

Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

I procjenitelj nekretnina

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

OPĆINSKI SUD U
ŠIBENIKU

09.11.2016

PRIMLJENO
Stambilj broj 2

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

Stjepana Radića 81

Sutkinja : Ana Kević Brakus

Šibenik, 09.11.2016.

Predmet : Dostava pisanog nalaza i mišljenja (3 primjerka)

Pos.br.; 19 Ovr – 1277 / 14

- Dostavlja se

Poštovana

Dostavljam Vam nalaz i mišljenje izrađeno u tri (3) primjerka PRAVNA STVAR :

Ovrhovoditelj : Jadranska banka d.d. Šibenik

Ovršenik : Rivijera d.d. Šibenik

Predmet: Građevinsko vještačenje nekretnine katastarske oznake kat.1469
/ 4 – kuća i dvor od 1590 m² , upisana u zk. ul. 7762 k.o.Šibenik
Radi : ovrha na nekretnini

S poštovanjem

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenitelj nekretnina :

Nino Vrcić , dipl.ing.prom./ing.građ.



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

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

OPĆINSKI SUD U
ŠIBENIKU

09. 11. 2016

PRIMLJENO
Štambilj broj 2

Br.elaborata: 94 – S 188 / 11 – 16

Veza / br.pred. : Poslovni broj 19 Ovr – 1277 / 14

Ovrhovoditelj : Jadranska banka d.d. Šibenik

Ovršenik : Rivijera d.d. Šibenik

NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Naručitelj REPUBLIKA HRVATSKA
elaborata : OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU – (sutkinja Ana Kević Brakus)

Predmet: Građevinsko vještačenje nekretnine katastarske oznake kat. 1469
/ 4 – kuća i dvor od 1590 m² , upisana u zk. ul. 7762 k.o.Šibenik
Radi : ovrha na nekretnini

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 , studeni . 2016.





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
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 odpravka
ovlašteni službenik



HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA

dodjeljuje

CERTIFIKAT

Nino Vrcić, ing. građ.

**za sudjelovanje na jednodnevnom simpoziju
o primjeni Uredbe i Pravilnika o
metodama procjene vrijednosti nekretnina
20. rujna 2014. Zagreb – hotel Panorama
u okviru programa stalnog stručnog usavršavanja sudskih
vještaka i procjenitelja HDSV-a**

U Zagrebu, 20. rujna 2014.



Predsjednica
mr. sc. Melita Bestvina, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak

SADRŽAJ

-	Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenitelj nekretnine	
1.	Općenito	str.3
2.	Metodološki postupak procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	str.4
3.	Opis predmetne nekretnine.....	str.6
4.	Proračun građevinske i tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	str.17
5.	Prikupljene postignute kupo – prodajne vrijednosti nekretnina iz baze e – nekretnine.....	str.21
6.	Nalaz i mišljenje / zaključak.....	str.22

1. OPĆENITO / UVOD

Zaključkom Općinskog suda u Šibeniku od dana 27. svibnja , 2016.god. u ovršnom predmetu poslovni broj 19 Ovr – 1277 / 14 određeno je građevinsko vještačenje predmetne nekretnine katastarske oznake kat.čest.1469 / 4 , zk.ul. 7762 k.o.Šibenik , a sve radi utvrđenja građevinsko – tržišne vrijednosti predmetne nekretnine .

Za potrebe izrade građevinskog vještačenja zakazan je i očevid na predmetnoj nekretnini i to dana 09. lipnja, 2016.god. u 10 ; 30 sati na kojemu su nazočili :

Od suda prisutni :

Sudac:

Ana Kević Brakus

Zapisničar :

Vice Žurić

Vještak geodet :

Zoran Marin

Za ovrhovoditelja: Mirko Goreta

Za ovršenika : nitko , dostava poziva uredna

Na održanome očevidu za potrebe izrade nalaza i mišljenja izvršen je pregled predmetne nekretnine (fotografiranje) dok su ostali podatci o predmetu procjene dostupni iz elaborata izrađenog od vještaka za građevinarstvo Damira Čogelje br. 2277 / 11 iz siječnja, 2011.god.

2. METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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). Navedenom zakonskom regulativom definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina te je predmetni članak propisao izvore podataka, i to :

- ☐ Izvor podataka br. 1: baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
 - ☐ Izvor podataka br. 2: evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
 - ☐ Izvor podataka br. 3: isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela,
 - ☐ Izvor podataka br. 4: podaci iz Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.
- 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.

