

## PROCJEMBENI ELABORAT – 152/20-PR



Nekretnina: **Kuća sa poslovnim prostorom**

Lokacija: **Ul. Kralja Zvonimira 102, Šibenik**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, Hrvatska**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

**Procjenitelj:**

Ivan Bilota mg.ing.aedif.

Hrvatskih žrtava 130, Seget Donji

*Stalni sudski vještak za procjene nekretnina*

**Ovjera:**

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

*Stalni sudski vještak za procjene nekretnina*

Zagreb, ožujak 2020. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k. izvratku**

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

**Nekretnina**

Adresa:  
Koordinate:  
Zemljišnoknjižni uložak:  
Zemljišnoknjižne čestice:  
ZK katastarska općina:  
Katastarska čestica:  
Katastarska općina:  
Namjena:  
Datum pregleda građevine:  
Svrha procjenjivanja:  
Pretpostavka procjenjivanja:  
Interna oznaka:

**Kuća sa poslovnim prostorom**

Ul. Kralja Zvonimira 102, Šibenik  
43°44'18.4"N 15°53'26.5"E  
2591  
2007/2  
Šibenik  
2007/2  
Šibenik  
Stambena  
12.3.2020  
Određivanje tržišne vrijednosti  
Potrebe naručitelja  
EP1

**Legalitet:**

Dozvola za građenje: nije dostavljena  
Uporabna dozvola: nije dostavljena, u ZK ulošku nije upisana  
Infrastruktura opremljenost: da  
Usklađenost ZK i katastra: da  
Iskazanana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.

**Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Kuća sa poslovnim prostorom  
na adresi: Ul. Kralja Zvonimira 102, Šibenik

iznosi zaokruženo:

<b>433.800,00 kn</b>
----------------------

ili po tečaju      1 € = 7,530815 kn

<b>57.600,00 €</b>
--------------------

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***

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.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-532/2017  
Split, 11. kolovoza 2017. godine

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu, Maria Majić, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, iz Trogira, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 130, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**RJEŠENJE**

Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Trogira, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

**SUTKINJA OVLAŠTENJA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**  
Maria Majić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17, 125/19)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> 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,

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.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 22.3.2020.g.

2. Izvadak iz katastarskog plana od 22.3.2020.g.

3. Posjedovni list od 22.3.2020.g.

4. Procjembeni elaborat od svibnja 2014 god. po ovl. vještaku Vlado Vukelja

### **Napomene i ograde:**

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.**

**Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

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

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: Kuća sa poslovnim prostorom, na temelju pregleda predmetne nekretnine sa ulice i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida:	12.3.2020
Datum kakvoće:	12.3.2020
Datum vrednovanja:	12.3.2020

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Izvadak iz ZK br. 775, od 25.2.2020.g.
Katastarska općina:	Šibenik
Zemljišnoknjižni uložak:	2591
Zemljišnoknjižna čestica:	2007/2
Zemljišnoknjižna k.o.:	Šibenik
Katastarska čestica:	2007/2
Katastarska općina:	Šibenik
Opis nekretnine:	Kuća sa poslovnim prostorom
Površina zemljišta po z.k.:	72,00 m2
Pov. zemljišta po katastru:	72,00 m2
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

