

Tino Kusanović, ing.građ.

Adresa: Put Gačeleza 2, 22211 Vodice

OIB: 08563301532

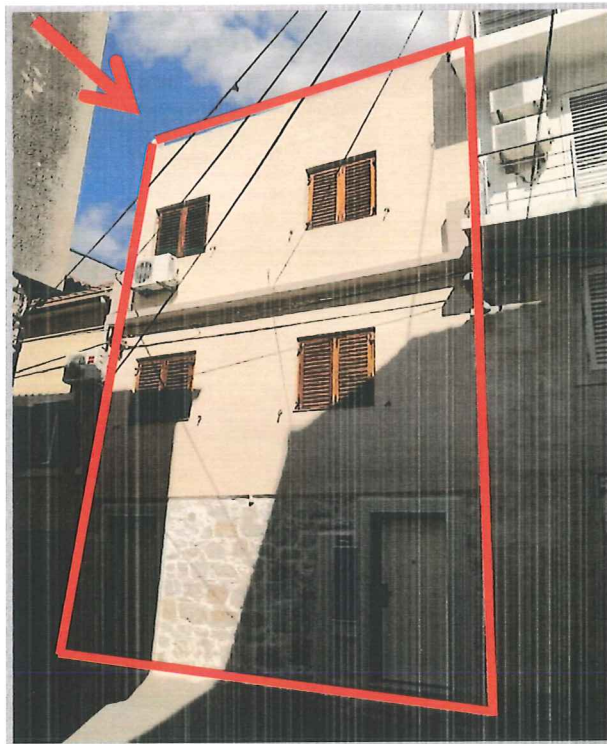
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj za područje graditeljstva

Broj : 4Su - 519/17

Broj elaborata: 008/19
U Vodicama, listopad 2019 .

PROCJEMBENI ELABORAT

NARUČITELJ : Currie Owen, Stjepana Radića 17A, 22000 Šibenik




NEKRETNINA : STAMBENA ZGRADA SA STUDIO APARTMANOM TE
DVOETAŽNIM STANOM
22211 VODICE, DULCIN 34

Datum procjene : 24.10.2019.



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni


REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su – 519/17
U Šibeniku, 15. studenog 2017.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva Tino Kusanovića, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

Tino Kusanović, ponovno se postavlja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine

Obrazloženje

Tino Kusanović podnio je zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina dana 20. listopada 2017.


Rješenjem ovog suda od 15. studenog 2013. Tino Kusanović imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, koje je rješenjem od 04. srpnja 2017. izmijenjeno na način da je imenovan stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem za područje graditeljstva.

Tino Kusanović je zahtjevu priložio preslike navedenih rješenja, popis predmeta u kojima je izvršio vještačenja, potvrde o stručnom usavršavanju, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak te polisu osiguranja od profesionalne odgovornosti.

Odjel kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske dostavio je ovom sudu uvjerenje da vještak nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo je odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda:
Sanibor Vultin v.r.



1. ZADATAK

Naručitelj : Currie Owen, Stjepana Radića 17A, 22000 Šibenik
Nekretnina STAMBENA ZGRADA SA STUDIO APARTMANOM TE DVOETAŽNIM STANOM
22211 VODICE, DULCIN 34

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem moje ponude i Vašeg prihvata iste. Kako sam razumio procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjena" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da ja kao Procjenitelj osobno te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemam 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 proveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i Pravilnik i procedure procjena.

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

TINO KUSANOVIĆ, ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Vodicama 24.10.2019



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENA ZGRADA SA STUDIO APARTMANOM TE DVOETAŽNIM STANOM
Lokacija : 22211 VODICE, DULCIN 34
Naručitelj: Currie Owen, Stjepana Radića 17A, 22000 Šibenik
Korisnik procjene: Currie Owen, Stjepana Radića 17A, 22000 Šibenik
Dan kakvoće 10.08.2019.
Dan vrednovanja 24.10.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Usporedna metoda
Namjena procjene : Tržišna vrijednost nekretnine u svrhu diobe

Regija Dalmacija
Županija - tržišna zona Šibensko-kninska
Tržišni položaj Turistička središta
Kategorija lokacije / tip lokacije II / B

Z.K. izvadak: e izvadak od 28.09.2019.

