

2 St - 219/2017

Stečajni upravitelj Josip Jadran Sekso, mag.oec.

adresa: Ulica Bože Peričića 26, 22000 Šibenik, e-pošta: jisekso@gmail.com, mobitel: 098 968 7224

Trgovački sud u Zadru
St-219/2017

Predmet: dostava procjemenog elaborata

Poštovana sutkinjo,

u privitku dostavljam procjemeni elaborat za nekretninu opterećenu razlučnim pravom te predlažem da sazovete ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti nekretnine da se utvrdi početna cijena prodaje i pokrene postupak elektroničke javne dražbe. Također, predlažem da se istodobno zakaže i skupština vjerovnika radi odluke o unovčenju ostale imovine i davanju punomoći za pokretanje sudskog spora.

S poštovanjem,

Josip Jadran Sekso

Stečajni upravitelj VK „ŠIBENIK“ u stečaju

VATERPOLSKI KLUB
„ŠIBENIK“ u stečaju
Šibenik, Prilaz tvornici 39
OIB: 05348254043

Privitak:

- elaborat.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

31.05. 2019. god. u 1 primjeraka sa

1 priloga i rubrika.

Pismo stigli poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 30.05. 2019. god.

Plaćena pristojba

Nedostaje pristojba

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

.....
Potpis djelatnika:

.....

28-219/2017

Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenitelj nekretnina

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

31-05-2019

PRIMLJENO

OIB : 33757881233
Mažurice 49, 22 000 Šibenik,

tel. 022 336 574 fax. 022 338 997 mob. 091 22 345 11
e.mail : nino.vrcic@hi.t-com.hr

Br.elaborata: 32 – 05 – 19
Naručitelj Vaterspolski klub „ ŠIBENIK „ u stečaju
elaborata : Prilaz tvornici 39 , Šibenik
OIB : 05348254043

PROCJEMBENI ELABORAT

Predmet Procjena tržišne vrijednosti dijela nekretnine
/ Nekretnina : k.č. 3229 / 2 k.o.Šibenik ; u stan na XIII katu
na adresi Stjepana Radića br.46 , Šibenik

Svrha / Imovinsko – pravne radnje kojima prethodi izrada procjene
Radi : tržišne vrijednosti nekretnine

Elaborat Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.
Izradio : Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenitelj nekretnina ,
oib. 33757881233
Mažurice 49, 22 000 Šibenik



Šibenik, svibanj. 2019. (datum vrednovanja : 22.05.2019.)



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su – 92/2016
U Šibeniku, 12. veljače 2016.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, odlučujući povodom zahtjeva Nina Vrcića, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem, nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima donosi:

RJEŠENJE

Nino Vrcić

**ponovno se postavlja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i
procjeniteljem za procjenu nekretnina
na vrijeme od četiri godine**



Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

O tome obavijest:

1. Nino Vrcić, Mažurice 49, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

Za točnost otpisa

ovlaštani službenik

REPUBLIKA HRVATSKA



OBRTNICA

15010009408

Vlasnik obrta

NINO VRCIĆ

Ime i prezime

OIB vlasnika

33757881233

Matični broj obrta

97946435

Tvrtka

GRADPROM obrt za građevinska vještačenja i usluge, vl. Nino Vrcić, Šibenik, Mažurica 49

Datum upisa u Obrtni registar

24.12.2018.

Datum početka obavljanja obrta

01.01.2019.

Djelatnosti

74.90.-OSTALE STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI, D. N.- USLUGE
VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA, 74.90.-OSTALE STRUČNE,
ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI, D. N.-DJELATNOST PROCJENITELJA
VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI I OSTALE STRUČNE DJELATNOSTI



Kontrolni broj: 95ecc590-0d2c-4b8f-b07c-63b64ce93fd0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://e-obrt.portor.hr/kontrolaDokumenta/> 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 gospodarstva, poduzetništva i obrta potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

ŠIBENIK, VLADIMIRA NAZORA 1, 22000 ŠIBENIK

ŠIBENIK, 27.12.2018.

IZVADAK IZ OBRTNOG REGISTRA

A. SUBJEKT UPISA

MBO	97946435	Br. obrtnice	15010009408	Br. reg. uložka	9408	Stanje obrta	U radu
Naziv obrta	GRADPROM obrt za građevinska vještačenja i usluge, vl. Nino Vrcić, Šibenik, Mažurica 49						
Skraceni naz.	GRADPROM vl. Nino Vrcić						
Datum osniv.	24.12.2018.	Datum početka obav. obrta	01.01.2019.				
Datum prest.		Datum posljednje promjene	24.12.2018.				
Sjedište obrta	Ptt broj	Ptt ured	Općina/grad - Naselje		Ulica i kućni broj		
	22000	ŠIBENIK	ŠIBENIK - ŠIBENIK		Mažurica 49		
Vlasnik / ortaci	RB	D. rođ. / MBS	Prezime i ime / Tvrtka		Adresa stanovanja / sjedišta		
	1	29.11.1977.	VRCIC NINO (OIB: 33757881233)		REPUBLIKA HRVATSKA, ŠIBENIK, ŠIBENIK, MAŽURICA 49		
Pretežita djelatnost (NKD 2007)	74.90 - OSTALE STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI, D. N.- usluge vještačenja iz područja građevinarstva						
DJELATNOST - NKD 2007							
RB	Sifra	Opis djelatnosti					Datum
1	74.90	OSTALE STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI, D. N.- usluge vještačenja iz područja građevinarstva					24.12.2018
2	74.90	OSTALE STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI, D. N.-djelatnost procjenitelja vrijednosti nekretnina i ostale stručne djelatnosti					24.12.2018

C. UPIS U OBRTNI REGISTAR

RB	Datum	Opis upisa	Urudžbeni broj	Klasifikacijski broj
1	24.12.2018.	Vrsta promjene	2182-03-01/1-18-2	UP/1-311-02/18-02/403
		01 UPIS NOVOG OBRTA I POČETAK OBAVLJANJA OBRTA		

SADRŽAJ

-	Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo	
-	Obrtnica , Izvadak iz obrtnog registra	
1.	Općenito	str.3
2.	Sažetak procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	str.4
3.	Metodološki postupak procjene tržišne vrijednosti nekretnina.....	str.5
4.	Opis predmetne nekretnine.....	str.14
5.	Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	str.24
6.	Nalaz i mišljenje / zaključak.....	str.38
7.	Pretpostavke i ograničenja	str.39
8.	Izjava procjenitelja	str.40
9.	Prilozi.....	str.41

1. OPĆENITO / UVOD

Temeljem zahtjeva Naručitelja zadatak ovoga procjembenog elaborata je izrada procjene tržišne vrijednosti dijela nekretnine katastarske oznake k.č.zgr. 3229 / 2 k.o.Šibenik u naravi stambena jedinica na XIII katu zgrade koji se nalazi na ulazu adresa Stjepana Radića br.46 , Šibenik .

Pregled stanja predmeta procjene je izvršen dana 18.05.2019.god. te je izvršena građevinska identifikacija (izmjera) kao i fotografiranje predmetnoga posebnog dijela (stana) .

Analizom zatečenoga stanja na predmetu procjene na dan 18.05.2019. nisu utvrđena druga stvarna prava i tereti na nekretnini koji nisu upisani u ZK uložak , a isti imaju utjecaja na tržišnu vrijednost iste .

Za potrebe izrade ovoga nalaza i mišljenja tj. procjene tržišne vrijednosti definirano je slijedeće :

dan kakvoće predmeta procjene je dan očevida : 18.05.2019.

dok je datum procjene predmetne nekretnine : 22.05.2019.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine .

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Predmet ovoga Elaborata nije imovinsko – pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

2. SAŽETAK PROCJENE PREDMETNOGA STANA

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA	
Nekretnina	Stan na 13. katu stambene zgrade
Adresa:	Stjepana Radića 46 , Šibenik
Zemljišnoknjižni uložak:	6217
Suvlasnički udio redni broj:	E 86
Zemljišnoknjižna čestica:	3229/2
ZK katastarska općina:	Šibenik
Katastarska čestica:	3229/2
Katastarska općina:	Šibenik
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	18.05.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Pokazatelji vrijednosti	
Tržišna vrijednost:	71.893,09 EUR
Stranica 2	
Mišljenja sam da tržišna vrijednost	
za nekretnine :	Stan na 13. katu stambene zgrade
na adresi:	Stjepana Radića 46 , Šibenik
iznosi zaokruženo:	
533.500,00 kn	
ili po tečaju 1 € = 7,421004 kn	
71.893,09 €	

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

3. METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Zakonska regulativa / stanje u praksi

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, a sve temeljem usvojenih zakonskih naputaka kao i postizanja reguliranog postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, zakonskom regulativom (Zakon i pravilnik) definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i metodološki postupci pravilnikom (NN 105/15).

- Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
- Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1., procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.
- Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.
- U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.
- Podaci iz stavaka 1. i 2., kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.
- U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima.

Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

- Podatci iz stavaka 1. i 2. ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Sukladno navedenoj regulativi zaključak je da u praksi nije u potpunosti formirana i uređena baza podataka E _neketnine , a sve kako je to definirano zakonskom regulativom .

Izbor metode :

Temeljem prethodno navedenog u nastavku elaborata je izvršena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti predmetnoga stana korištena poredbena metoda iz dostupnih podataka iz novo – uspostavljene baze E_nekretnina (u kojoj su podatci iz PU) .

3.2. Metode procjene vrijednosti nekretnina

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima

katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda .

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV=(PG-VZxp/100) \times M + VZ$$

$$M=(q^n-1)/q^n(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

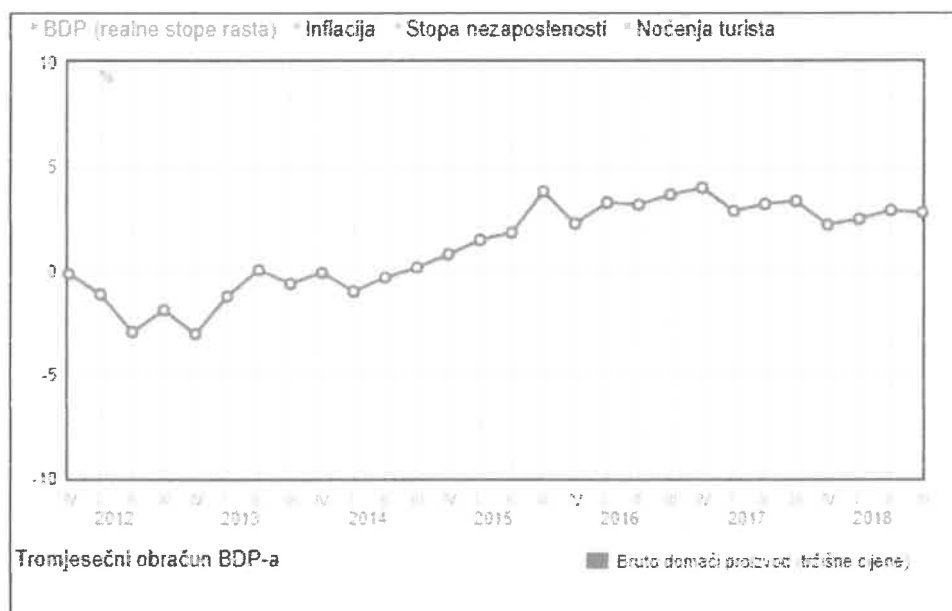
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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.

Izbor metode :

Temeljem prethodno navedenog u nastavku elaborata je izvršena procjena tržišne vrijednosti predmetnoga stana i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti korištena POREDBENA METODA

3.3. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

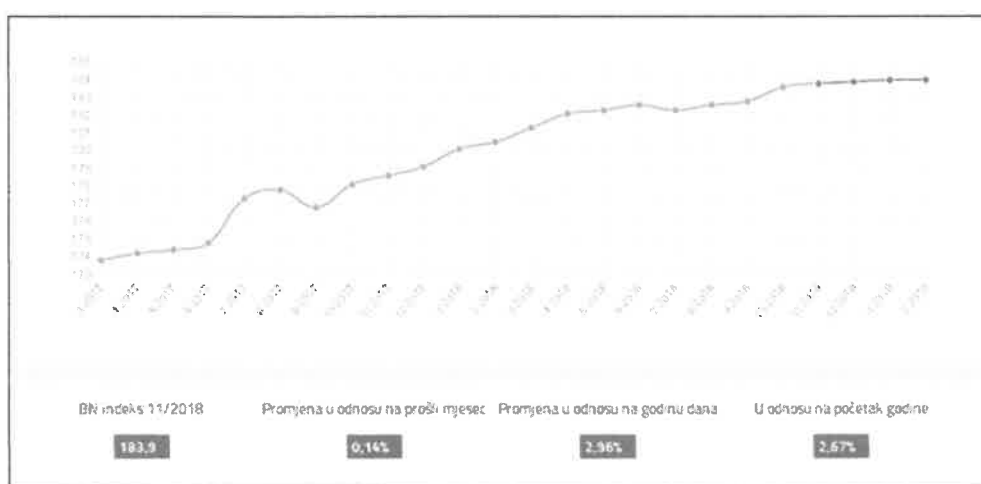


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prema indeksu razvijenosti, Grad Šibenik spada u 7.-u razvojnu skupinu JLS skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 106,194% odnosno u grupi <125% prosjeka RH (izvor: podaci Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije <https://razvoj.gov.hr>).

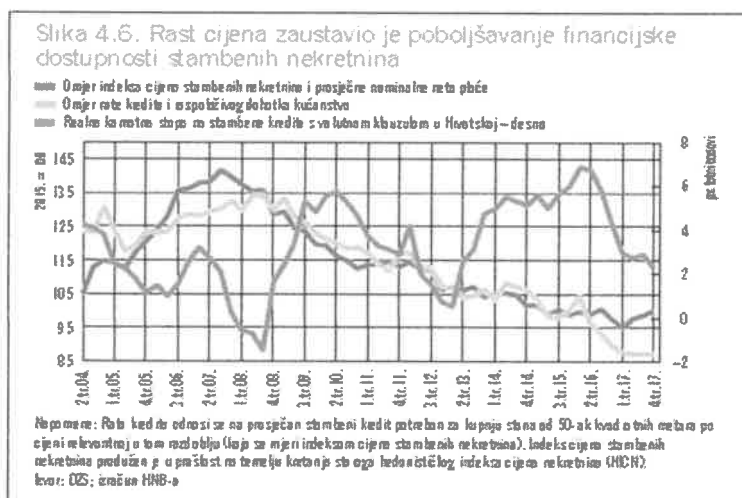
Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji rast prodajnih cijena stambenih nekretnina.

Prema portalu Burza nekretnina indeks postignutih cijena nekretnina povećao se za 0,14% u odnosu na prošli mjesec.



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

"Najava nastavka realizacije programa državnog subvencioniranja stambenih kredita za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."



Prema portalu Burza nekretnina kretanje indeksa postignutih cijena nekretnina

3.4. Primjenjeni propisi

Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna / procjene vrijednosti nekretnina sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primijeniti.

Primjenjeni propisi :

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

• 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 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(NN 59/10)

• 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

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

• HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

• Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

• Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)

4. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE – stambena jedinica na XIII katu više – stambene zgrade

LOKACIJA / OPIS

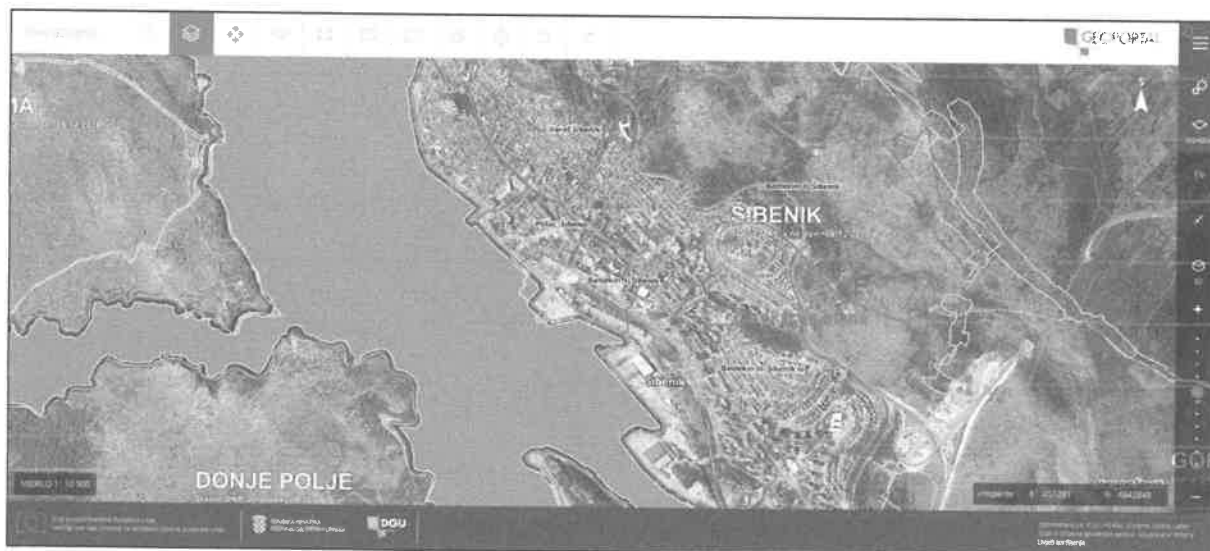
Predmetni stan je smješten u poslovno-stambenoj zgradi u Šibeniku predio Baldekin I ; adresa ul.Stjepana Radića br.46 , a što je širi centar samoga Grada Šibenika .

