



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

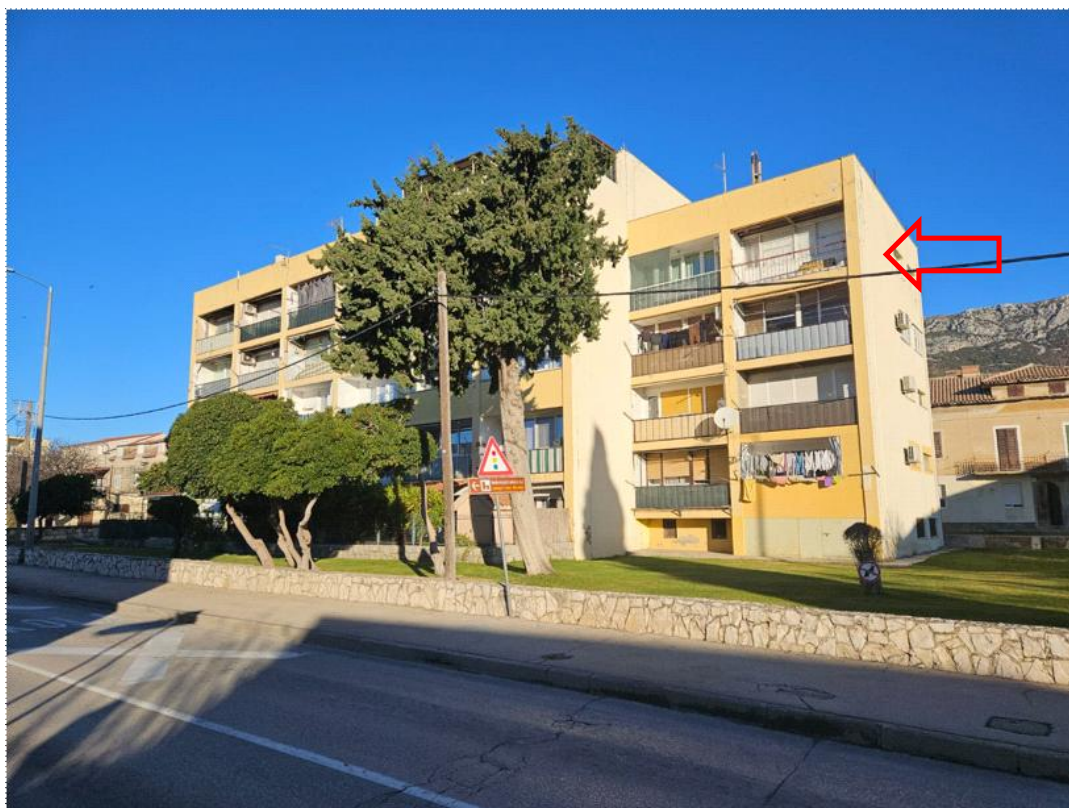
📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

✉ info@a-m.hr

☎ +385 21 48 48 48

📠 +385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 4/2025-3

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE
LUKIĆA 65, 35103 SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295

Nekretnina STAN BR. 27 NA 4. KATU
Cesta dr. Franje Tuđmana 286, 21212 Kaštel Sućurac, č.z. 6173 (ex 42/1)
k.č.z. 6173 k.o. Kaštel Sućurac

Lokacija: Kaštel Sućurac

Datum: 08.01.2025.

IZRADIO: Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca 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, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpD-Lw

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

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja 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.



