



**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Broj predmeta: 37-2020-1
Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina: č. zem. Br.: 3409
Lokacija: ŠIBENIK, DONJE POLJE
Naručitelj: IVAN LJUBIĆ, ŠIBENIK, ZABLAĆE, MATE LEONI 36;
OIB: 76453238182, vlasnik odjavljenog obrta Dva Mornara u stečaju,
zastupan po stečajnoj upraviteljici Dinki Trumbić, Lovretska 10, Split.
Datum: 03.06.2020.
IZRADIO: Roko Mijanović
Stalni sudski procjenitelj

SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI

2. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-111/19.
Split, 19. ožujka 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1., članka 34. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05 i 88/08), dana 19. ožujka 2019. godine

riješio je

I. **ROKO MIJANOVIĆ**, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik Obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski procjenitelj se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, je podnio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije bio imenovan rješenjem broj: 4 Su-49/15 od 19. ožujka 2015. godine.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 6. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima - izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/39402, Urbr: 514-06-02-01-19-02 od 19. ožujka 2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDsjedNICA SUDA
Franka Buzov
Franka Buzov

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)

- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski procjenitelj

U Splitu 03.06.2020.

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 09.05.2020.

Dan vrednovanja: 03.06.2020.

Naručitelj: IVAN LJUBIĆ, ŠIBENIK, ZABLAĆE, MATE LEONI 36;
OIB: 76453238182, vlasnik objavljenog obrta Dva Mornara u stečaju, zastupan po stečajnoj upraviteljici Dinki Trumbić, Lovretska 10, Split.

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija: Šibenik
Grad /Općina: Donje polje
Županija: Šibensko-kninska
Upis: Izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina: Donje polje
ZK IZVADAK: 1383
Nekretnina: č. zem. Br.: 3409

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta

Kategorija: II - nema pristup na javnu prometnu površinu, nepravilan oblik, potrebno donijeti UPU.

Opis nekretnine: Predmetne nekretnine predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište obraslo makijom i niskim raslinjem, koje se nalazi u zoni Zablaće, okolica grada Šibenika. Nekretnina nema izravan pristup na javnu prometnicu. Udaljenost prometnice od nekretnine je 60m. Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini mora (150m).

Odvodnja: Terenom
U blizini su izgrađeni stambeni objekti te neizgrađena građevinska zemljišta. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje okolnog prometa.

Druge odlučne činjenice: Nisu zamjećene.

Dozvole ishodiene na čestici: Procjenitelj je izvršio provjeru u sustavu e - nekretnina (<https://ispu.mgipu.hr/>) te je utvrđeno da na predmetnoj čestici nisu ishodiene dozvole za građenje.

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

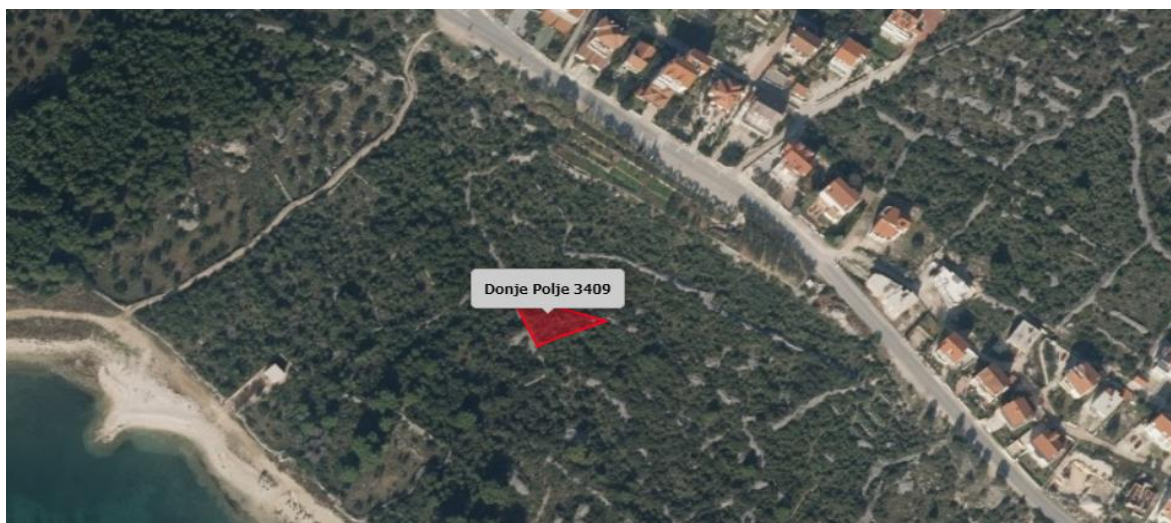


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 11.05.2020.
Općinski sud: Šibenik