### **Legalitet:**

*Dokaz legaliteta za predmetnu građevinu nije nam predočen.*

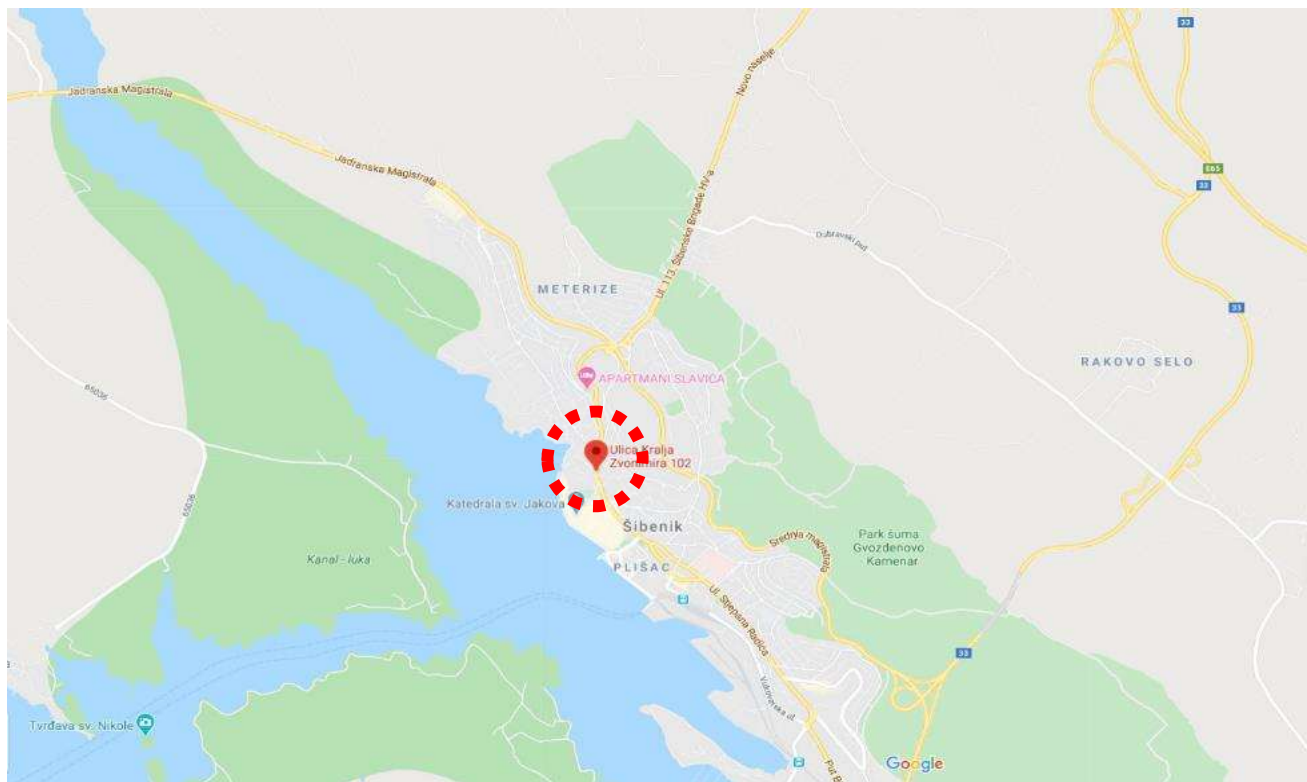
*Ova procjena izrađena je pod pretpostavkom legaliteta predmetne građevine.*

## LOKACIJA

Kuća sa poslovnim prostorom nalazi se u gradu Šibeniku. Grad Šibenik je administrativno središte Šibensko-kninska županije. U novije vrijeme grad se razvija u turističkom smjeru te je jezgra grada Šibenika isključivo bazirana na smještaje i uslužne djelatnosti u turizmu.

Predmetna nekretnina nalazi se u neposrednoj blizini centra grada. Sama nekretnina je ulična zgrada smještena uz glavnu gradsku prometnicu ulica Kralja Zvonimira koja se proteže od krajnjeg istoka do krajnjeg zapada centra grada.