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE LUKIĆA 65, 35103
SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295

Nekretnina: STAN BR. 27 NA 4. KATU, Cesta dr. Franje Tuđmana 286, 21212 Kaštel Sućurac, č.z. 6173 (ex
42/1) k.č.z. 6173 k.o. Kaštel Sućurac

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine, te vrijednost ulagnja sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: STAN BR. 27 NA 4. KATU
Lokacija: Cesta dr. Franje Tuđmana 286, 21212 Kaštel Sućurac, č.z. 6173 (ex 42/1) k.č.z. 6173 k.o. Kaštel Sućurac
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE LUKIĆA 65, 35103 SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295

Dan izrade procjemenog elaborata: 08.01.2025.
Dan kakvoće i vrednovanja: 07.01.2025.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Poredbena metoda
Namjena procjene: Za osobne potrebe
Z.K. izvadak: E izvadak od 08.01.2025.
Općinski Sud: Split/ZK odjel Kašte Lukšić

Zemljišne knjige:

K.O.	Zkul / podul	sulv. dio	zčbr	ZK tijelo
Kaštel Sućurac	17076	-	6173	

Katastar:

K.O.	kčbr	Posjedovni
Kaštel Sućurac	6173	17076

Opis nekretnine: STAMBENA ZGRADA
Vlasnik nekretnine: 1. Vlasnički dio: 1/1
REPUBLIKA HRVATSKA
Teret: NEMA sukladno upisu u ZK
Legalitet: Za potrebe izrade elaborata Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. Uvidom u ZK izvadak vidljivo je da za predmetnu nekretninu nije priložena uporabna dozvola. Uvidom u javno dostupan informacijski sustav ispu.mgipu vidljivo je kako je nekretnina izgrađena prije 14. veljače 1968. godine, no za istu nije dostavljena građevna dozvola za objekte izgrađene prije 15.02.1968.

Nepoznat legalitet

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP
Energetski certifikat: -
Godina izgradnje: 1958
Zadnja rekonstr./obnova: -
Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka: nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine: Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik
Alternativna upotreba: -

Napomena: Procjenjivana nekretnina na dan očevida predstavlja stambeni prostor u izvornom stanju. Vidljivi su tragovi vlaženja na zidu i stropu, te otpadanje žbuke sa stropa.

Prema stanju na dan očevida nekretnina nije upisana u ZK. Vanknjižno vlasništvo.