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
DONJE POLJE	1383	3409	2	DONJE POLJE	3409	340	579,00

Ukupna površina čest: 579,00 m²

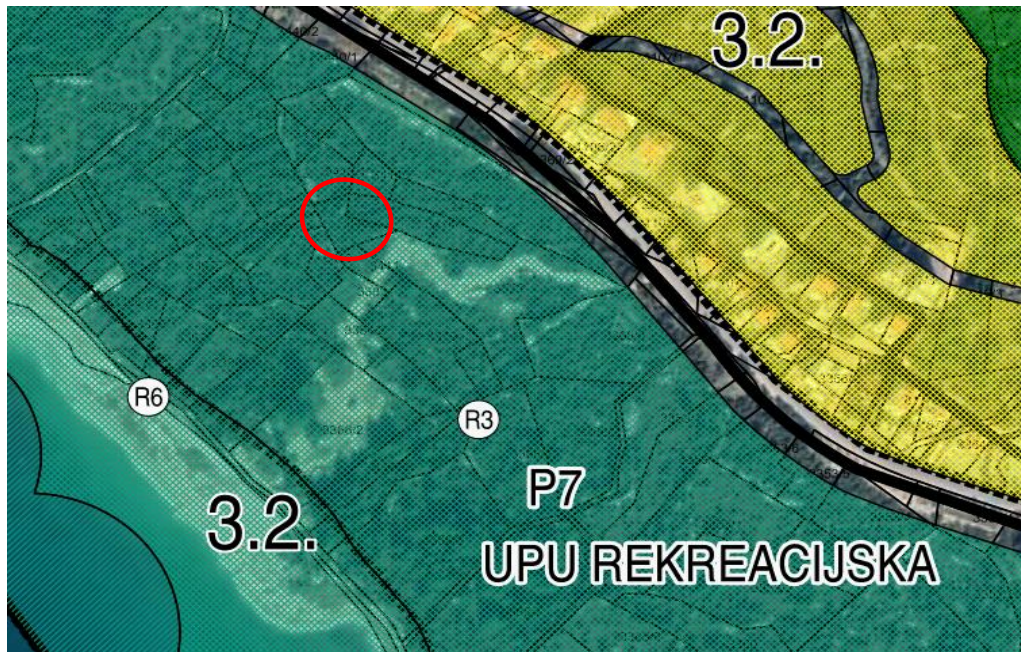
Vlasnik (zemljišnik):
1. LJUBIĆ IVE P. JOSIPA ZA 1/2
2.LJUBIĆ BORIS P.JOSIPA ZA 1/2

Teret: IMA, sukladno zapisu u ZK

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

<https://gis.sibenik.hr/gis>

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji - izmjene i dopune GUP-a Grada Šibenika, kartografski prikaz korištenje i namjena prostora (1 B), predmetna zemljišta nalaze se unutar područja označenog R 3 - rekreacija uz plažu.



■■■■■■	GRANICA OBUHVATA PLANA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna, M3 - pretežito stambena s turističkim kapacitetima
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visokoškolska, D7 - kulturna, D8 - vjerska, D9 - civilna zaštita-vatrogasništvo
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - poslovna, K2 - trgovačka, K3 - komunalna
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp, Tz - zabavni centar
	LUČKO PODRUČJE - kopneni dio / morski dio L1 - luka međunarodnog prometa, Lv - vojna luka, Lo - luka otvorena za javni promet, Lb - brodogradilište, Ln - luka posebne namjene, Ls - sportska luka Lp - privezišta u funkciji JUZZPPP, Lt - luka u funkciji turističkih kapaciteta
■■■■■■	KORIDOR ZA ISTRAŽIVANJE/REZERVACIJA PROSTORA ZA PROŠIRENJE AKVATORIJA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - kopneni dio / morski dio Rg - golf igralište, R1 - sport s gradnjom, R2 - sport bez gradnje, R3 - rekreacija uz plažu, R4 - rekreacija u otvorenom, R5 - uređena plaža kopneni dio/morski dio

Rekreacija uz plažu – R3

10) Na površinama rekreacije uz plažu (površine uz gradsku plažu u Podsolarskom) grade se, rekonstruiraju i održavaju površine za rekreaciju uz more – kupališta, s uređenjem površina – bazena, vodenog parka, rekreacijskih površina – igrališta, parkovnih površina, te drugih pratećih i pomoćnih građevina i prometnih i komunalno-infrastrukturnih površina isključujući mogućnost gradnje stambenih i ugostiteljsko-turističkih građevina sa smještajnim kapacitetima.