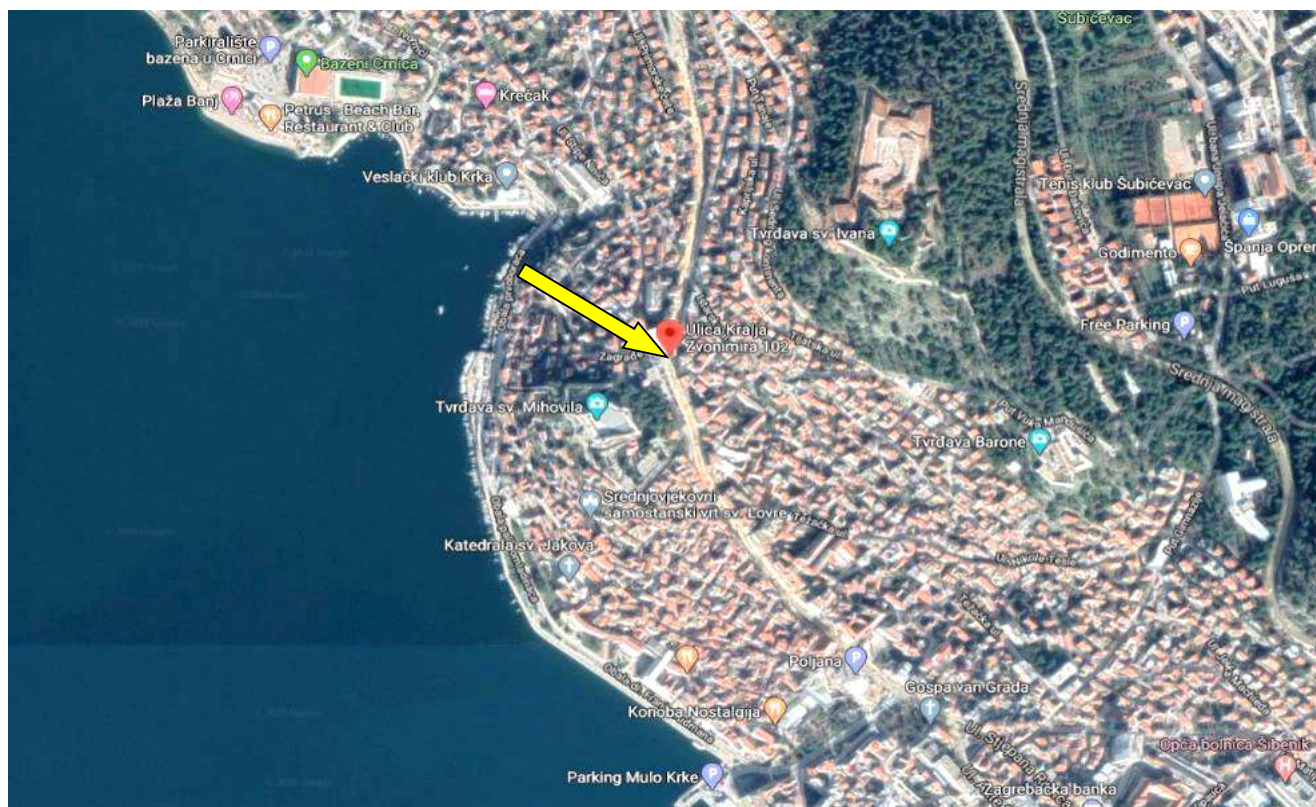
### Prikaz makrolokacije



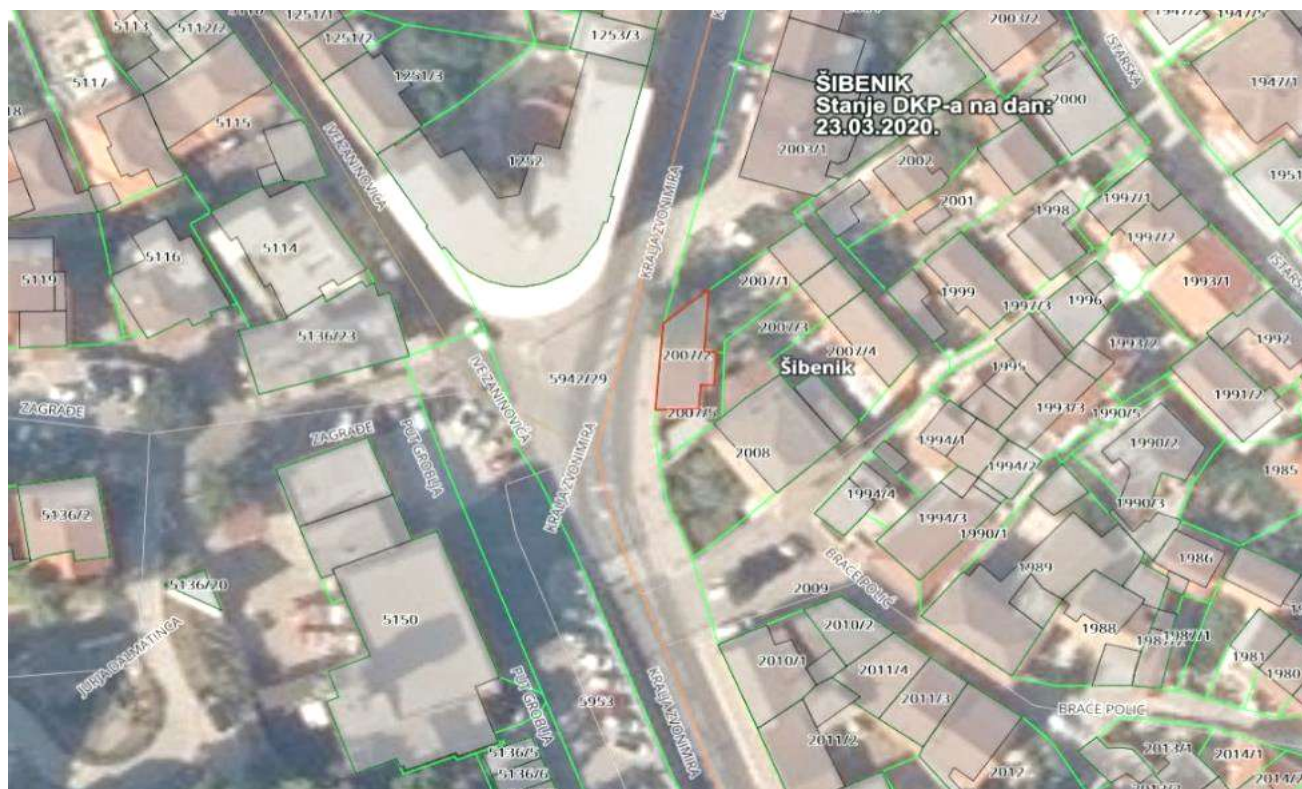
izvor: <https://www.google.hr/maps/>



## Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 12.03.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: kuća katnosti podrum i prizemlje, na k.