Općinski sud: Šibenik

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Vodice	5551	6/6 ZGR		Vodice	*6/6	5991	36

Opis nekretnine: Zgrada
Površina čest: 36
Teret: Nema
Vlasnik: "CURRIE" D.O.O., ŠIBENIK, STJEPANA RADIĆA 17 A, OIB: 09226063184

Legalitet:

Nekretnina upisana u ZK i ucrtana u katastar. ZK i katastar usklađeni površinom i nomenklaturom
Naručitelj nije dostavio dokaz legalnosti. Obzirom je je objekt građen u starom dijelu Vodica za isti je moguće ishoditi uporabnu dozvolu za objekte građene prije 1968. god.

Nekretnina ima pristup na k.č. 7178/1 K.O. Vodice, u vlasništvu Grada Vodica
Etažiranje nije provedeno
Energetski certifikat, nije predodčen
Legalna nekretnina

Godina gradnje : prije 1968
Zadnja rekonstrukcija/obnova 2010
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni veći izvori buke
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja
Razvoj (dozvole) -
Napomene : -

NKP (m²) 81,41

Tržišna vrijednost : 118.219,80 € ili 878.727,77 Kn

TINO KUSANOVIĆ, ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

C. 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



Zgrada se nalazi u Vodicama na adresi Dulcin 34. Izgrađena je oko 1900 godine, kao kuća sa prizemljem, katom i drugim katom. Rekonstrukcijom 2010 godine uklonjen je kosi krov te je izvedena nenatkrivena terasa. Lokacija je vrlo dobra, ulica je asfaltirana sa javnom rasvjetom, vodovodnom i kanalizacijskom mrežom, dok je prometna povezanost sa ostalim dijelom naselja vrlo dobra. Promet u mirovanju je riješen na javnim gradskim površinama. Objekt ima dvije zasebne stambene cjeline i to studio apartman u prizemlju te dvoetažni stan na 1 i 2 katu zgrade sa pripadajućom nenatkrivenom terasom.

Objekt nije etažiran. Jednostrane orijentacija prema zapadu. Kuća je vrlo dobro uređena te dobro održavan. Krov objekta je ravni hidroizoliran ali bez toplinske izolacije.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

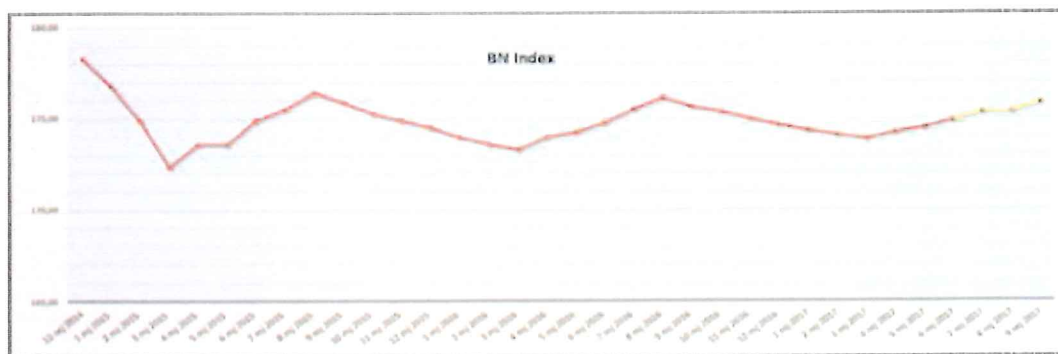
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