NKP (m²) 34,65 m²

Tržišna vrijednost: 60.394,95 €

5. LOKACIJA

MAKRO

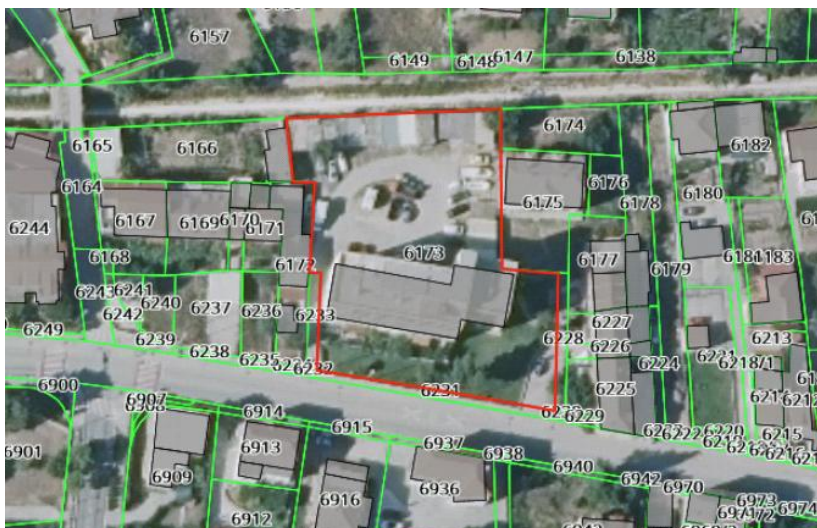


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

MIKRO



6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

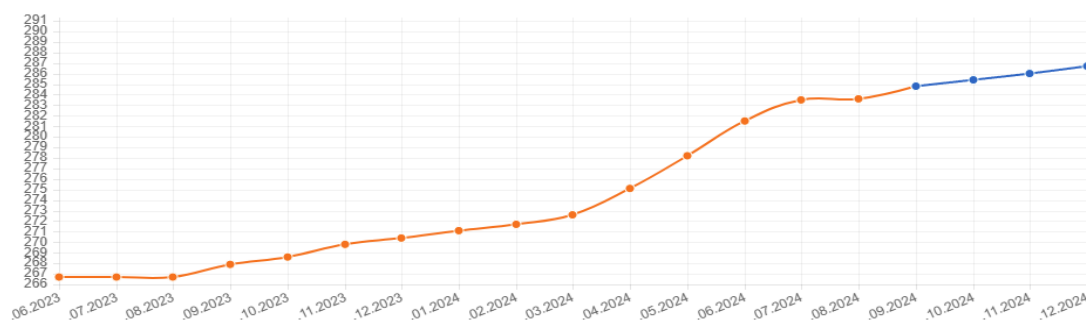
Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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

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

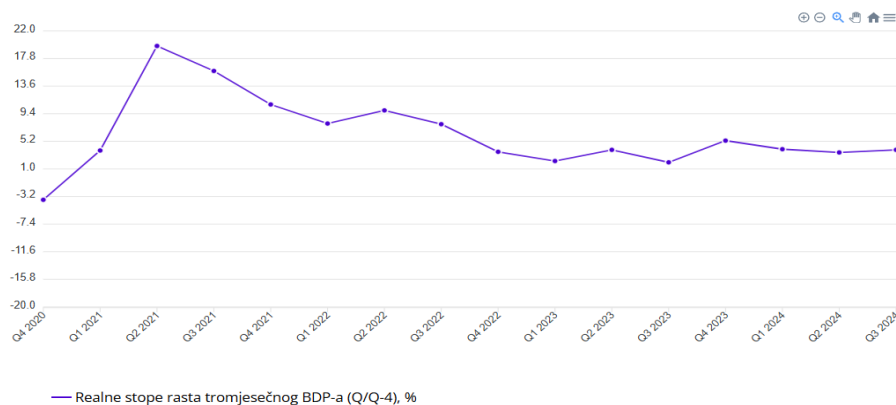
BN Index

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



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

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



izvor: <https://www.dzs.hr/>

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 07.01.2025. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata

Površina izmjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključeno
Kanalizacija:	priključeno
Toplovod:	nedostupan
Telefon:	priključeno
El. struja	priključeno
Plin:	nedostupan

ZGRADA

Godina izgradnje	1958
Godina obnove:	-
Katnost:	Po + Pr + 04Kt + Nad
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	nije izvedena
Termoizolacija poda:	nije izvedena
Nosiva konstrukcija:	AB
Ispuna:	AB
Međukatna konstr.:	AB polumontažne gredice
Krovna konst. + pokrov:	ravni krov
Limarija:	ugrađena
Pročelje	Žbuka + boja
Položaj:	J-I
Prostorije:	hodnik, 2 sobe, kupaonica, kuhinja, blagovaonica i lođa
Vanjska stolarija (prozori):	drveni
Lift:	ne
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	žbuka, boja
Obrada podova:	vinil, keramika, laminat
Unutanja stolarija:	Drvena
Grijanje:	El. energija
Klima:	ne
Mrežna instalacija:	da
Alarm/video nadzor	ne

Stanje: Nekretnina je stara 66 godina, u lošem je stanju, vidljiva su vlaženja na stropu, te na svim zidovima. Kao i mjestimično otpadanje žbuke. Potrebna je sanacija/rekonstrukcija nekretnine..