č.zem. 2007/2, k.o. Šibenik, u Šibeniku na adresi Ulica Kralja Zvonimira 102.

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

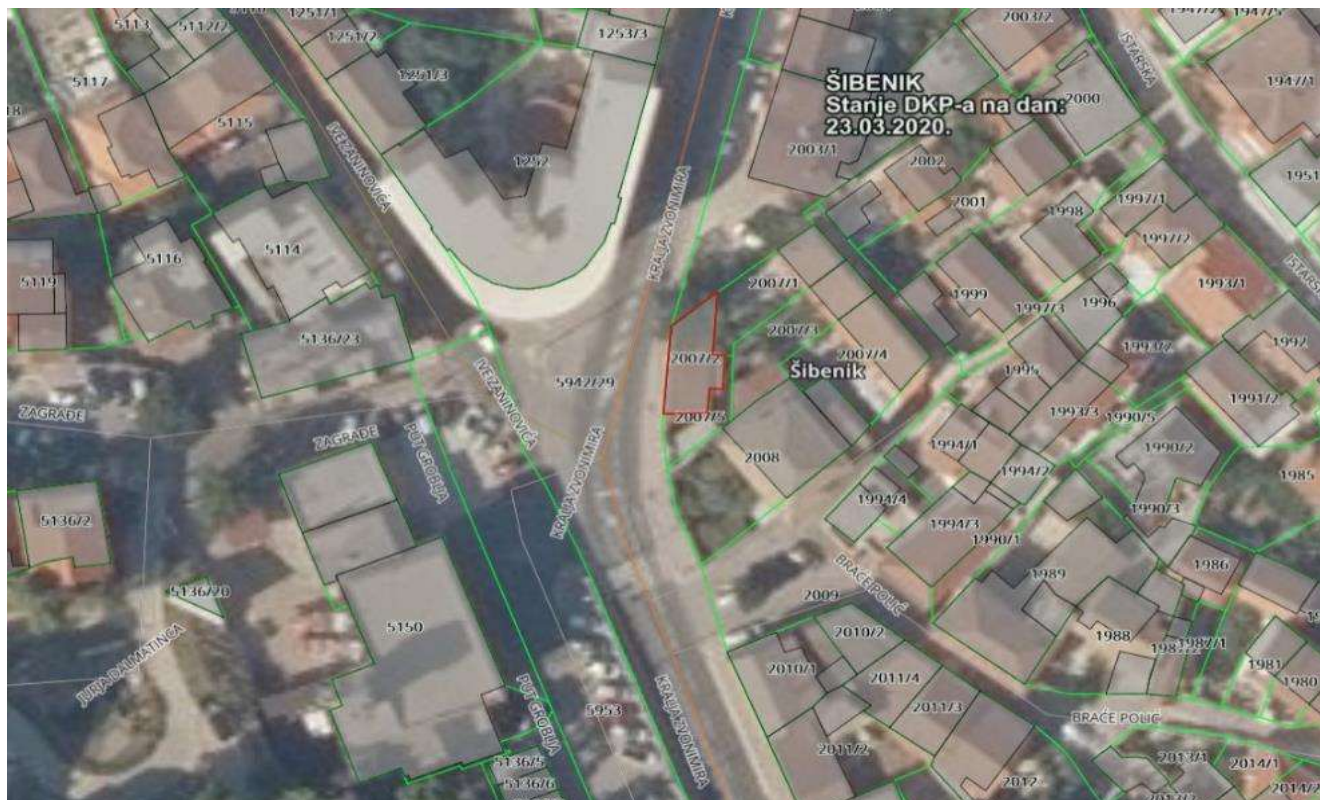
Predmet procjene je kuća u kojoj se nalazi poslovni prostor smješten u prizemlju te pomoćni prostor - spremište smješteno u podrumu kuće.