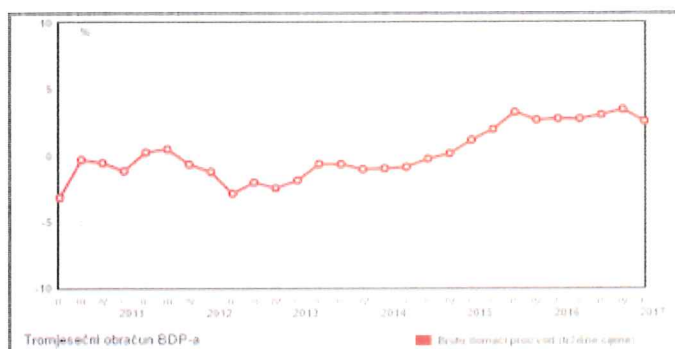
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



izvor: <http://www.centamekretnina.net/HR/wiki-system/indeks.htm>



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 10.8.2019 te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	Priključen
Kanalizacija	Priključen
Toplovod	-
Telefon	Priključen
El. struja	Priključen
Plin	-

ZGRADA

Godina gradnje	prije 1968
Godina obnove	2010
Katnost	PRIZ + 1. KAT + 2. KAT + TERASA
Temelji	Kamen, mort
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	Kameni zidovi, beton
Ispuna	Kamen, beton
Međukatna konstr.	FERT strop, puna ploča
Krovna k. + pokrov	Fert, ravni hidroizolirani krov bez toplinske izolacije
Limarija	Pocinčana
Pročelje	Vapneno cementna žbuka

STAN

Položaj + orijentacija	Zapad
Prostorije	Kuća se sastoji od prizemlja, prvog i drugog kata. U prizemlju se nalazi studio apartman. U dijelu prizemlja je ulaz te stepenište za prvi kat gdje se nalazi dbevni boravak, kuhinja, blagavaona te kupatilo. Na drugom katu se nalazi spavaća soba dok je iznad nenatkrivena terasa. Povezani su unutarnjim stubištem

Vanjska stolarija (prozori)	Drvena sa IZO staklom + drvene grilje, PVC sa IZO staklom
Lift	Ne
Pregradni zidovi	Zidani
Obrada zidova	Boja/keramika
Obrada podova	Keramika/ parket
Unutarnja stolarija	Tipska drvena
Grijanje	Struja
Klima	Ima
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je građena prije 1968 godine, temeljito rekonstruirana 2010. god, dobro održavana, te nisu primjećena manja oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

STAN				
Prizemlje	22,95 x 1,00	=		22,95 m ²
1 kat	23,64 x 1,00	=		23,64 m ²
2 kat	29,33 x 1,00	=		29,33 m ²
Nenatkrivena terasa	21,96 x 0,25	=		5,49 m ²
UKUPNO				81,41 m²

Netto korisna površina (NKP) = 81,41 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,35 = 109,90 m²

Volumen objekta (BV) = BKP x 2,8 m = 307,73 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto građevinska površina (BKP) = 109,90 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 81,41 m²

Volumen objekta (BV) = 307,73 m³

Geometrijski podaci dobiveni izmjerom na licu mjesta

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

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

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. 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.

Nekretnina 1

Kuća u Vodicama, površine 100,00 m² u ulici Dulcin 23. Kupoprodaja obavljena 02.07.2018. za iznos od 796.994,31 kn. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Kuća u Vodicama, površine 57,00 m² u ulici Josipa Šprljana Akabe 19. Kupoprodaja obavljena 24.01.2017. za iznos od 525.000,00 kn. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Kuća u Vodicama površine 104,00 m² u ulici Stablinac IV 36. Kupoprodaja obavljena 26.07.2017. za iznos od 1.109.715,90 kn. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacije procijenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 81,41 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice
Lokacija	Dulcin 34	Dulcin 23	J. Š. Akabe 19	Stablinac IV 36
Nekretnina	kuća	kuća	kuća	kuća
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2019	3Q2018	1Q2017	3Q2017
Površina (m2)	81,41	100,00	57,00	104,00
Cijena (€)	-	107.673	70.745	149.537
Cijena po m2	-	1.076,7	1.241,1	1.437,9