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površina izmjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

1. STAN NA IV. KATU

	P (m ²)					
Zatvoreni dio						
Hodnik	4,50	x	0,90	=	4,05	m ²
Soba 1	6,60	x	0,90	=	5,94	m ²
Kupaonica	1,50	x	0,90	=	1,35	m ²
Kuhinja + blag + DB	11,64	x	0,90	=	10,48	m ²
Soba 2	10,76	x	0,90	=	9,68	m ²
Zatvoreni dio:	35,00				31,50	m²
Otvoreni dio						
Loda	4,20	x	0,75	=	3,15	m ²
Otvoreni dio:	4,20				3,15	m²
STAN UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	39,20				34,65	m²
STAN prema upisu u Izvadak iz ZK					-	m²

Napomena: Za potrebe izrade elaborata koristit će se površina izmjerena na licu mjesta, pomnožena sa koeficijentima sukladno Zakonu i Pravilniku.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Netto građevinska površina (NKP) =					34,65	m²
Brutto građevinska površina (BKP) =	NKP	x	1,25	=	43,31	m²
Volumen objekta (BV) =	BKP	x	2,35	=	101,78	m²

4. METODA PROCJENE

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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. METODA PROCJENE

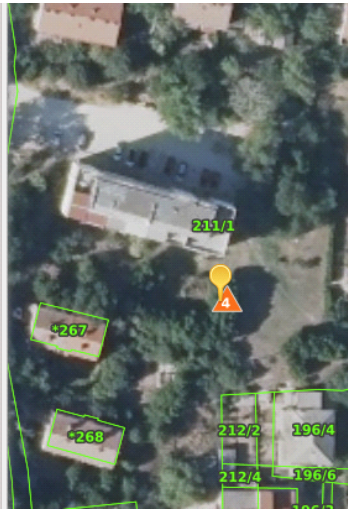
5.1. Usporedne nekretnine - stambeni prostor

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Stan u Kaštel Gomilici, anagrafske oznake Mosorska 8, površine 43,38 m². Kupoprodaja obavljena 10.02.2022. za iznos od 83000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

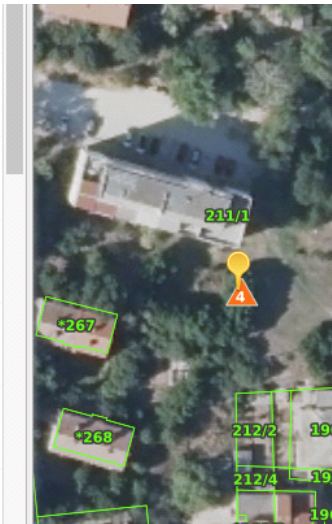
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2001290	
Datum pregleda	8.1.2025.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4685838	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.12.2023	
Površina u prometu	43,38	
Vrijednost nekretnine (KN)	624.302,67	
Vrijednost nekretnine (EUR)	83.000,00	
Datum ugovora	10.02.2022	
POREZI:		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	KAŠTEL GOMILICA - MJEŠOVITO STAMBENO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO	



Nekretnina 2

Stan u Kaštel Gomilici, anagrafske oznake Mosorska 8, površine 58,16 m². Kupoprodaja obavljena 45301 za iznos od 145000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2204402	
Datum pregleda	8.1.2025.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	5222947	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.11.2024	
Površina u prometu	58,16	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.000,00	
Datum ugovora	10.01.2024	
POREZI:		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	KAŠTEL GOMILICA - MJEŠOVITO STAMBENO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO	



Nekretnina 3

Stan u Kaštel Sućurcu, anagrafske oznake Ul. kneza Trpimira 101, površine 54,69 m². Kupoprodaja obavljena 31.03.2022. za iznos od 80000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1913010
Datum pregleda		8.1.2025.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4827206
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		29.06.2023
Površina u prometu		54,69
Vrijednost nekretnine (KN)		606.134,64
Vrijednost nekretnine (EUR)		80.000,00
Datum ugovora		31.03.2022
POREZI:		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KAŠTEL SUĆURAC - MJEŠOVITO JEZGRA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M6 - MJEŠOVITA NAMJENA - POVIJESNE JEZGRE, STAMBENA, POSLOVNA, JAVNA I DRUŠTVENA