Mikrolokacija je vrlo dobra / odlična te se u neposrednoj blizini zgrade / stana nalaze objekti javne , stambene , poslovne namjene . Pristup je neposredan na javnu prometnicu , parkiranje je omogućeno na javnom parkiralištu uz samu zgradu . Godina izgradnje predmetne zgrade je 1964.god. dok stanje stana ukazuje na djelomično izvršenu adaptaciju (promijenjen dio vanjske i unutrašnje stolarije) dok sanitarni čvor nije adaptiran tj. nužna ja adaptacija .

OPIS ZATEČENOG STANJA

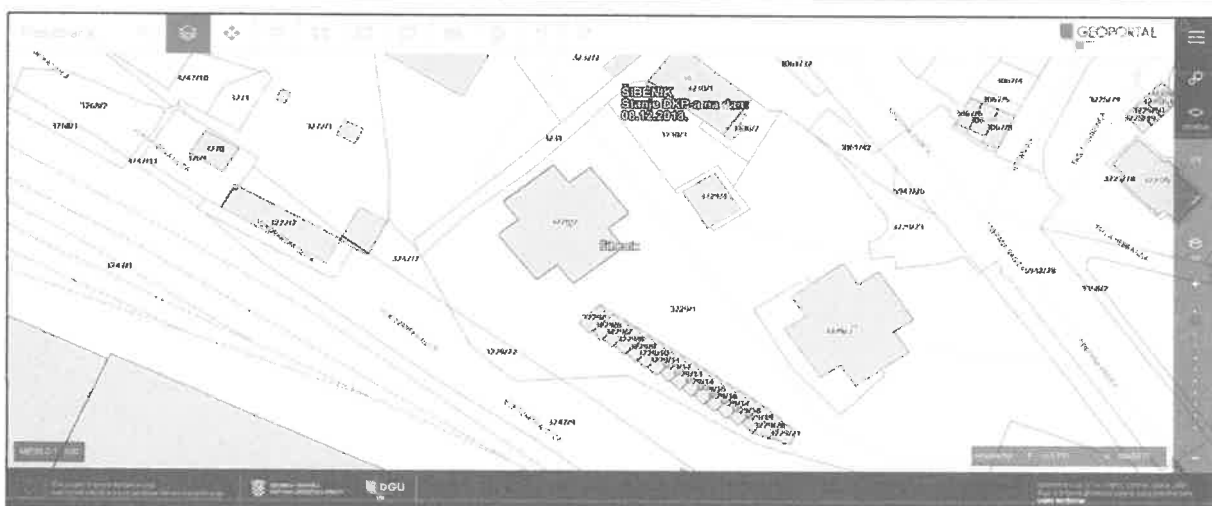
Pregledom predmetnoga stana dana 18.05.2019. utvrđeno je da je isti u potpunosti uređen i opremljen za stanovanje . Stan se sastoji od hodnika , WC/kupatila , kuhinje , dnevnog boravka , dvije spavaće sobe i lođe . Do istoga se pristupa unutarnjim stubištem kao i sa dva lifta te je položen ugaono na desnoj strani dok mu je orijentacija jugo – zapadna . Okolna gradnja su građevine kolektivne stambene namjene , a u neposrednoj blizini se nalazi osnovna škola , vrtić , banke , ljekarne , javni prijevoz....

LOKACIJA NEKRETNINE





KATASTARSKA IDENTIFIKACIJA



Zk stanje

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 21.05.2019. 23:10

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj začnjenog dnevnika: 2-2268/2019
Aktivne plombe:

ZK uložak u prijepis (NIJE VERIFICIRAN)

Broj ZK uložka: 6217

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 85 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELEK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3229/2	CRVENI NEBODER				528
		UKUPNO:				528

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
85. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86) 1. Stan na XIII katu, desno, koji se sastoji od: 3 sobe, kuhinje, kupaoznice i lođe, površine 61,91 m2, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi.		
VATERPOLSKI KLUB "ŠIBENIK", OIB: 05348254043, ŠIBENIK, PRILAZ TVORNICI B.B.		
85.2	Zaprimljeno 08.11.2018.g. pod brojem Z-14631/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU ST-219/2017-25 06.11.2018	na 65 (1.1)
85.3	Zaprimljeno pod brojem Z-2268/19 ZABILJEŽBA, na temelju Rješenja St-219/17 od 13. veljače 2019. Trgovačkog suda u Zadru, zabilježuje se rješenje o prodaji	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 85			
1.1	Pred. 20. listopada 2011. Z-7482/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 09. kolovoza 2011. sačinjenog pod brojem OV-7777/11 dana 14. listopada 2011. od strane javnog bilježnika Igora Lučeva, uknjižuje se na teret stana na 13. katu, desno, vl. Vaterspolski klub "Šibenik" pravo zaloge u iznosu od 588.106,99 kn. što je protuvrijednost od 79.630,92 EUR-a po srednjem tečaju HNB za 1. EUR na dan 29.12.2010., uz valutnu klauzulu vezanu sa EUR, s tokom otpisa od 20 godina, uz kamatnu stopu od 5,64% godišnje, promjenjiva, te ostale tražbine temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 77/19 od 29.12.2010. i priloženog ugovora o založnom pravu, u korist:	588.106,99 KN	
1.2	Zaprimljeno 20.06.2017.g. pod brojem Z-7157/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu potraživanja uz naknadu i prijenos instrumenata osiguranja po ustupljenim tražbinama ovjerenog 09. lipnja 2017.god. pod pos.br. OV-6715/17 od strane javnog bilježnika Navenke Nakić, uknjiženim pod pos.br. Z-7482/11, u iznosu od 588.106,99 KN, na korist:		na 1.1
SPV ZA SANACIJU D.O.O., OIB: 37066802433, JURIŠIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2019.

ISKAZ POVRŠINA PREDMETA PROCJENE – prilog tlocrt

Tablica br.1 površina predmeta procjene STANA — GRAFIČKI PRILOG LIST BR 1

Oznaka na nacrtu	ETAŽA	VISINA „H“ (m)	TLOCRTNA Podna POVRŠINA (m ²)	Ocjena korisne vrijednosti korisnih površina KOEF. (prilog br 01)	(NETO) KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (m ²)
STAN XIII kat (grafički prilog list br 01 / 01)					
1	Hodnik	2,46	5,83	<u>1,00</u>	5,83
2	WC / kupatilo	2,46	3,12	<u>1,00</u>	3,12
3	Kuhinja	2,46	6,63	<u>1,00</u>	6,63
4	Dnevni boravak	2,46	19,04	<u>1,00</u>	19,04
5	Soba	2,46	13,02	<u>1,00</u>	13,02
6	Soba	2,46	12,29	<u>1,00</u>	12,29
Σ	UKUPNO ZATVORENI DIO stana		59,93		59,93
PRIPADCI ---- NEMA					
7	Lođa		1,97	0,75	1,47
Σ	UKUPNO PRIPADCI stana		1,97		1,47
SVEUKUPNO PREDMETNI STAN			61,90		61,40

STRANICA 118 - BROJ 105

NARODNE NOVINE
 SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG I.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRACUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

SPREMISTIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

TERASE, PREDVRTLOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograden vrtom, ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom (iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Za dio garaže svijetle visine $\geq 1,0$ < 2,2 m već postojeći koeficijent množi se s k = 0,75

Za dio garaže svijetle visine $\geq 0,3$ < 1,0 m već postojeći koeficijent množi se s k = 0,30

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se k = +0,1

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se k = +0,2

B) KOEFICIJENTI ZA OBRACUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, predvrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, predvrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene

POSLOVNI PROSTORI	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 4,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

II.a. UREDSKA NAMJENA	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,75

Napomena : izmjerena visina stana iznosi 246 cm , obzirom da su poredbene vrijednosti iz iste zgrade (ista visina stanova) u kojima je površina sa koef. = 1 isti će se koristiti i za procjenjivani stan , dakle unesene površine zatvorenog stambenog prostora u bazu (ugovore) su sa koeficijentom 1 slijedom iznesenoga isti će se i primijeniti za obračun površina zatvorenog stambenog prostora predmetnoga stana .

