dan vrednovanja: lipanj 2023.	

Pula, lipanj 2023.

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

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN										
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Gočan	1221/2	962	18.08.2022.	34,17	35	35	-20,45%	-5,88	34,62
2.	Gočan	962/1	987	29.06.2022.	24,84	26	26	9,65%	2,78	7,72
3.	Gočan	1241/2	1393	27.09.2019.	20,46	28	30	-2,59%	-0,74	0,55
4.	Prnjani	476/2	1945	15.04.2022.	30,00	32	34	-19,28%	-5,55	30,79
5.	Prnjani	470/7	1125	23.12.2019.	17,11	23	25	14,67%	4,22	17,82
6.	Prnjani	31/8	1057	24.05.2022.	30,00	32	32	-10,68%	-3,07	9,45
7.	Gočan	102/15	541	09.04.2021.	18,57	22	21	28,67%	8,25	68,07

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	529 m2
Vrsta:	"GP"
Mjera:	1,01
Kategorija:	I
Lokacija:	Šugari, Općina Barban
Dan vrednovanja: lipanj 2023.	

Pula, lipanj 2023.

Prosjek (medijan):	29	EUR
Standardno odstupanje (s):	4,91	17,07%
Pravilo dva-sigma (s):	9,83	

169,01

Izradio:  
Suad Kadrić  
stalni sudski vještak graditeljske struke

**4.4. VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA**

Usvojena prosječna jedinična vrijednost zemljišta I kategorije iznosi 29,00 EUR/m<sup>2</sup>

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta I kategorije iznosi 29,00 EUR/m<sup>2</sup>

Vrijednost predmetnog zemljišta

K.Č.	K.O.	POVRŠINA	Jed. Cijena	UKUPNO
98/1 zgr.	Gočan	529,00 m <sup>2</sup>	29,00 €/m <sup>2</sup>	15.341,00 €

**4.5. Vrijednost komunalnog doprinosa (VKd) - II zona**

- Stambena građevina – STARA KUĆA I PRIZEMNI ANEKS  
 $VKd = BV \times 7,96 \text{ EUR/m}^3 = 369,00 \text{ m}^3 \times 7,96 \text{ EUR/m}^3 = 2.937,24 \text{ EUR}$
- RUŠEVINA  
 $VKd = BV \times 7,96 \text{ EUR/m}^3 = 300,00 \text{ m}^3 \times 7,96 \text{ EUR/m}^3 = 2.388,00 \text{ EUR}$

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

- Stambena građevina – STARA KUĆA I PRIZEMNI ANEKS  
 $VVd = BV \times 0,37 \text{ EUR/m}^3 = 369,00 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ EUR/m}^3 = 136,53 \text{ EUR}$
- RUŠEVINA  
 $VVd = BV \times 0,37 \text{ EUR/m}^3 = 300,00 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ EUR/m}^3 = 111,00 \text{ EUR}$

**4.7. Vrijednost priključaka (Vp)**

- Priključak na el.e. mrežu: - 1.250,00 EUR
- Priključak vode: - 900,00 EUR
- Sabirna jama : - 2.200,00 EUR
- Ukupno Vp =** 5.150,00 EUR – povećanje 30 % na ime izvedbe priključaka

---

**4.995,00 EUR**

**5.0. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – nova građevinska vrijednost****5.1. STAMBENA GRAĐEVINA i prizemni aneks izgrađena na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan**

Korisna površina zgrade	Jedinična cijena ekv. Obj. EUR/m <sup>2</sup> (BILTEN XII/2022 – Rijeka) – 1.202,63	Nova građevinska vrijednost EUR
<b>71,41</b>	<b>979,30</b>	<b>69.931,81</b>

Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2023. godina	
Godina izgradnje - rekonstrukcije	Prije 100 godine	Adaptacija 1970. godine
Starost zgrade (G)	100 godina	
OVK	120 godina	
Preostali vijek korištenja	20 godina	
Odabrani faktor korištenja FK	2,5	A-2,5 B-2,5 C-2,5
Relativna starost (G/OVK)	100/120 = 83,33%	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - OOVK	46% (0,46x120)=55,20	
Zamjenska starost zgrade OVK - OOVK	120-55,20=64,80	
Linearni otpis ZS/OVK	66,80/120=54,00%	37.763,18
Preostala vrijednost		32.168,63
<b>Građevinska vrijednost</b>		<b>32.168,63</b>

**VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA – kuća i prizemni aneks**

Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	EUR/m <sup>3</sup>	Ukupno – EUR
Komunalni dopr.	117,67	369,00	7,96	2.937,24 EUR
Vodni doprinos	117,67	369,00	0,37	136,53 EUR
<b>UKUPNO</b>				<b>3.073,77 EUR</b>

**VRIJEDNOST TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA (struja, voda, sabirna jama)**

Vrsta troška	BRP – m <sup>2</sup>	BVO – m <sup>3</sup>	NKP – m <sup>2</sup>	Ukupno EUR
Priključak na struju i vodu, sabirna jama	117,67	369,00	71,41	4.995,00 EUR
<b>UKUPNO:</b>				<b>4.995,00 EUR</b>



**5.2. dio RUŠEVINA izgrađena na k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan**

Korisna površina zgrade	Jedinična cijena ekv. Obj. EUR/m2	Nova građevinska vrijednost EUR
---	----	<b>RUŠEVINA</b>

Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2023. godina	
Godina izgradnje	Više od 100 godina	
Starost zgrade (G)	---	
OVK	120 godina	
Preostali vijek korištenja	---	
Odabrani faktor korištenja FK	---	
Relativna starost (G/OVK)	---	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - OOVK	---	
Zamjenska starost zgrade OVK - OOVK	---	
Linearni otpis ZS/OVK	---	
Preostala vrijednost		
<b>Građevinska vrijednost</b>		<b>0,00</b>

**VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**

Vrsta troška	BRP – m2	BVO – m3	EUR/m3	Ukupno – EUR
Komunalni dopr.	85,40	300,00	7,96	2.388,00 EUR
Vodni doprinos	85,40	300,00	0,37	111,00 EUR
<b>UKUPNO</b>				<b>2.499,00 EUR</b>

**REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE – RUŠEVINA**

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST RUŠEVINE	0,00 EUR
VRIJEDNOST DOPRINOSA (komunalni i vodni)	2.499,00 EUR
<b>UKUPNO</b>	<b>2.499,00 EUR</b>

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

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE	32.168,63 EUR
VRIJEDNOST DOPRINOSA (komunalni i vodni) - kuća	3.073,77 EUR
VRIJEDNOST DOPRINOSA (komunalni i vodni) - ruševina	2.499,00 EUR
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	4.995,00 EUR
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	15.341,00 EUR
<b>UKUPNO</b>	<b>58.077,40 EUR</b>

koeficijenti za prilagodbu

Oznaka	Utjecajni faktori	Veličina
Z	zona/područje	0,00
Lm	mikrolokacija	0,00
St	starost	0,00
Os	opće stanje i okoliš	0,00
Pu	posebni uvjeti	0,00
Uf	utjecajni faktori	<b>0,00</b>

<b>UKUPNA SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST</b>	
<b>58.077,40 x (1+0,00)</b>	<b>58.077,40 EUR</b>

**6. ZAVRŠNO MIŠLJENJE****Tržišna vrijednost cjelokupne predmetne nekretnine:**

- K.č. 98/1 ZGR, ZGRADA upisan površine 529 m2, upisana u zk.ul. 2689 k.o. Gočan

R.BR.	CJELINA	POVRŠINA	EURO
1.	k.č. 98/1 ZGR upisana u zk.ul. 2689 k.o. Gočan	529 m2	58.077,40

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**  
**4032/5832 dijela k.č. 98/1 ZGR k.o. Gočan**

iznosi

**40.152,28 EUR**  
**USVOJENO 40.200,00 EUR**  
**302.886,90 HRK**

Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 HRK

**Prilog:**

1. Izvadak iz zemljišne knjige e\_izvadak
2. Izvadak katastarskog plana e\_izvadak
3. Posjedovni list e\_izvadak
4. Fotografije

SULEK d.o.o.

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

Pula, 21. lipnja 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 11.05.2023. 12:42

Katastarska općina: 324116, GOČAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6912/2023  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2689