Prikaz lokacije procenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
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	132,80	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
	Q3						
	Q4						

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP = 34,65 m²

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Kaštel Sućurac	Kaštel Gomilica	Kaštel Gomilica	Kaštel Sućurac
	Lokacija	Kaštel Sućurac	Kaštel Gomilica	Kaštel Gomilica	Kaštel Sućurac
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakc./objave	08.01.2025.	10.02.2022.	45301	31.03.2022.
	Površina (m ²)	34,65	43,38	58,16	54,69
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Cijena (€)	-	83.000,00	145.000,00	80.000,00
	Cijena (€/m ²)	-	1.913,32	2.493,12	1.462,79
	Protok vremena	1Q2025	1Q2022	1Q2024	1Q2022
	DZS indeks	188,98	147,28	181,47	147,28
	Vremensko usklađenje	-	28,30%	4,10%	28,30%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	2.454,79	2.595,34	1.876,76
	Lokacija-kategorija	Dobra	Malo bolja	Malo bolja	Dobra
	(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	0%
	Veličina	< 40 m2	40-60 m2	40-60 m2	40-60 m2
	(-20% do +20%)	-	5%	5%	5%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	loše	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%
	Opće stanje prostora	jako loše	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%
	Pozicija	zadnji kat	razizemlje	razizemlje	razizemlje
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Starost	više od 50 god	više od 50 god	više od 50 god	više od 50 god
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupna korekcija	-	-25%	-25%	-20%
	Korigirana vrijed. po m ²	1.763,00	1.841,09	1.946,51	1.501,41
	Ukupno korigirana cijena	1.763,00	1.841,09	1.946,51	1.501,41
	Odstupanje od prosjeka	-	78,09	183,51	-261,59
	Kvadrat odstupanja	108.203,30	6.098,05	33.675,92	68.429,33
	Standardna devijacija - σ	147,11			
	Dvostruka devijacija - 2σ	294,22			
	Odstupanje od prosjeka		4%	10%	-15%
	(-30% do +30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Odstupanje od 2σ (±)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE UMANJENJA

Površina nekretnine	34,65	m ²
Vrijednost po m ²	1.763,00	€/m ²
Tržišna vrijednost	61.087,95	€

UMANJENJE - trošak etažiranja i uknjižbe

Površina nekretnine	34,65	m ²
Vrijednost po m ²	20,00	€/m ²
Tržišna vrijednost	693,00	€

ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Površina nekretnine	34,65	m ²
Vrijednost po m ²	1.743,00	€/m ²
Tržišna vrijednost	60.394,95	€

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

Nekretninu: STAN BR. 27 NA 4. KATU

Na adresi: Cesta dr. Franje Tuđmana 286, 21212 Kaštel Sućurac, č.z. 6173 (ex 42/1) k.č.z. 6173 k.o. Kaštel

Naručitelja: STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE LUKIĆA 65, 35103
SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295

- Tržišna vrijednost stana u zatečenom stanju (TV):

60.394,95 €

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

60.400,00 €

U prikazanu cijeni nije uključen porez na nekretninu.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 08.01.2025.

9. PRILOZI

PRILOG 1





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 08.01.2025. 13:43

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 17076

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	6173	32	SELA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA	2597 2179 418	
		UKUPNO:		2597	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da za zgradu na kat. čest. 6173 nije priložena građevinska i uporabna dozvola. Zakon o gradnji NN 175/03 čl. 141 st. 1 i 3.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zabilježuje se da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima ni potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.01.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Split
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC
Stanje na dan: 08.01.2025. 13:43

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 17076

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	6173	32	SELA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA	2597 2179 418	
		UKUPNO:		2597	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da za zgradu na kat. čest. 6173 nije priložena građevinska i uporabna dozvola. Zakon o gradnji NN 175/03 čl. 141 st. 1 i 3.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zabilježuje se da je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima ni potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.01.2025.

PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)