11) Prateće i pomoćne građevine u okviru zone obuhvaćaju: zabavne, rekreacijske, ugostiteljske, trgovačke i različite uslužne sadržaje, uključivo prateće sadržaje (uprava, informacijski punkt, nadzor plaže, ambulanta i sl.) te pomoćne prostore (sanitarije, garderobe, spremišta rekvizita i dr.).

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

akon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

asno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

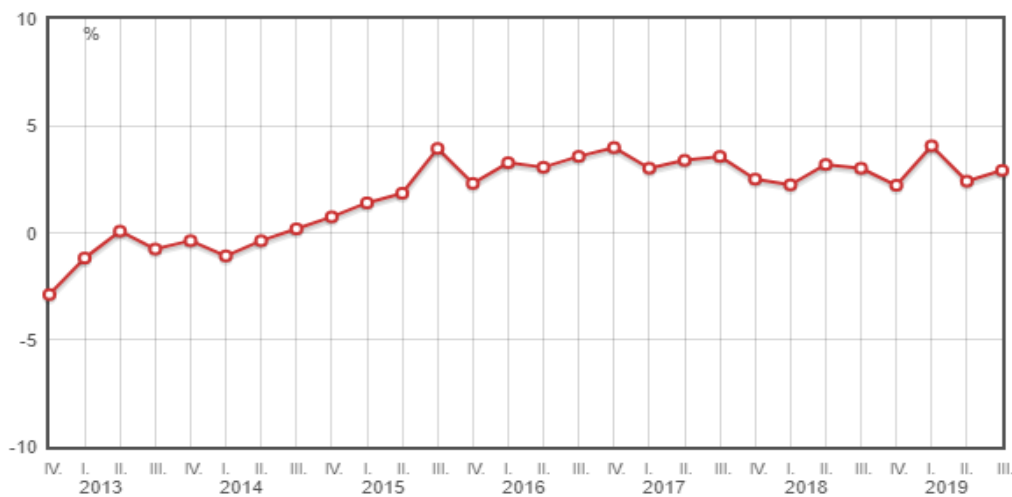
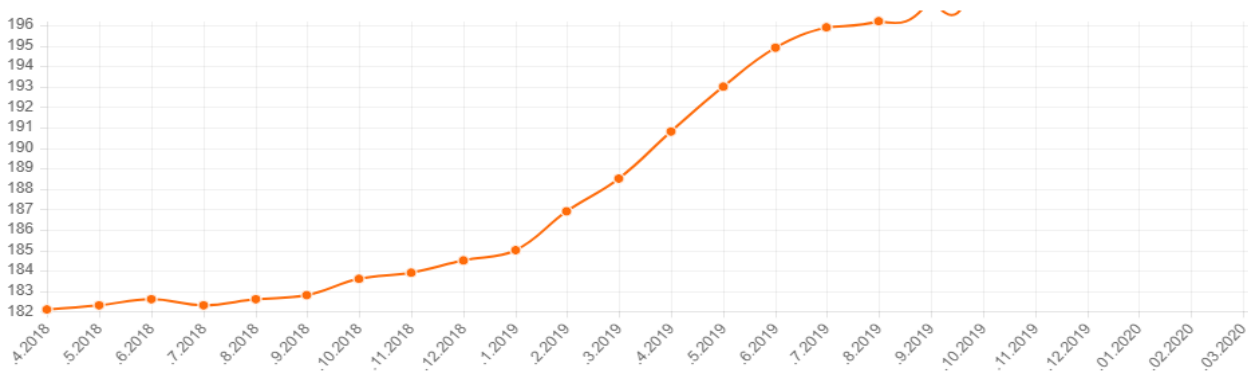
Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena ali po bitno manjoj stopi, a posebno se to odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

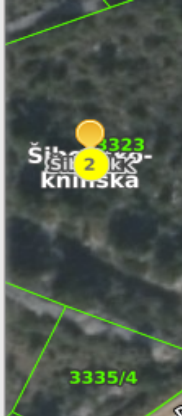
8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, Žablaće-Šibenik. Zemljište je površine 1.739,00 m². Kupoprodaja je obavljena 14.04.2018. za iznos od 96.572,03 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1111119
Datum pregleda	8.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3802529
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.739,00
Vrijednost nekretnine (KN)	719.461,61
Datum ugovora	14.04.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ZABLAĆE ŠIBENIK - REKREACIJA UZ PLAŽU
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R3 - SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA UZ PLAŽU