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	98/1 ZGR.	ZGRADA			529	Pripis iz uložka 538
		UKUPNO:			529	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 216/5832	BATEL IVANKA POK. MATE, ŠUGARI 7	
2. Suvlasnički dio: 216/5832	BATEL MARIJA POK. MATE, ŠUGARI 7	
4. Suvlasnički dio: 54/5832	IVETA DRAGO OD JOSIPA	
5. Suvlasnički dio: 54/5832	IVETA MARIJA OD JOSIPA	
6. Suvlasnički dio: 120/5832	BATEL VAZMOSLAV, ŽMARELJA 8	
7. Suvlasnički dio: 120/5832	BATEL MARIJA, ŠUGARI 7	
9. Suvlasnički dio: 40/5832	IVETA DRAGO, MELNICA 1	
10. Suvlasnički dio: 168/5832	RABAR BOŽICA ROĐ. LIPLJAN ROĐ. 1949., IVANOŠIĆI 13	
11. Suvlasnički dio: 336/5832	CAMLIĆ IVAN POK. JURE ROĐ. 1945, CAMLIĆI 18	
13. Suvlasnički dio: 112/5832	ROSANDA RADIVOJEVIĆ ORIANA, OIB: 87376698163, DRAČICE 31B, BANJOLE 52100 PULA (POLA)	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.05.2023. 12:51:38

Stranica: 1

Katastarska općina: 324116, GOČAN

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2689

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14. Suvlasnički dio: 56/5832	ROSANDA RADIVOJEVIĆ ORIANA, OIB: 87376698163, DRAČICE 31B, BANJOLE 52100 PULA (POLA)	
15. Suvlasnički dio: 120/5832	CAMLIĆ IVAN POK. JURE, OIB: 50018827427, CAMLIĆI 17	
16. Suvlasnički dio: 4032/5832	ŠKS FLACIUS D.O.O., U STEČAJU, PULA	
17. Suvlasnički dio: 40/5832	IVETA MARIJA, MELNICA 1	
18. Suvlasnički dio: 18/5832	KOŽLJAN MARIJA, ROĐ. IVETA, ROĐENA 05. SIJEČNJA 1947. GODINE, OIB: 67038236426, PULA, PREMANTURSKA CESTA 146	
19. Suvlasnički dio: 36/11664	IVETA DRAGO POK. JOSIPA, ROĐEN 20.04.1954. GODINE, OIB: 89625236635, PULA, PREMANTURSKA CESTA 16	
21. Suvlasnički dio: 224/11664	IVETA ROBERT, OIB: 10344093076, PREMANTURSKA CESTA 16, PULA 52100 PULA (POLA)	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 16 (4032/5832)	3.1 Zaprimito 12.11.2015. broj Z-11715/15 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-7019/15-2 od 11. studenoga 2015., uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine: 3.2 a) u iznosu od 3.115,70 kn, uz ovršivost tražbine te ostalih uvjeta iz Rješenja, istog prvenstvenog rada upisa 3.3 b) u iznosu od 1.587,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, istog prvenstvenog rada upisa 3.4 c) u iznosu od 937,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, istog prvenstvenog rada upisa, u korist: <b>HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROISTRA PULA, OIB: 46830600751, PULA, VERGERIJEVA 6</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GOČAN  
k.č.br.: \*98/1

Stanje na dan: 11.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.05.2023. 12:52

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOČAN (Mbr. 324116)

Posjedovni list: 1903

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
336/5832	BATEL Marija, ŠUGARI 7, VADREŠ, HRVATSKA (VLASNIK)	
216/5832	BATEL Ivanka, ŠUGARI 7, VADREŠ, HRVATSKA (VLASNIK)	
112/5832	IVETA ANNE JOSEPHINE, WINNIPEG, MANITOBA R3X 1E8 1-25 PERES OBLATS DRIVE, KANADA (VLASNIK)	34598675232
112/5832	ROSANDA ATILIO, KUĆINE 7, VINKURAN (VLASNIK)	90768110358
168/5832	RABAR BOŽICA, IVANOŠIĆI 13, ŽELISKI, HRVATSKA (VLASNIK)	52329458677
56/5832	LOVREC ORIANA, KUĆINE 7, VINKURAN (VLASNIK)	87376698163
456/5832	CAMLIĆ IVAN, CAMLIĆI 17, KOROMANI, HRVATSKA (VLASNIK)	50018827427
112/5832	IVETA DRAGO, PREMANTURSKA CESTA 16, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	89625236635
54/5832	IVETA Marija, NEPOZNATA ULICA, NEPOZNATO NASELJE (VLASNIK)	
4032/5832	ŠKS FLACIUS D.O.O./U STEČAJU/, PULA, PULA (VLASNIK)	
40/5832	IVETA Marija, MELNICA 1, MELNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	
120/5832	BATEL VAZMOŠLAV, BANOVČEVA ULICA 35, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	
18/5832	KOŽLJAN Marija, PREMANTURSKA CESTA 14, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	67038236426

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		98/1	ŠUGARI	529	01		
			KUĆA I DVORIŠTE	529			
Ukupna površina katastarskih čestica				529			

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