Tablica br.1 Tehnički opis

NKP ili KVP :	Ukupno 61,40 m ²	
KP (podna) :	Ukupno 61,90 m ²	
Namjena :	Stambena	
Godina izgradnje :	--	
Katnost:	14 katova	
Prometna veza:	Cestovna mreža	
Parkiranje:	Javni parking	
Konstrukcija:	Temelji:	AB
	Nosiva konstrukcija:	AB
	Međukatna konstrukcija:	AB
	Pregradni zidovi :	AB / opeka
	Krovna konstrukcija	AB
	Limarija :	izvedena
	Hidroizolacija :	izvedena
Pročelje:	Ožbukano	
Obrada zidova:	Žbuka / bojani	
Obrada podova:	Parket / Keramika	
Obrada stropova:	Žbuka / bojani	
Stolarija:	Unutarnja stolarija:	drvena
	Fasadna stolarija:	PVC / AL roleta
Instalacije:	Električne:	Izvedene
	Telefon:	Ima
	Vodovod:	Ima
	Kanalizacija:	Ima
	Plin:	Nema
	Klima uređaj:	Nema
	Grijanje:	Ima
Sanitarije:	Izvedene	
Održavanje:	Stan je potrebno djelomično adaptirati (sanitarije)	

LEGALITET predmeta procjene : Od strane Naručitelja nije dostavljena građevinska i uporabna dozvola : iste nisu na raspolaganju .

U ZK ulošku nema zabilježbe da je zgrada ucrтана i upisana bez dokaza o legalitetu , izvršeno djelomično etažiranje .

FOTOGRAFIJE predmeta procjene

- VANJSKI DIO / STUBIŠTE

BR.1



BR.2



BR.3



BR.4



BR.5



- STAN

BR.6



BR.7



BR.8



BR.9



BR.10



BR.11



BR.12



BR.13

BR.14



BR.15



BR.16



BR.17



BR.18



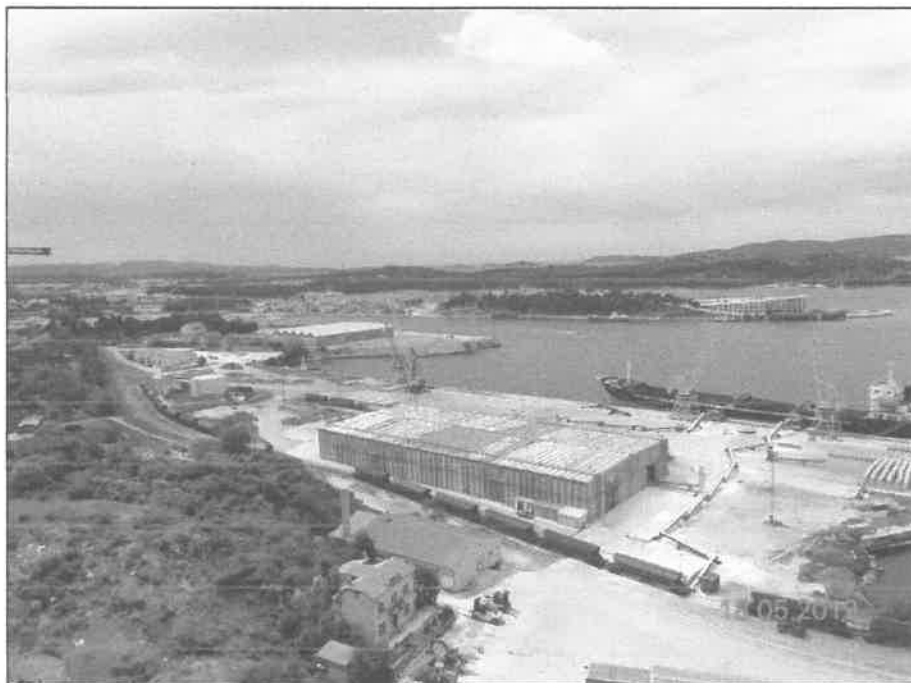
BR.19



BR.20



BR.21



5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNOGA STANA

5.1. Općenito / izbor metode

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

5.2. Procjena tržišne vrijednosti predmetne stambene jedinice

Za izradu procijene vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom korišteni su dostupni podatci za vrstu nekretnine iz novo – uspostavljene baze evidentiranih kupo – prodajnih vrijednosti nekretnina E_nekretnine .

U bazi E_nekretnine za predmetne stanove nisu dostupni podatci o samome stanju predmetnih stanova kao npr. položaj u zgradi , orijentacija , vrijeme izgradnje , opremljenost , itd. . Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine, uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu. U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>) , na promatranom području utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, stanova .

OBILJEŽJA STANA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PREDMETNOGA STANA

Površina : nkp ili kvp 61,40 m² (izvršena izmjera) raspored prostorija i površina u prilogu

Vlasnička prava : knjižno

Tehničko stanje : potrebno izvršiti adaptaciju sanitarnog čvora i

Odnos bruto/netto m² : prosječan

Mogućnost parkiranja : javni parking

Lokacija: prigradsko naselje Grada Šiebnika

Cestovni pristup : odličan

Pristup sreds. jav. prije. : ima

Atraktivnost : osrednja

Komunalna infrastruktura : kompletna , osim plina

Etaža : 13.kat

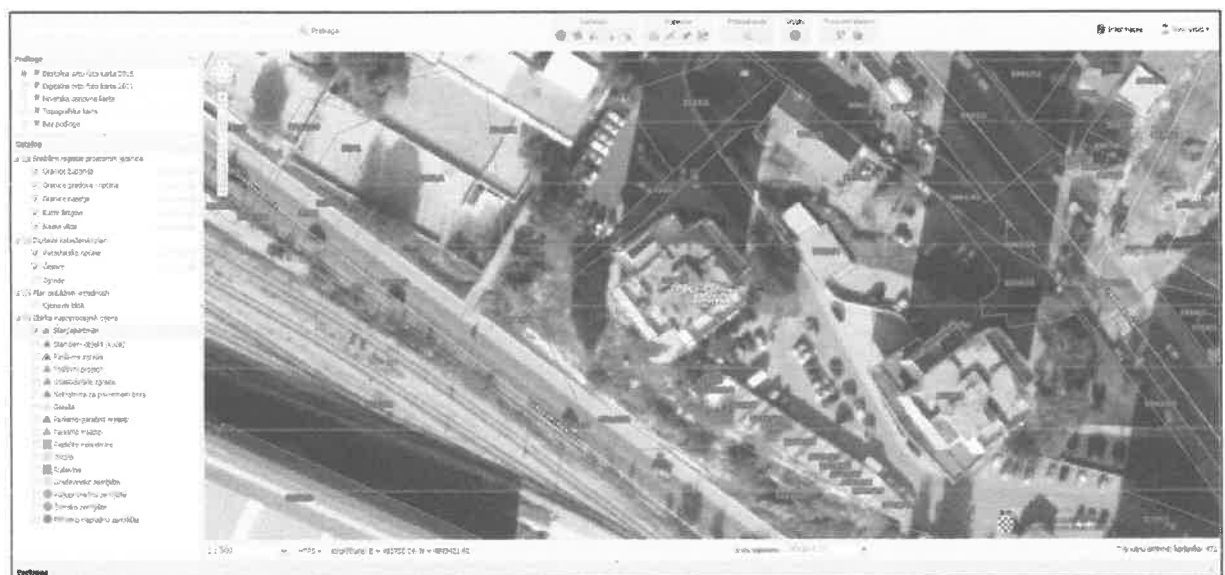
Ocjena položaja lokacije zgrade : osrednja

Buka : Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati ili uočljivi.

Zagađenje : Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi

U nastavku dajem pregled dostupnih postignutih kupo – prodajnih vrijednosti stanova za područje predmetnoga stana odnosno u istoj zgradi, a koje su preuzete s portala eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog cjenovnog bloka sukladno čl. 57., 58. i 59.