Temeljem navedene regulative pokušano je prikupiti podatke od navedenih izvora te je zaključak da u praksi nije uređena baza podataka o kupovnim cijenama zemljišnih čestica i plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti zemljišta te sukladno stanju u praksi nije moguća uredna provedba navedene regulative o procjeni vrijednosti nekretnina . Navedeni zaključak se apsolutno i odnosi na pokušaj primjene FK matrice jer za primjenu iste ne postoje dostupne prosječne cijene , niti koeficijenti lokacija niti išta slično kako da se određuje faktor tržišta , optimalna lokacija , srednja lokacija , umjerena lokacija i nezadovoljavajuća lokacija – nema definiranoga kriterija kako ih dokazati.

Slijedom prethodno navedenog u nastavku elaborata je izvršena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti predmetne građevine korištena troškovna metoda na način kako je i primjenjivana do stupanja na snagu navedene regulative , odnosno kao i dostupna prethodna procjena predmetne nekretnine .

Problematika o primjeni nove zakonske regulative s jasno definiranim prijedlozima rješenja iznesena je i nadležnom Ministarstvu graditeljstva kroz primjedbe Hrvatskog društva sudskih vještaka .

3. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

3.1. OPIS / LOKACIJA

Ugostiteljski objekt koji se nalazi u Šibeniku, predio park šume Šubićevac, ul. Put Luguše br. 2, koji je sagrađen i položen na kat. čest. br. 1469/4 kuća i dvor 1590 m²; zk.ul. 7762 ; k.o. Šibenik.

Nekretnina se nalazi 150 m od glavne prometnice, a u neposrednoj blizini škole, uslužnih djelatnosti, a do centra grada udaljeno 1000 m.

Svojim specifičnim položajem, okružen u borovoj šumi nekretnini daje posebnost, te okruženje mira i intime boravka .

Ugostiteljski objekt se sastoji od suterena površine 44,44 m² + prizemlje površine 168,26 m² + kat površine 71,30 m², sa ukupno netto građevinske površine objekta (NGP) = 284,00 m².

Objekt je sagrađen 1965. godine, te je u stanju kompletno devastiran i traži kompletnu statičku sanaciju i funkcionalnu adaptaciju.

Dvorišni dio je također zapušten i neodržavan, te traži kompletno uređenje.

Ugostiteljski objekt ima kompletnu infrastrukturu.

Dvorište ispred objekata površine cca 770 m², uskog i duguljastog oblika koji se može koristiti za parking prostor.

Najveći doprinos tržišnoj vrijednosti objekta je vrijeme izgradnje prije 15.02.1968.; koja uključuje komunalni i vodni doprinos za postojeće gabarite objekta, pogotovo ako se uzme u obzir podatak da se nekretnina nalazi izvan građevinskog područja.

LOKACIJA



KATASTARSKO STANJE / www.geoportal.hr/





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠIBENIK 330164
kč br. 1469/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