Protok vremena	4Q2019	3Q2018	1Q2017	3Q2017
DZS indeksi cijena nekrenn.	119,24	112,20	102,25	105,46
Vremensko usklađenje	-	6,3%	16,6%	13,1%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.144,6	1.447,2	1.626,2

Indeks razvoja	105,93	105,93	105,93	105,93
Korekcijski faktor	-	1,000	1,000	1,000
Korigirana vrijednost po m2	-	1.144,56	1.447,17	1.626,19

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	vrlo dobra -	slična 0%	lošija 10%	lošija 10%
--	-----------------	--------------	---------------	---------------

Korekcija izvora podataka (-15% do 0%)	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
--	------------	-------------------	-------------------	-------------------

Veličina (-20% do +20%)	81,41 -	100,00 5%	57,00 0%	104,00 5%
-----------------------------------	------------	--------------	-------------	--------------

Namjena (-20% do +20%)	kuća -	kuća 0%	kuća 0%	kuća 0%
----------------------------------	-----------	------------	------------	------------

Stanje zgrade (-20% do +20%)	vrlo dobro -	slično 0%	slično 0%	slično 0%
--	-----------------	--------------	--------------	--------------

Veličina zemljišta (-20% do +20%)	36 -	nepoznato 0%	nepoznato 0%	nepoznato 0%
---	---------	-----------------	-----------------	-----------------

Starost (-20% do +20%)	prije 1968 -	slično 0%	10-30 god -10%	10-30 god -10%
----------------------------------	-----------------	--------------	-------------------	-------------------

Opće stanje prostora (-20% do +20%)	vrlo dobro -	nepoznato 0%	nepoznato 0%	nepoznato 0%
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Ukupno korekcija	-	5%	0%	5%
Korigirana vrijednost po m2	1.452,2	1.201,8	1.447,2	1.707,5

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 81,41 m2
Vrijednost po m2 1.452,15 €/m2
Tržišna vrijednost 118.219,80 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAMBENA ZGRADA SA STUDIO APARTMANOM TE DVOETAŽNIM STANOM na adresi: 22211 VODICE, DULCIN 34
naručitelja: Currie Owen, Stjepana Radića 17A, 22000 Šibenik

Mišljenja sam da je na dan 24.10.2019.

- Tržišna vrijednost stambenih jedinica zgrade (TV) :

118.219,80 €

ili

878.727,77 Kn

Srednji tečaj HNB-a
1 € = 7,43 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TINO KUSANOVIĆ i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

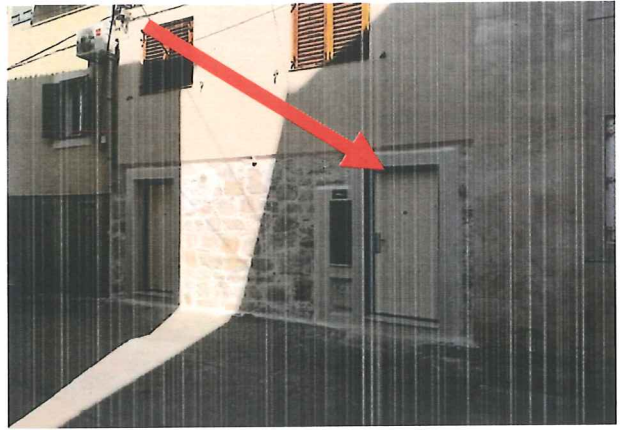
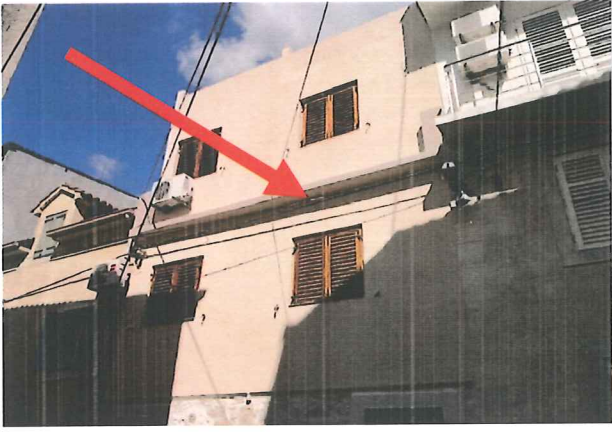