U zemljišnim knjigama i katastru predmetna nekretnina upisana je kao kuća površine 72 m<sup>2</sup> na k.č.zem. 2007/2 k.o. Šibenik.

Kuća zauzima cjelokupnu površinu zemljišta. Parkiranje je moguće na javnim površinama i parkiralištima u blizini. Pristup etaži prizemlja je sa javne površine - ulica Kralja Zvonimira 102 dok je **pristup etaži podruma preko k.č.zem. 2007/5 (PRAVO VLASNIŠTVA U KORIST VLASNIKA ZGRADA Č.BR. 2007/1 Z.U. 3932 I Č.BR.2007/3 Z.U.3933) i 2007/1 (ŠKARICA MARIJA UD. NEBOJŠE - suvlasnica predmetne nekretnine).**

Cjelokupan prostor kuće, poslovni prostor u prizemlju i spremište u podrumu su zapušteni i već duže vrijeme nisu u korištenju.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Namjena: poslovna  
Godina izgradnje: 1950  
Adaptacija: 1995  
Katnost: podrum i prizemlje

#### **KONSTRUKCIJA**

Temelji: AB trakasti  
Nosiva konstrukcija: zidovi od opeke i AB zidovi  
Pregradni zidovi: opeka  
Međukatna konstrukcija: drveni grednik i armiranobetonska ploča  
Krovište i pokrov: koso višestrešno krovište, pokrov od crijepa

#### **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

Pročelje: žbukano  
Limarija: pocinčana  
Obrada podova: parket i keramika  
Obrada zidova: žbukani i bojani,  
Obrada stropova: žbukani i bojani  
Unutarnja stolarija: drvena  
Vanjska stolarija: Ostakljene stijene u Če profilu

#### **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

Vodovod: priključak na mrežu  
Kanalizacija: priključak na mrežu  
Struja: priključak na mrežu  
Plin: -  
Telefon: -  
Grijanje: -  
Dodatne instalacije: -

#### **STANJE - ODRŽAVANJE**

Loše, neodržavano

#### **VANJSKO UREĐENJE**

nema vanjskog uređenja, kuća zauzima cjelokupnu parcelu

#### **INFRASTRUKTURA**

Građevina je smještena u dorbo komunalno opremljenoj ulici.  
Prometna povezanost je osobni i javni prijevoz te pješački promet.

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine utvrđene su izmjerom, korigirane pripadajućim koeficijentima korisne vrijednosti površina, sukladno Pravilniku (NN 105/15), Prilog 1.

### 5.1. Građevina

#### 5.1.1. Netto korisna površina (NKP)

	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<b>PODRUM</b>			<b>10,88</b>
stubište	4,30	1,00	4,30
spremište <i>h=200 cm</i>	18,80	0,35	6,58
<b>PRIZEMLJE</b>			<b>46,04</b>
poslovni prostor	37,15	1,00	37,15
WC	2,25	1,00	2,25
hodnik	2,04	1,00	2,04
sprema	2,50	1,00	2,50
sprema	2,09	1,00	2,09
	69,14		56,92
<b>NKP =</b>			<b>56,92 m<sup>2</sup></b>

#### 5.1.2. Brutto razvijena površina (BRP)

	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>k</i>	<i>BRP</i>
<b>PODRUM</b>			<b>21,00</b>
spremište	42,00	0,50	21,00
<b>PRIZEMLJE</b>			<b>72,00</b>
poslovni prostor	72,00	1,00	72,00
	114,00		93,00
<b>BRP =</b>			<b>93,00 m<sup>2</sup></b>