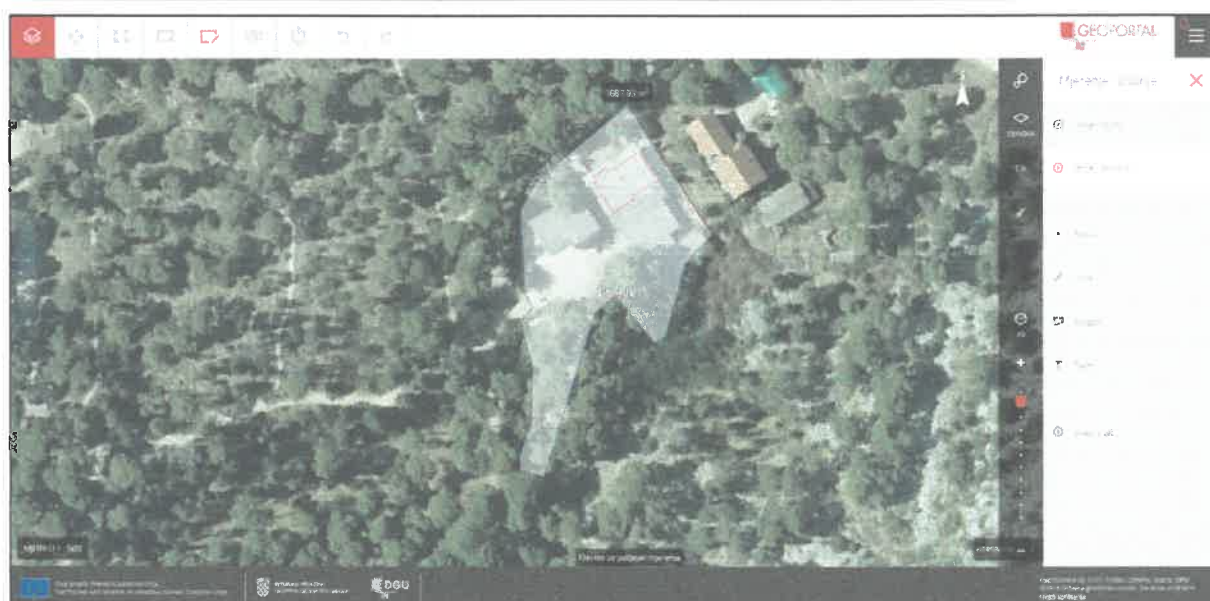
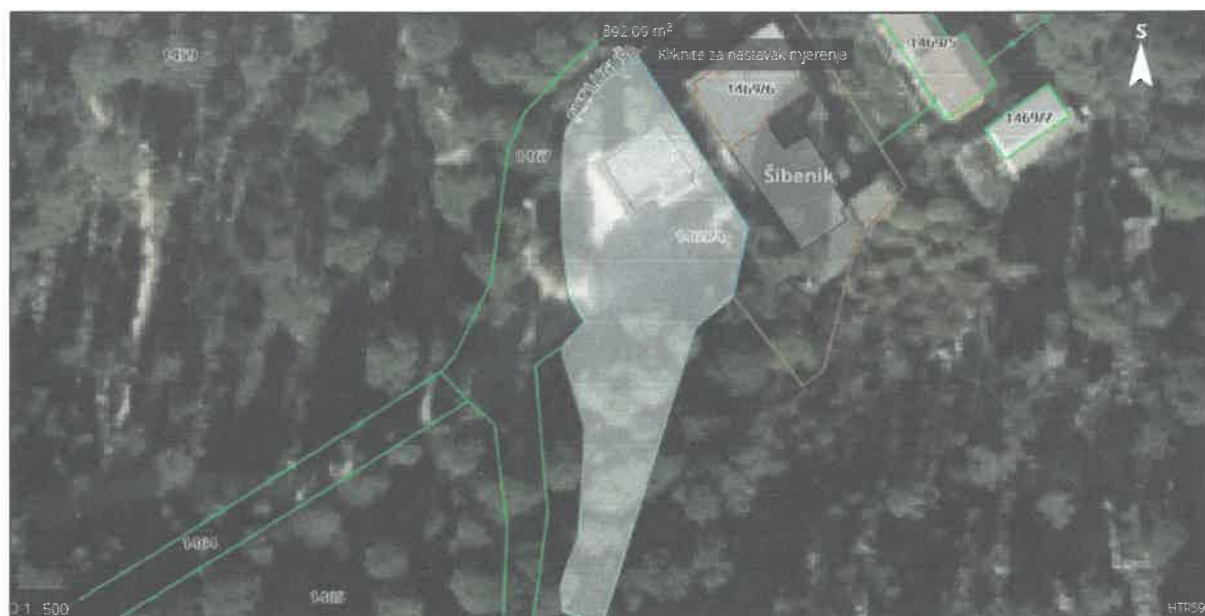
Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 22.10.2016