Usporedne vrijednosti :

Usporedba 01

Stan br.1 , datum ugovora 09.10.2018.

ukupna površina 21,70 m² ; cijena 166.936,43 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 7.692,92 kn/m² ili 1.032,60 € / m²



Usporedba 02

Stan br.2 , datum ugovora 12.01.2018.

ukupna površina 50,25 m² ; cijena 372.467,15 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 7.412,28kn/m² ili 994,93 € / m²



Usporedba 03

Stan br.3 , datum ugovora 20.12.2017.

ukupna površina 21,70 m² ; cijena 163.703,12 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 7.543,92 kn/m² ili 1.012,60 € / m²

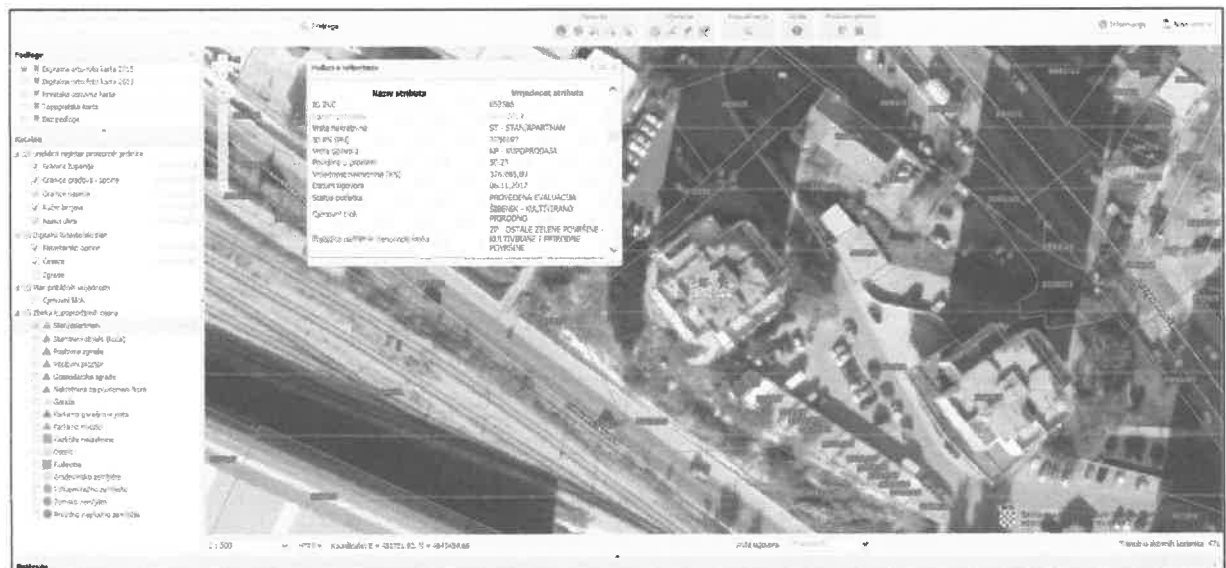


Usporedba 04

Stan br.4 , datum ugovora 06.11.2017.

ukupna površina 50,25 m² ; cijena 376.085,80 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 7.484,29 kn/m² ili 1.004,60 € / m²

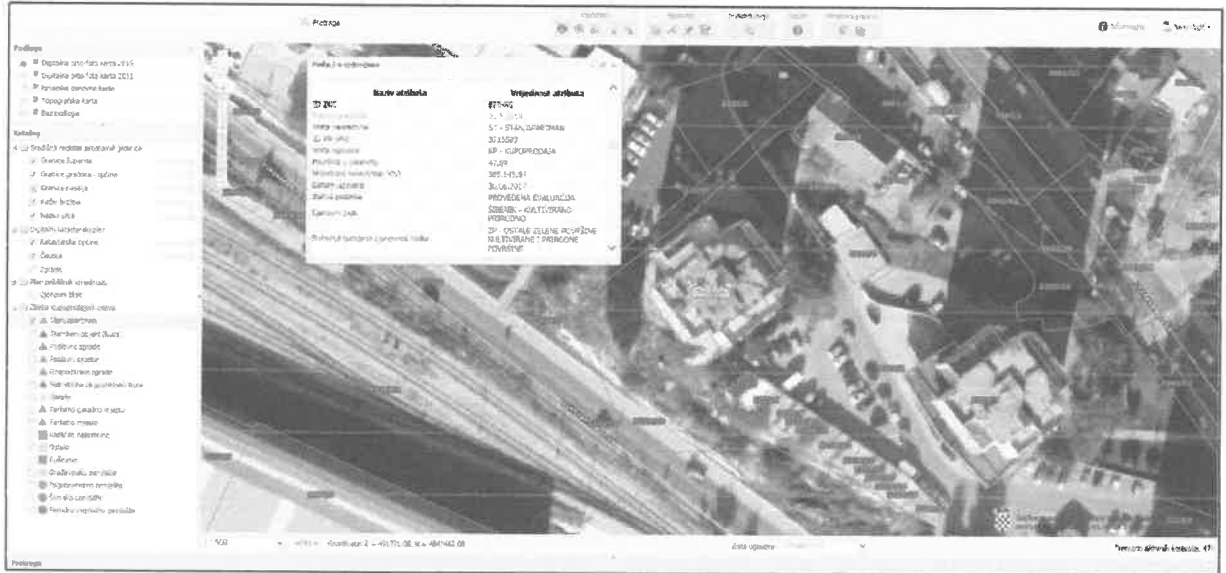


Usporedba 05

Stan br.5 , datum ugovora 30.06.2017.

ukupna površina 47,69 m² ; cijena 385.145,54 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 8.076,02 kn/m² ili 1.084,02 € / m²

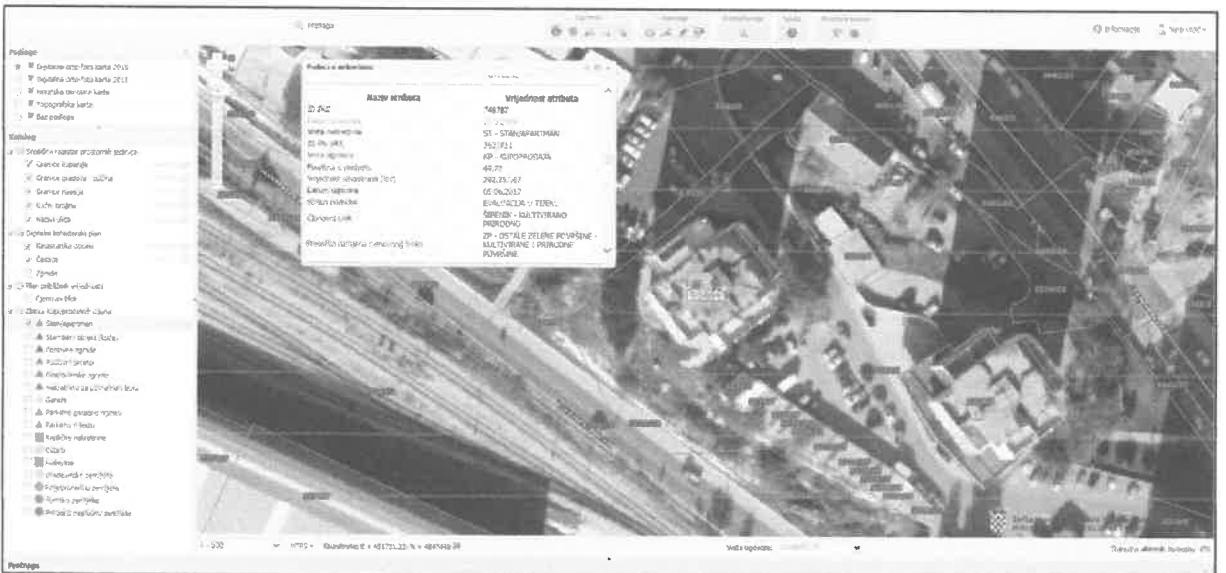


Usporedba 06

Stan br.6 , datum ugovora 05.06.2017.

ukupna površina 49,73 m² ; cijena 292.257,67 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 5.876,88 kn/m² ili 788,84 € / m²