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, Zablaće-Šibenik. Zemljište je površine 1.399,75 m². Kupoprodaja je obavljena 24.04.2018. za iznos od 67.114,09 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1111292
Datum pregleda	8.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3874054
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.399,75
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Datum ugovora	24.04.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ZABLAĆE ŠIBENIK - REKREACIJA UZ PLAŽU
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R3 - SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA UZ PLAŽU



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, Zablaće-Šibenik. Zemljište je površine 14 m². Kupoprodaja je obavljena 20.09.2019. za iznos od 992,67 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1244437
Datum pregleda	3.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4217606
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	14,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.395,42
Datum ugovora	20.09.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ZABLAĆE ŠIBENIK - REKREACIJA UZ PLAŽU
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R3 - SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA UZ PLAŽU



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina:



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine predstavljaju GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/Općina	Šibenik	Šibenik	Šibenik	Šibenik
Lokacija	Zablaće	Zablaće	Zablaće	Zablaće
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2020	2Q2018	2Q2018	3Q2019
Površina (m2)	579,00	1.739,00	1.399,75	14,00
Cijena (€)	-	96.572,03	67.114,09	992,67
Cijena po m2	-	55,53	47,95	70,91

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	3Q2020	2Q2018	2Q2018	3Q2019
DZS indeksi cijena nekretn.	120,35	109,33	109,33	118,05
Vremensko usklađenje	-	10,1%	10,1%	1,9%
Korigirana vrijednost po m2	-	61,14	52,79	72,25

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	61,14	52,79	72,25
Prosječno prilagođena cijena	62,06	62,06	62,06
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,9	9,3	-10,2
Relativno odstupanje od prosjeka	1,48%	14,94%	16,42%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,92	9,27	-10,19
Kvadrat odstupanja	0,85	85,96	103,86
Standardno odstupanje		7,97	
Dvostruko standardno odstupanje		15,94	
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

Koeficijenti iskoristivosti preuzeti su iz GUP-a Grada Šibenika.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-	61,14	52,79	72,25
KisN	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	62,06	61,14	52,79	72,25
LOKACIJA				
Opis:	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcijski faktor		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	62,06	61,14	52,79	72,25
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	579,00	1.739,00	1.399,75	14,00
korekcijski faktor		1,15	1,10	1,00
Prilagođena cijena	66,88	70,31	58,07	72,25
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	66,88	70,31	58,07	72,25
KONFIGURACIJA				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	66,88	70,31	58,07	72,25
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	nema	nema	nema	nema
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	66,88	70,31	58,07	72,25
NAMJENA				
Opis:	R 3	R 3	R 3	R 3
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	66,88	70,31	58,07	72,25

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLOA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	70,31	52,79	72,25
Interkvalitativno izjednačena cijena	70,31	58,07	72,25
Razlika (%)	0,0%	10,0%	0,0%
Kontrola (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	70,31	58,07	72,25
Prosječno prilagođena cijena	66,88	66,88	66,88
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-3,4	8,8	-5,4
Relativno odstupanje od prosjeka	5,14%	13,17%	8,04%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-3,44	8,81	-5,37
Kvadrat odstupanja	11,80	77,60	28,88
Standardno odstupanje		6,28	
Dvostruko standardno odstupanje		12,56	
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PRILAGODBA PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA			
66,88			
Obzirom da poredbene nekretnine predstavljaju zemljište II. Kategorije Procjenitelj ne umanjuje predmetnu nekretninu.			
Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnik)	1,00	66,88	
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m²)			
66,88			

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
66,88			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
3409	579,00	66,88 EUR	38.722,47 EUR
Srednji tečaj HNB-a			7,58
		Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn
		506,94 kn	293.516,29 kn

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 3409

SVEUKUPNA CIJENA			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
3409	579,00	66,88 EUR	38.722,47 EUR
Srednji tečaj HNB-a			7,58
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		506,94 kn	293.516,29 kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 108

Utvrđena na dan 3.6.2020.