22.10.2016. 16:43





NESLUŽBENA KOPIJA

**REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK**

Stanje na dan: 21.10.2016. 23:26

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 2921

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"KRKA", UGOSTITELJSKO PODUZEĆE, ŠIBENIK 0. ŠIBENIK	

Podaci o katastarskim česticama

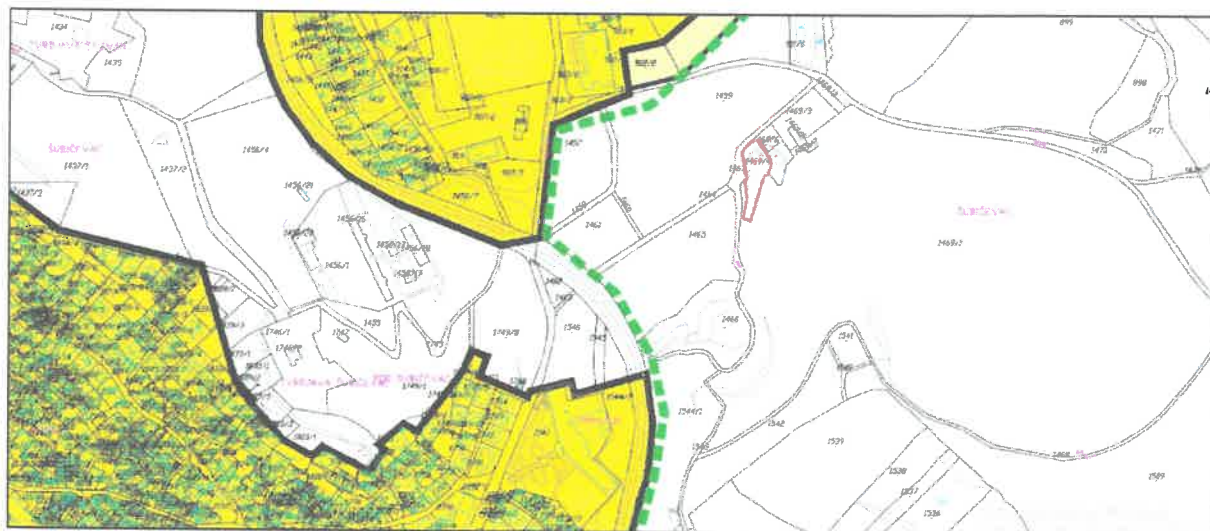
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1469/4	ŠUBIČEVAC	1590	19		
			KUCA I DVORIŠTE	1590			
		1469/6	ŠUBIČEVAC	102	19		
			KUCA, ŠUBIČEVAC	102			
		2622	OBALA HRV. MORNARICE	1702	23		
			HOTEL, OBALA HRV. MORNARICE	850			
			DVOR	852			
		2625	OBALA OSLOBOĐENJA	214	23		
			KUCA, OBALA OSLOBOĐENJA	214			
Ukupna površina katastarskih čestica				3608			

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

3.2. PROSTORNO PLANSKI STATUS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina se po Prostornom planu grada Šibenika nalazi izvan granica građevinskog područja (bijela boja) – grafički prikaz u prilogu.

<http://www.sibenik.hr/prostorni-plan-uredjenja-grada-sibenika/planovi-na-snazi>



3.3. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

Sukladno zaključku suda ; opis predmetne nekretnine iznesen je u nalazu I mišljenju stalnog sudskog vještaka Damira Čogelje , dipl.ing.građ. iz siječnja, 2011.god..

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

ljudi

ekt je priključen na sljedeće komunalne sustave

- el. struja
- telefon
- vodovod

ekretnina - ugostiteljski objekt

Godina gradnje:	1965
Godina adaptacije:	
Katnost:	prizemlje, kat
Položaj:	objekt je u parku Šubićevac u Šibeniku
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	betonski zidovi ,
Međukatna konstrukcija:	armirano-betonske ploče
Krovna kon. + pokrov:	drvena krovna konstrukcija + valoviti salonit
Limarija:	pocinčana
Pročelje:	ožbukano, ličeno dijelom drvena
Vanjska stolarija:	drvena
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	ožbukani, ličeni
Obrada podova:	teraco pločice
Unutarnja stolarija:	drvena
Grijanje:	nema
Dodatne instalacije:	nema
Stanje:	neodržavano, zapušteno
Ostalo:	ekskluzivna i jedinstvena lokacija

3.4. ISKAZ GEOMETRIJSKIH VELIČINA PREDMETA PROCJENE

Sukladno zaključku suda ; geometrijske veličine predmetne nekretnine iznesene su u nalazu I mišljenju stalnog sudskog vještaka Damira Čogelje , dipl.ing.građ. iz iječnja,2011.god..

GEOMETRIJSKI PODACI	
Kako građevinska površina objekta (NGP)	
	= 44,44 m ²
	= 168,26 m ²
	= 71,30 m ²
NGP	= <u>284,00 m²</u>
2. Brutto građevinska površina objekta (BGP)	
BGP	= NGP × 1,2
BGP	= <u>340,80 m²</u>
3.3. Volumen (V)	
Prosječna visina etaže iznosi: h = 3,50 m	
V	= BGP × 3,50 = 994,00 m ³
Ukupni volumen objekta iznosi:	
BV	= <u>994,00 m³</u>
REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA	
UGOSTITELJSKI OBJEKT	
Put luguša 2. ŠIBENIK	
NGP	= 284,00 m ²
BGP	= 340,80 m ²
BV	= 994,00 m ³