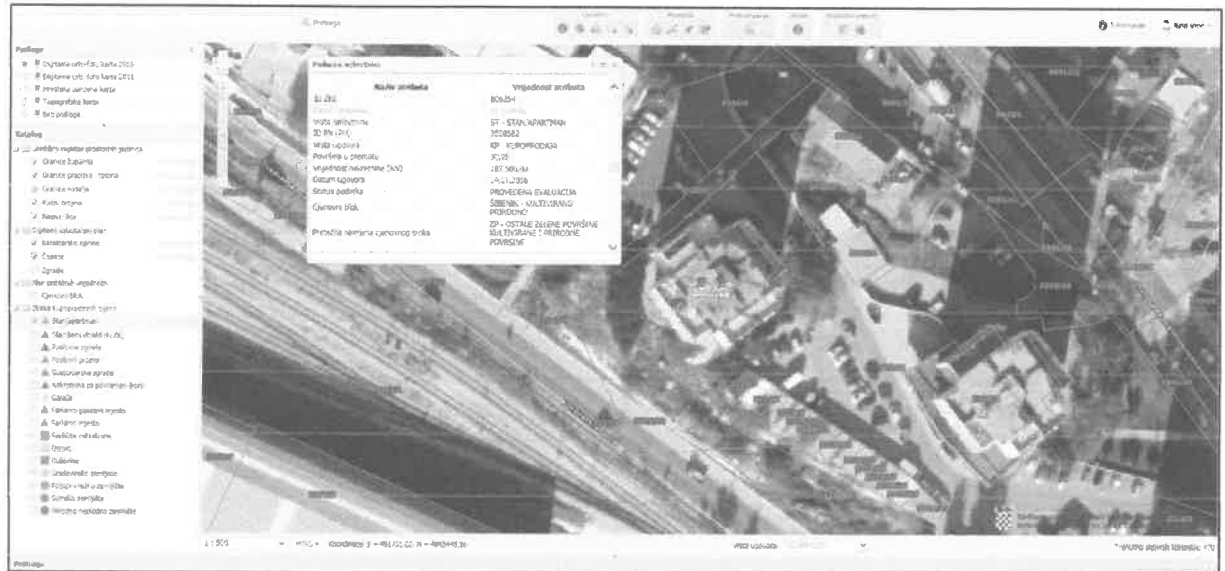


Usporedba 07

Stan br.7 , datum ugovora 14.11.2016.

ukupna površina 30,95 m² ; cijena 187.500,00 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 6.058,15 kn/m² ili 813,17 € / m²

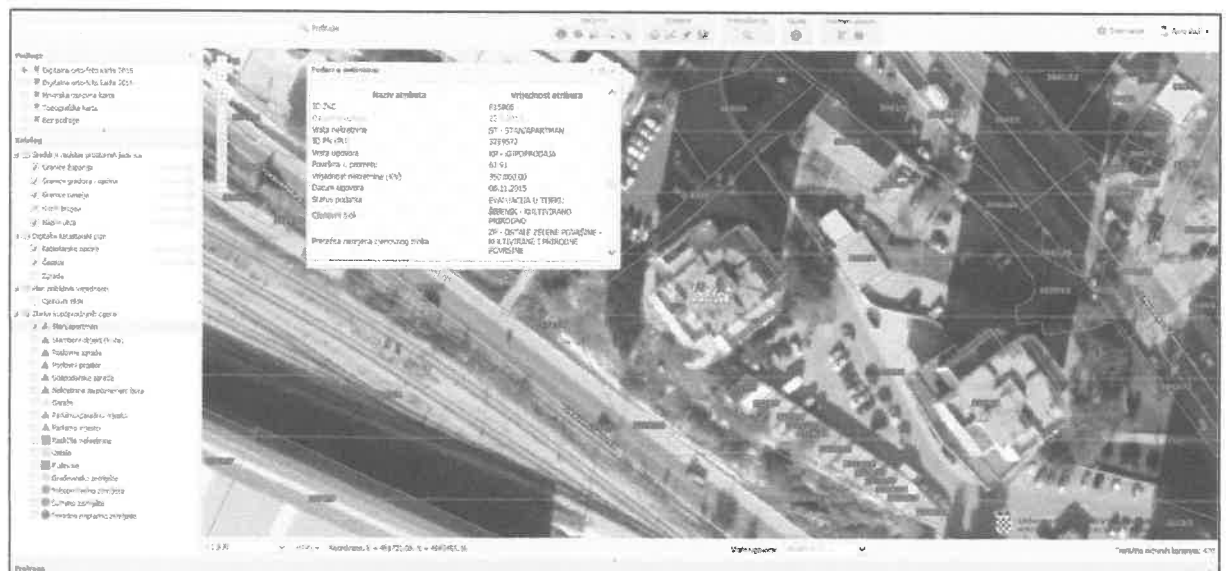


Usporedba 08

Stan br.8 , datum ugovora 06.11.2015.

ukupna površina 61,91 m² ; cijena 350.000,00 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 5.653,36 kn/m² ili 758,84 € / m²

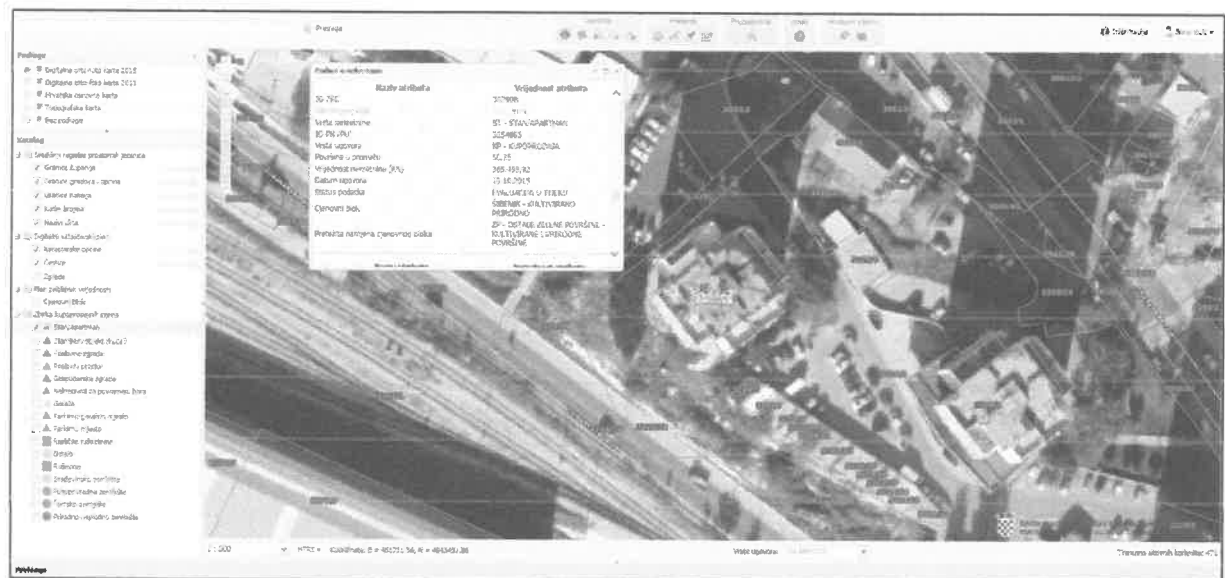


Usporedba 09

Stan br.9 , datum ugovora 10.10.2015.

ukupna površina 50,25 m² ; cijena 365.455,92 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 7.272,75 kn/m² ili 976,20 € / m²



Usporedba 10

Stan br.10 , datum ugovora 13.03.2015.

ukupna površina 43,40 m² ; cijena 419.263,95 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 9.660,45 kn/m² ili 1.296,70 € / m²

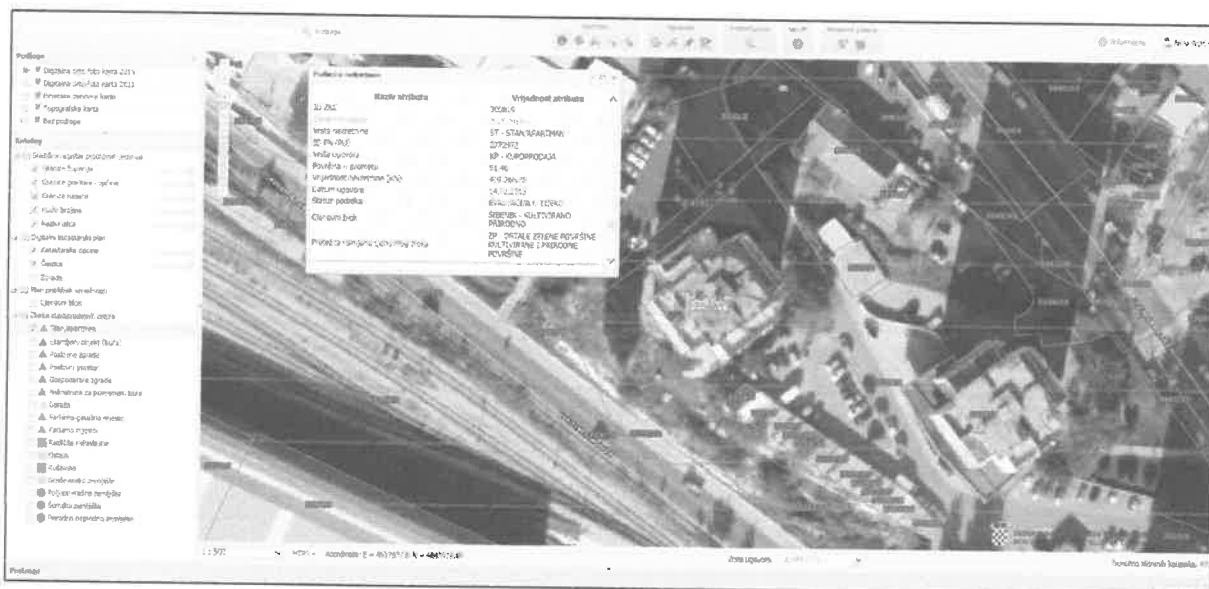


Usporedba 11

Stan br.11 , datum ugovora 14.02.2013.