U Vodicama listopad 2019 . godine

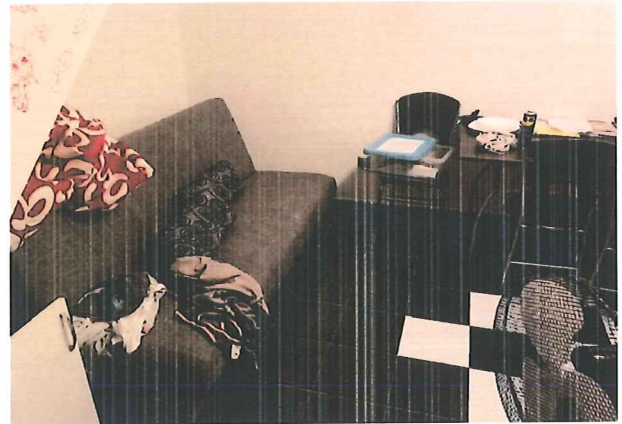
G. PRILOZI

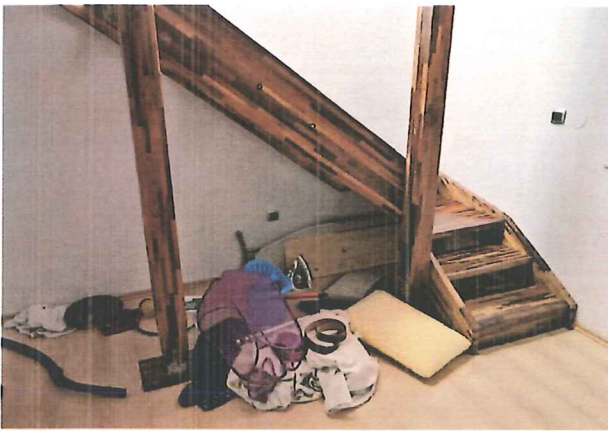
PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



dvorišna strana







PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 28.09.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 5551

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14842/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6/6 ZGR	ZGRADA			36	
		UKUPNO:			36	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "CURRIE" D.O.O., ŠIBENIK, STJEPANA RADIĆA 17 A	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-14842/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU POSL. BR. ST-587/15 05.11.2018, nastavak postupka radi naknade stečajne mase stečajnog dužnika CURRIE d.o. o., Šibenik.	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.09.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 5991

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CURRIE D.O.O., STJEPANA RADIĆA 17/A, ŠIBENIK (VLASNIK)	09226063184

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
*		6/6	MJESTO	36	20		
			KUĆA, MJESTO	36			
Ukupna površina katastarskih čestica				36			

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. VODICE, 330337
k.č. br.: *6/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1452



Datum ispisa: 29.09.2019

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršio sam primjereno istraživanje te sam se kod izrade služio tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujem da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu sam izradio kao neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujem da kao Procjenitelj i potpisnik ove procjene nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako sam razumio i u procjeni pretpostavio nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služio sam se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja moj objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujem da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želim Vam skrenuti pažnju da, dok sam procjenjivao nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge. Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Gradevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne. Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključuje, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom. Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključuje.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„*procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jadinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 105/15)