#### 5.1.3. Brutto volumen (BVO)

	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>h</i>	<i>BVO</i>
<b>PODRUM</b>			<b>84,00</b>
spremište	42,00	2,00	84,00
<b>PRIZEMLJE</b>			<b>216,00</b>
poslovni prostor	72,00	3,00	216,00
	114,00		300,00
<b>BVO =</b>			<b>300,00 m<sup>3</sup></b>

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>56,92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>93,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>300,00</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

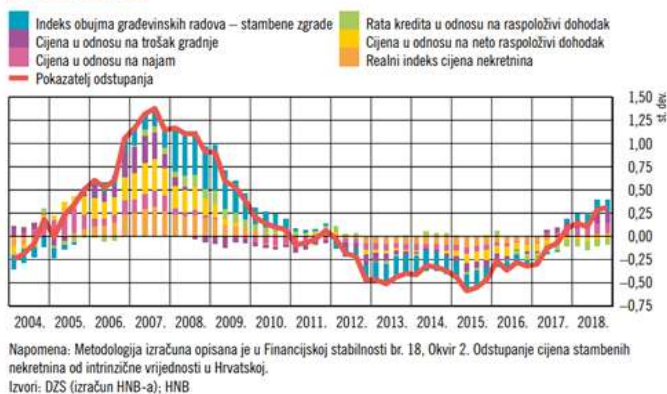
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)



## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

#### Sadašnja građevinska vrijednost

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

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

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

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

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

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

## **7.2. Odabir metode procjenjivanja**

**S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.**

**Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.**

## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 917879

Lokacija: ŠIBENIK  
Datum ugovora: 27.10.2016 ICSN: 100,51  
K.č.: 5136/23  
K.o.: Šibenik  
Površina (m<sup>2</sup>): 35,00  
Cijena (€): 31.322,70 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,502545  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 894,93



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1023514

Lokacija: ŠIBENIK  
Datum ugovora: 30.10.2018 ICSN: 113,50  
K.č.: 2245/1  
K.o.: Šibenik  
Površina (m<sup>2</sup>): 23,40  
Cijena (€): 21.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,426076  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 897,44



**Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1116725**

**Lokacija:** ŠIBENIK  
**Datum ugovora:** 2.2.2018 **ICSN:** 110,54  
**K.č.:** 2244  
**K.o.:** Šibenik  
**Površina (m²):** 34,47  
**Cijena (€):** 43.500,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,423507  
**Cijena (€/m²):** 1.261,97



**Usporedba 4 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1053499**

**Lokacija:** ŠIBENIK  
**Datum ugovora:** 19.2.2019 **ICSN:** 118,67  
**K.č.:** 5610  
**K.o.:** Šibenik  
**Površina (m²):** 37,01  
**Cijena (€):** 31.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,404647  
**Cijena (€/m²):** 837,61



**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje** **ICSN:** 118,05



## 8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu


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

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena ( € )	€/m <sup>2</sup>
ŠIBENIK	31.322,70	100,51	118,05	1,1745	36.788,83	1.051,11
ŠIBENIK	21.000,00	113,50		1,0401	21.841,85	933,41
ŠIBENIK	43.500,00	110,54		1,0679	46.455,35	1.347,70
ŠIBENIK	31.000,00	118,67		0,9948	30.838,04	833,24

### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Ul. Kralja Zvonimira 102, Šibenik		Procjenjivana nekretnina  Ul. Kralja Zvonimira 102, Šibenik	Usporedba 1  ŠIBENIK	Usporedba 2  ŠIBENIK	Usporedba 3  ŠIBENIK	Usporedba 4  ŠIBENIK
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>						
Međuvremenski izjednačena cijena		--	36.788,83	21.841,85	46.455,35	30.838,04
Netto korisna površina		56,92	35,00	23,40	34,47	37,01
Cijena po metru kvadratnom		1.041,37	1.051,11	933,41	1.347,70	833,24
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>						
<b>Starost</b>		5	slično	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.041,37	1.051,11	933,41	1.347,70	833,24
<b>Tehničko stanje</b>		loše	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.041,37	1.051,11	933,41	1.347,70	833,24
<b>Lokacija</b>		srednja	slična	slična	bolja	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.007,67	1.051,11	933,41	1.212,93	833,24
<b>Veličina prostora</b>		56,92	35,00	23,40	34,47	37,01
Prilagodba		1,00	0,95	0,90	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m²		945,62	998,55	840,07	1.152,29	791,57
<b>Atraktivnost nekretnine</b>		srednja	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		945,62	998,55	840,07	1.152,29	791,57
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>		vrlo dobar	lošiji	lošiji	sličan	lošiji
Prilagodba		1,00	1,10	1,10	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.011,38	1.098,41	924,08	1.152,29	870,73
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>		srednji	isti	isti	isti	isti
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.011,38	1.098,41	924,08	1.152,29	870,73
<b>Komunalna infrastruktura</b>		dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.011,38	1.098,41	924,08	1.152,29	870,73
<b>Ostale prilagodbe</b>						
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		1.011,38	1.098,41	924,08	1.152,29	870,73
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			4%	-1%	-15%	5%
<b>Indikator vrijednosti</b>		<b>1.011,38</b>	<b>1.098,41</b>	<b>924,08</b>	<b>1.152,29</b>	<b>870,73</b>