ukupna površina 51,46 m² ; cijena 409.266,75 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 7.953,10 kn/m² ili 1.067,53 € / m²

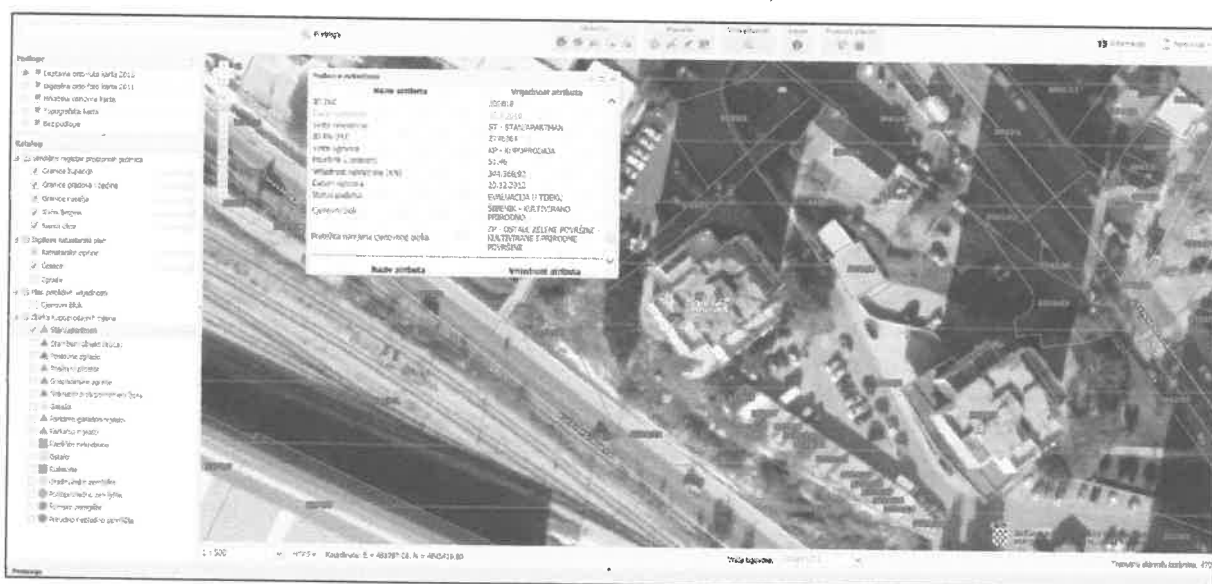


Usporedba 12

Stan br.12 , datum ugovora 20.12.2012.

ukupna površina 51,46 m² ; cijena 344.368,92 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 6.691,97 kn/m² ili 898,25 € / m²

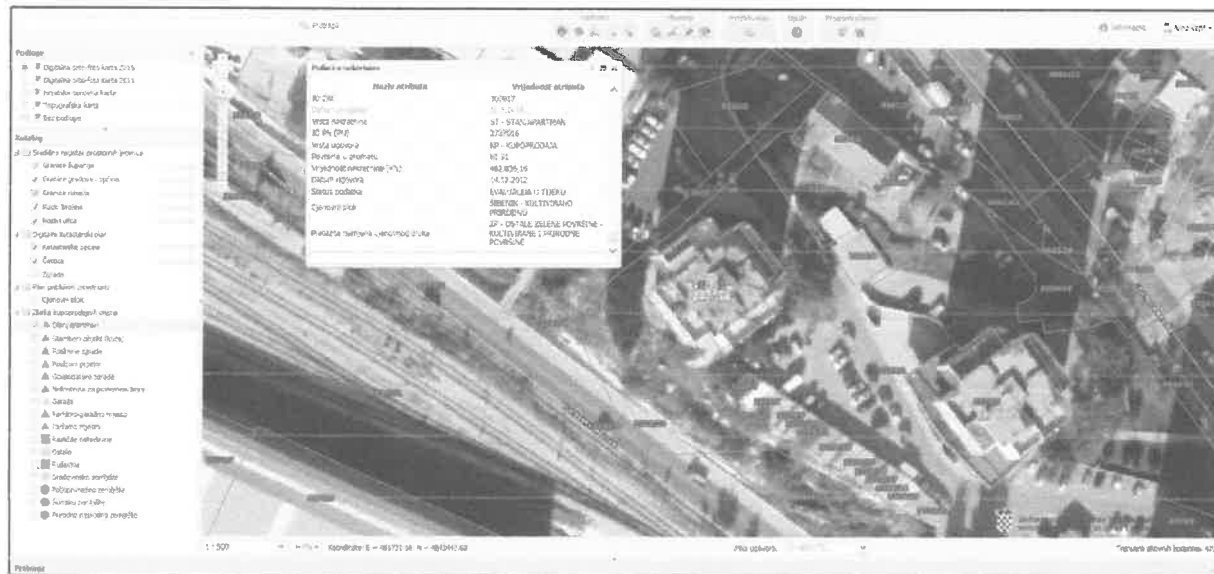


Usporedba 13

Stan br.13 , datum ugovora 14.12.2012.

ukupna površina 61,91 m² ; cijena 482.036,16 kn

Jedinična cijena po / m² iznosi : 7.786,07 kn/m² ili 1.045,11 € / m²



Kriteriji za daljnju analizu prikupljenih poredbenih vrijednosti :

Članak 4.

(1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Vremensko razdoblje za međuvremensko izjednačenje

Članak 7.

(1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Analiza prikupljenih poredbenih vrijednosti :

Usporedba 01 : odstupanje u površini

Usporedba 02 : usvaja se za daljnji proračun

Usporedba 03 : odstupanje u površini

Usporedba 04 : usvaja se za daljnji proračun

Usporedba 05 : usvaja se za daljnji proračun

Usporedba 06 : odstupanje u cijeni

Usporedba 07 : odstupanje u površini

Usporedba 08 : odstupanje u cijeni

Usporedba 09 : usvaja se za daljnji proračun

Usporedba 10 : ugovor stariji od 4 godine

Usporedba 11 : ugovor stariji od 4 godine

Usporedba 12 : ugovor stariji od 4 godine

Usporedba 13 : ugovor stariji od 4 godine

Usporedba 1	ID Nekretnine (PU)	3726921
Lokacija:	Šibenik , Stjepana Radića 46	
Datum ugovora:	18.05.2016.	ICSN: 100,33
K.č.:	3229/2	
K.o.:	Šibenik	
Površina (m²):	50,25	
Cijena (€):	49.995,59	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,45
Cijena (€/m²):	994,94	

Usporedba 2	ID Nekretnine (PU)	3750197
Lokacija:	Šibenik , Stjepana Radića 46	
Datum ugovora:	06.11.2017.	ICSN: 100,33
K.č.:	3229/2	
K.o.:	Šibenik	
Površina (m²):	50,25	
Cijena (€):	50.481,31	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,45
Cijena (€/m²):	1.004,60	

Usporedba 3	ID Nekretnine (PU)	3715593
Lokacija:	Šibenik , Stjepana Radića 46	
Datum ugovora:	30.06.2017.	ICSN: 106,58
K.č.:	3229/2	
K.o.:	Šibenik	
Površina (m²):	47,69	
Cijena (€):	51.697,38	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,45
Cijena (€/m²):	1.084,03	

Usporedba 4	ID Nekretnine (PU)	3254885
Lokacija:	Šibenik , Stjepana Radića 46	
Datum ugovora:	10.10.2015.	ICSN: 100,01
K.č.:	3229/2	
K.o.:	Šibenik	
Površina (m²):	50,25	
Cijena (€):	49.054,48	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,45
Cijena (€/m²):	976,21	

Prilog: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimeseće	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹						Trimesečne stope promjene, % (prethodno trimeseće = 100) ²						Godišnje stope promjene, % (isti trimeseće prethodne godine = 100) ³					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Adriatic coast	Other	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Adriatic coast	Other	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7	-2,2	-4,9	-0,7	3,1	-2,3	-0,3
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2	-0,8	-1,7	-0,3	-0,9	-0,5	-1,4
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,1
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,2	-1,4	-0,5	-1,9	-0,2	-1,3	-4,4
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,6	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,94	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,6	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,6	-2,9
	Q3	99,86	100,50	99,57	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,9	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	Q4	99,96	99,48	100,16	99,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,86	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,6	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	Q4	100,75	94,84	101,37	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,6	2,0	0,9	-1,9
2017.	Q1	100,85	92,66	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,6	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,2	4,4	3,6	2,5
	Q4	109,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,5	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	6,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3