Primjenjuje se od 4.6.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,655011	4,669018	4,683025
Kanada	124	CAD	1	4,992517	5,007540	5,022563
Češka	203	CZK	1	0,284814	0,285671	0,286528
Danska	208	DKK	1	1,014283	1,017335	1,020387
Mađarska	348	HUF	100	2,187630	2,194213	2,200796
Japan	392	JPY	100	6,196762	6,215408	6,234054
Norveška	578	NOK	1	0,711981	0,714123	0,716265
Švedska	752	SEK	1	0,725133	0,727315	0,729497
Švicarska	756	CHF	1	7,005159	7,026238	7,047317
Velika Britanija	826	GBP	1	8,492271	8,517824	8,543377
SAD	840	USD	1	6,740366	6,760648	6,780930
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,865709	3,877341	3,888973
EMU	978	EUR	1	7,560669	7,583419	7,606169
Poljska	985	PLN	1	1,721190	1,726369	1,731548

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
38.722,47 EUR	293.516,29 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
38.722,47 EUR	294.000,00 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU NARUČITELJA	
19.361,23 EUR	147.000,00 kn

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski procjenitelj

U Splitu 03.06.2020.

13. PRILOZI

PRILOZI

FOTOGRAFIJE





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 10.05.2020. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Broj ZK uložka: 1383

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14164/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3409	PAŠNJAK			579	
2.	3414/1	VINOGRAD			1266	
3.	3695/5	PAŠNJAK			1444	
4.	3794/3	PAŠNJAK			1599	
5.	3812/9	VINOGRAD			1336	
6.	3812/11	VINOGRAD			2459	
7.	3883/4	VINOGRAD			404	
8.	3883/5	PAŠNJAK			522	
9.	3886/4	VINOGRAD			665	
10.	3946/4	VINOGRAD			2629	
		UKUPNO:			12903	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 LJUBIĆ IVE P. JOSIPA	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 LJUBIĆ BORIS P. JOSIPA	
2.1	Zaprimljeno 29.11.2016.g. pod brojem Z-11931/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU POSL. BR. ST-103/14 25.11.2016	na 2 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1383

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
3.1	Zaprimljeno 16.10.2017.g. pod brojem Z-12897/2017 UKNJŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BR. 0011600130 SOLEMNIZIRAN DNAN 21.OŽUJKA 2016. POD POSLOVNIM BROJEM OV-1572/16 JB MIRA GRBAC 17.03.2016, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, RODNI LIST, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 239.582,69 kuna u protuvrijednosti 31.944,36 EUR-a zajedno s ugovorenim naknadama i troškovima za korist: KREDITNA UNIJA KRAJCAR U LIKVIDACIJI, OIB: 50055336491, J.J. STROSSMAYERA 7, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA	239.582,69 KN	vezano uz B 1 (1.1)
4. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
4.1	Zaprimljeno 22.05.2018.g. pod brojem Z-7352/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, - odbačen prijedlog ovrhovoditelja Kreditne unija Krajcar za upis zabilježbe ovrhe na 1/2 dijela nekretnina u A listu vlasništva Ljubić Ive p. Josipa.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.05.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.05.2020. 22:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJE POLJE (Mbr. 329975)

Posjedovni list: 340

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LJUBIĆ JOSIP, P. ŠIME "BEPO", ŠIBENIK, ŠIBENIK	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	D/ib	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3401/2	PODSOLARSKO PAŠNJAK	396 396	9		
		3409	PODSOLARSKO PAŠNJAK	579 579	9		
		3418/2	PODSOLARSKO PAŠNJAK	421 421	9		
		3423/2	PODSOLARSKO PAŠNJAK	496 496	8		
	D	3571/1	LOZNICA PAŠNJAK VOČNJAK VINOGRAD	6090 4690 1000 400	8		
		3695/5	GARMENA PAŠNJAK	1444 1444	8		
		3698/3	GARMENA PAŠNJAK	1000 1000	8		
		3794/3	GORICA JUŽNA VOČNJAK	1599 1599	8		
		3812/9	GORICA JUŽNA PAŠNJAK	1336 1336	8		
		3812/11	GLAVICA VOČNJAK	2459 2459	8		
		3816	GORICA JUŽNA NEPLODNO	288 288	8		
		3879/5	TANFARINA GLAVICA ORANICA	620 620	7		

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
		3883/4	KOLUDROVSKO	404	7		
			PAŠNJAK	404			
		3883/5	ISPOD GAJA	522	7		
			PUT_PROLAZ	166			
			PAŠNJAK	356			
		3886/4	ISPOD GAJA	665	7		
			ORANICA	665			
		3946/4	KOLUDROVSKO	2629	7		
			PAŠNJAK	1314			
			VOĆNJAK	1315			
		3968/6	SELO ROSINI	680	1		
			ORANICA	680			
	D	4270/3	POLJICE	238	8		
			VINOGRAD	120			
			ORANICA	118			
	D	4272	POLJICE	460	8		
			VINOGRAD	230			
			ORANICA	230			
Ukupna površina katastarskih čestica				22326			

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