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:			-87,03	87,30	-140,91	140,65
Odstupanje od prosjeka u postotku:			9%	9%	14%	14%
Kvadrat odstupanja:			7.575	7.621	19.856	19.781
Standardno odstupanje:	117,08	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	234,16	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>57.564,20 €</b>
-------------------------------	--------------------

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kuća sa poslovnim prostorom  
na adresi: Ul. Kralja Zvonimira 102, Šibenik  
z.k.č.: 2007/2  
k.o.: Šibenik  
z.k.ul.: 2591

### utvrđene su sljedeće vrijednosti:

### Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

**433.800,00 kn**

1€ = 7,530815 kn

**7.621,66 kn/m<sup>2</sup> NKP**

**57.600,00 €**

**1.012,01 €/m<sup>2</sup> NKP**

### Napomena:

*U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

### Izrada:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

### Ovjera:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.  
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Zagreb, ožujak 2020. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

*Ivan Bilota mag.ing.aedif.*

*Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina*



Zagreb, ožujak 2020. godine



## **11. Prilozi**

## FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
 Stanje na dan: 22.03.2020. 22:43

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13732/2018  
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2591

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2007/2	KUĆA			72	
		UKUPNO:			72	

B  
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/16 ŠKARICA MARIJA UD. NEBOJŠE	
2.	Suvlasnički dio: 3/16 ŠKARICA KREŠIMIR P. NEBOJŠE	
3.	Suvlasnički dio: 10/16 AM - ADRIA D.O.O., VODICE, LASAN ANTE KABALERA 53	

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 3 (10/16)		
3.1	Zaprimljeno 04.10.2016.g. pod brojem Z-9619/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OVR-549/13 13.06.2016, pravo zaloge na mjestu gdje je bila zabilježba ovrhe, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 505.664,73 KN, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na taj iznos od 9. 4. 2013. g. pa sve do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za pet postotnih poena te radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 53.425,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na taj iznos od 16.5.2013. g. do konačne isplate kao i radi osiguranja daljnjih troškova ovršnog postupka u iznosu od 96.850,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na taj iznos od 13.6.2016. g. do konačne isplate u korist <b>RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , PETRINJSKA ULICA 59, 10000 ZAGREB</b>	505.664,73 KN	vezano uz B 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 16.10.2018.g. pod brojem Z-13732/2018  ISPRAVAK, Temeljem Rješenja o ispravku od 09.08.2018. br. Ovr-549/13 ispravlja se upis pod. posl.br. Z-9619/16 na način da umjesto iznosa od 505.664,73 kune treba stajati 505.664,73 EUR-a.		na 3.1



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.03.2020. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 2434

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
10/16	ŠKARICA DRAŽEN, P. BORISA, BRAĆE POLIĆ 3, ŠIBENIK, HRVATSKA	
3/16	ŠKARICA MARIJA, UD.NEBOJŠE, KRALJA ZVONIMIRA 102, ŠIBENIK, HRVATSKA	
3/16	ŠKARICA KREŠIMIR, P. NEBOJŠE P. KRSTE, ŠIBENIK, TRLAJE A. ANTIĆA 22	

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2007/2	KRALJA ZVONIMIRA	72	18		
			KUĆA, KRALJA ZVONIMIRA	72			
		2007/5	KRALJA ZVONIMIRA	46	18		
			DVOR	46			
		5165/6	POD TVRĐAVOM	89	18		
			KAMENJAR	89			
Ukupna površina katastarskih čestica				207			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠIBENIK, 330264  
k.č. br.: 2007/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.03.2020