Stranica 3

3.5. FOTOGRAFIJE PREDMETA PROCJENE na dan 09.06.2016.

BR.1



BR.2



BR.3



BR.4



BR.5



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



4. PRORAČUN GRAĐEVINSKE I TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

Troškovna metoda

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnog objekta na predmetnoj lokaciji.

$$Ng = NKP \times Cj$$

$$Cj = 4.560,00 \text{ kn / m}^2$$

Procjena troškovnom metodom je vrijednost kojom se procjenjuje visina troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene, umanjениh za iznos umanjenja zbog eksploatacije objekta i starosti. Ovako dobivenom iznosu dodaje se vrijednost zemljišta, troškovi komunalnog i vodnog doprinosa sukladno namjeni i lokaciji predmetne građevine.

Sadašnja građevinska vrijednost (Sg) izračunava se kao razlika između nove građevne vrijednosti i umanjenja zbog starosti i istrošenosti.

$$Sg = Ng - U$$

Nova građevna vrijednost (Ng) izračunava se kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta.

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti objekta, dobiva se kao zbroj umanjениh vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. Umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta.

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - Ng

Tablica. Br.1. nova građevinska vrijednost (1 EUR = 7.6 kn)

Netto korisna površina - NKP (m ²)	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc (Kn / m ²)	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc (EUR / m ²)	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc (Kn)	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc (EUR)
284,00	4.560,00	600,00	1.295.040,00	170.400,00

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA

Tablica. Br.2.

IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA		
Netto korisna površina	Jed.cij.ekv.obj.	Nova gr.vrijednost (kn)
284,00	600,00	1.295.040,00

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI :

Tablica. Br.3.

Starost objekta u godinama n =		51			
Vijek trajanja objekta u godinama N =		100			
U = 0,80 x n / N x (N + n) / 2N =		0,308			
U % =		30 % - dodatka zbog urušenog 1.kata 20 %			
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA					
Vrsta radova	Nova Vrijednost (%)	Građ. Vrijednost (kn / m²)	Umanjenje %	Umanjenje Kn / m²	Sadašnja građ. Vrijednost Kn / m²
Konstrukcija	50	2.280,00	50	1.140,00	1.140,00
Obrtnički radovi	15	684,00	90	615,60	68,40
Završni radovi	25	1.140,00	90	1.026,00	114,00
Instalacije	10	456,00	75	342,00	114,00
ukupno	100	4.560,00	3.123,60		1.436,40
Netto korisna površina m²		Sadašnja cijena kn/m²			Sadašnja građevinska vrijednost
284,00		1.436,40			407.937,60

VRIJEDNOST KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA OBJEKTA

– status legaliteta

Sukladno starosti tj. vremenu izgradnje građevine prije 15.02.1968.god. u daljnjem postupku procjene ista je valorizirana kao „ legalna „ građevina .

Tablica. Br.4.

	Vrsta troška	BRP - m²	BVO - m³	kn / m³	kn / m²	Uku. (kn)
1.	Komunalni doprinos	--	994,00	140,00	--	139.160,00
2.	Vodni doprinos	--	994,00	45,00	--	44.730,00
3.	Vrijednost tehničke dokumentacije 3 %	--			--	0,00
4.	Priključci	Voda 35.000,00	Struja 40.000,00	---	---	75.000,00
5.	Str.nadzor 3 %	--			--	0,00
	Ostali troškovi (uknjižbe , upis u katastar)	paušal		--	--	10.000,00
UKUPNO					268.890,00 kn ili 35.380,26 €	

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu :

$Stg = (Cz + Sg \times Fkp \times Fp \times Fki) \times FI \times Fpp + Kd$, gdje je

Cz – vrijednost zemljišta

Sg – sadašnja građevinska vrijednost

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :

Fkp – faktor korisne površine (0,80 – 1,20)

Fp – faktor za poslovne objekte (1,00 – 1,50) : ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

Fki – faktor kvalitete izgradnje (0,20 – 1,50) : ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima te o kvaliteti materijala i opreme.

FI – faktor lokacije (0,70 – 1,50) : ovisi o mikro-okaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica idr.