Međuvremensko izjednačenje i interkvalitativno izjednačenje poredbenih stanova

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Šibenik , Stjepana Radića 45	49.995,59	100,33	112,20	1,1183	55.910,55	1.112,64
Šibenik , Stjepana Radića 45	50.481,31	100,33		1,1183	56.453,73	1.123,46
Šibenik , Stjepana Radića 45	51.697,38	106,58		1,0527	54.423,40	1.141,19
Šibenik , Stjepana Radića 45	49.054,48	100,01		1,1219	55.033,62	1.095,20

Stjepana Radića 46, Šibenik	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Stjepana Radića 46, Šibenik	Šibenik, Stjepana Radića 46	Šibenik, Stjepana Radića 46	Šibenik, Stjepana Radića 46	Šibenik, Stjepana Radića 46
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	55.910,55	56.453,73	54.423,40	55.033,62
Netto korisna površina	61,40	50,25	50,25	47,69	50,25
Cijena po metru kvadratnom	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	54	isto	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Tehničko stanje	prosječno	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Lokacija	prosječna	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Veličina prostora	61,40	50,25	50,25	47,69	50,25
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%)		0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti	1.118,12	1.112,64	1.123,46	1.141,19	1.095,20
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		5,48	-5,34	-23,07	22,92
Odstupanje od prosjeka u postotku:		0%	0%	2%	2%
Kvadrat odstupanja:		30	28	532	525
Standardno odstupanje:	16,70	1%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	33,41	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost nekretnine:		68.652,72 €			

Vrednovanje predmetnoga korisnog prostora u višestambenoj zgradi

Sukladno Prilogu 5. Pravilnika, određuje se koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi, prema izrazu:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

Predmetni stan drugi kat NKP / KVP = 61,40 m²

Odobrano iz Priloga 5. Pravilnika:

- koeficijent katnosti stana [kk] = 1,08
- koeficijent orijentacije stana [ko] = 1,00
- koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) [kgps] = 1,08 (JZ)
- koeficijent utjecaja okoliša [kuo] = 1,00 (prosječni standard)
- koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja [ksks] = 1,00 (pod utjecajem blizina prometnice , prilaz ispod zgrade)

Koeficijent povoljnosti za predmetni stan, iznosi:

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,3024 + 0,0972 + 0,2376 + 0,27 + 0,14 = 1,0472$$

$$K_p = 1,0472$$

Utvrđivanje tržišne vrijednosti stana :

$$\text{Osnovna vrijednost [Ov]} = 68.652,72 \text{ €}$$

$$C_s = O_v \times K_p [\text{€}]$$

$$C_s = 68.652,72 \text{ €} \times 1,0472 = 71.893,10 \text{ €}$$

$$\text{€ / m}^2 \text{ NKP / KVP} \sim 1.170,89 \text{ € / m}^2$$

Za predmetnu nekretninu tj. stan nema odbitaka i dodataka na prethodno procijenjenu vrijednost .

6. NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Temeljem provedena analize dajem sljedeći nalaz i mišljenje :

- **Procijenjena sadašnja tržišna vrijednost predmetne stambene jedinice koju u naravi čini stan na 13. Katu više – stambene zgrade katastarske oznake k.č.zgr. 3229 / 2 k.o.Šibenik ZU 6217 E – 86 , adresa Stjepana Radića br.46 , iznosi :**

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

533.500,00 kn

1€ = 7,421004 kn

71.893,09 €

1.171,00 €/m² NKP

22.05.2019.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom status isporučitelja nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene , odnosno uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenitelj nekretnina,
oib 33757881233
Mažurice 49, 22 000 Šibenik

Šibenik, svibanj. 2019.



7. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Zadržavam pravo uključivanja vaše organizacije u našu listu klijenata.
11. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
12. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

8. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenitelj nekretnina,

oib 33757881233

Mažurice 49, 22 000 Šibenik

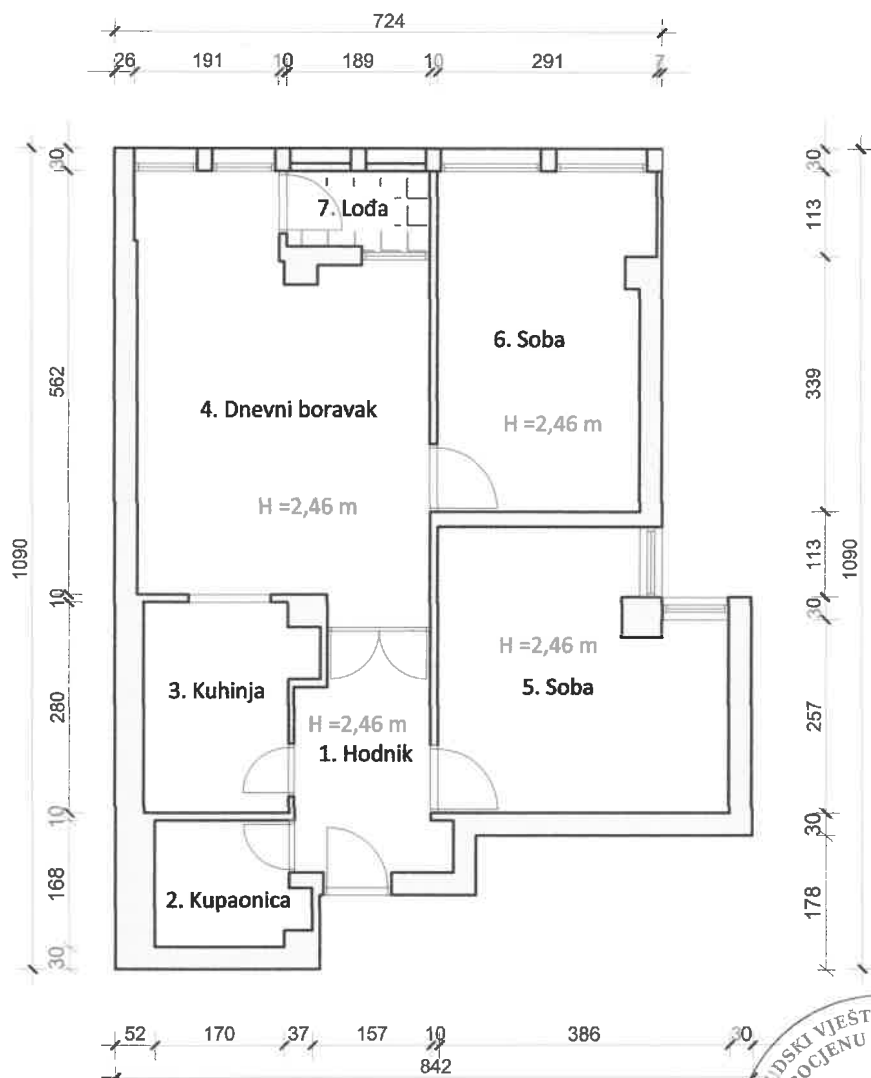
Šibenik, svibanj. 2019.



9. PRILOZI

- Tlocrt predmetnoga stana

TLOCRT STANA k.č.br. 3229 / 2 k.o.Šibenik M 1:100 - 13. kat



1. Hodnik	5,83 m ²
2. Kupaonica	3,12 m ²
3. Kuhinja	6,63 m ²
4. Dnevni boravak	19,04 m ²
5. Soba	13,02 m ²
6. Soba	12,29 m ²
7. Lođa	1,97 m ²

Nino Vrcić, dipl.ing.prom./ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina Mažurice 49, 22 000 Šibenik			
Naručitelj :	VATERPOLSKI KLUB "ŠIBENIK" u stečaju OIB 05348254043, Prilaz tvornici 39		
Građevina:	VIŠE STAMBENA ZGRADA kat.čest.br. 3229 / 2 K.O.Šibenik		
Predmet :	Procjena tržišne vrijednosti stana		
Sadržaj :	TLOCRT E - 86 zkrb 6217, na XIII. katu Stjepana Radića br. 46, Šibenik		
Izradio :	Nino Vrcić, dipl.ing.prom./ing.građ.		
Datum :	br.elaborata.	Mjerilo :	Prilog :
05.2019.	32 - 05 - 19	1:100	01 / 01