Fpp – faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00) : ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

Kd – vrijednost komunalnih i vodnih doprinosa

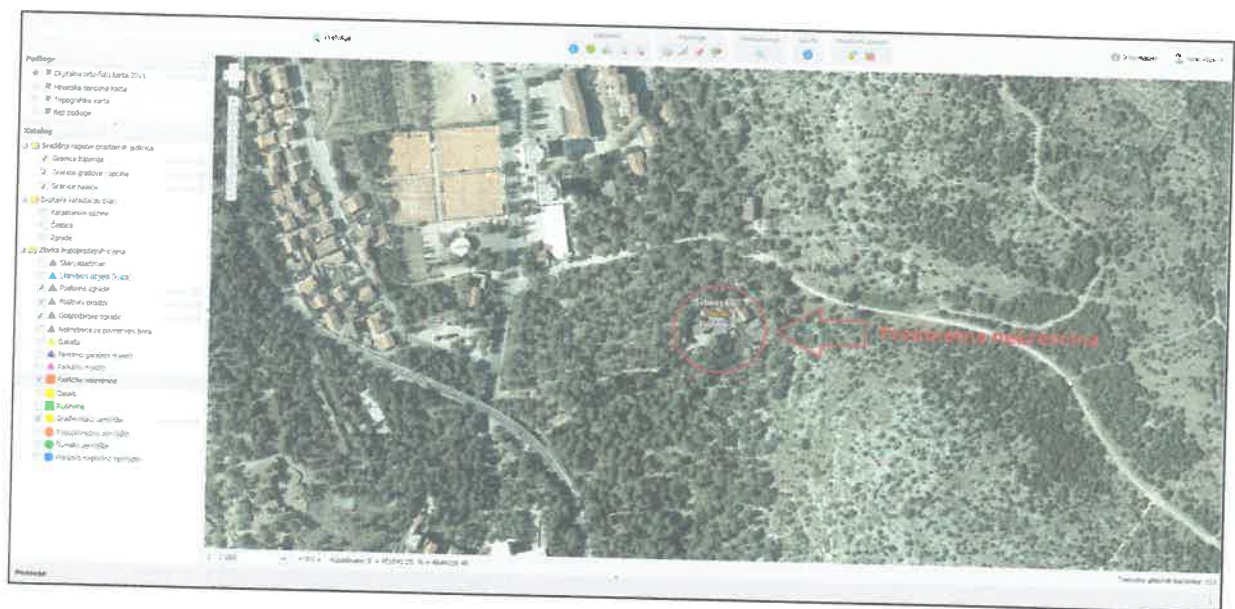
Tablica. Br.5.

IZRAČUN SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE						
VRIJEDNOST OBJEKTA 284,00 x 1.436,40	Fkp	Fp	Fki	FI	Fpp	UKUPNO
407.937,60	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	
UKUPNO:						330.429,45 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						
OZNAKA Z.K.ČESTICE	P-m²	Kn/m²	FI	Fpp	UKUPNO	
k.č.br.1469 / 4 k.o.Šibenik	1590,00	760,00	1,15	1,15	1.598.109,00 kn	
REKAPITULCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE						
NEKRETNINA	P – m²	kn/m² ili €/ m²	EUR	kn		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE	284,00	1.163,48 kn/m² 153,09 €/m²	43.477,56	330.429,45		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	1590,00	1.005,10 kn/m² 132,25€/ m²	210.277,50	1.598.109,00		
VRIJEDNOST OSTALI tab.br.4.			35.380,26	268.890,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE Katastarske oznake kat.čest.br.1469 / 4 k.o.Šibenik				2.197.428,43 kn ili 289.135,32 eur-a		

5. PRIKUPLJENE POSTIGNUTE kupo – prodajne VRIJEDNOSTI NEKRETNINA iz baze E - nekretnine

U nastavku su iznesene dostupne postignute kupo – prodajne vrijednosti iz baze E - nekretnina .

Iz priloženog izvotka razvidno je da na navedenom područje nepostoje podatci o postignutim kupo – prodajnim vrijednostima nekretnina .



6. NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Temeljem naloga Općinskog suda u Šibeniku sudac : Ana Kević – Brakus u ovršnom predmetu br. 19 Ovr – 1277 / 14 za procjenom tržišne vrijednosti prethodno opisane predmetne nekretnine prema zatečenome stanju na terenu na dan očevida ; dajem slijedeći nalaz i mišljenje :

➤ **Tržišna vrijednost predmetne nekretnine**

koju čini zgrada kat.čest.br.1469 / 4 k.o.Šibenik Z.U. 7762, iznosi :

.....2.197.428,43 kn ili 289.135,32 eur-a

(1 EUR = 7.6 kn)

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

Šibenik, studeni. 2016.

