

ANTE BAŠIĆ, dipl.inž.građ.

Obrt za sudska vještačenja i procjenu nekretnina

22 000 Šibenik

Žirjanska 5.

OIB: 13957814236

T : + 385 22 338 278 ; M : +385 (0)98 266 067 ;

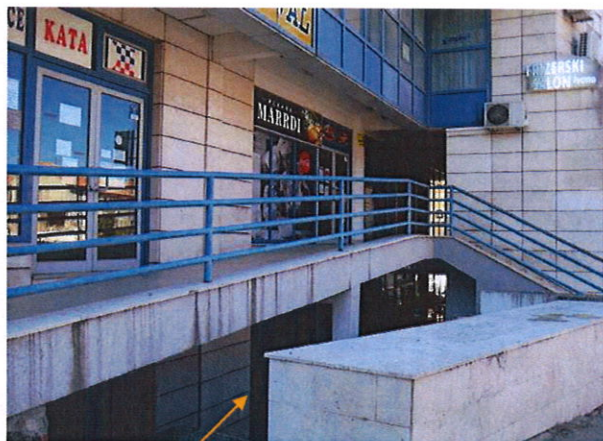
E ; ante.basic.abinz@gmail.com ;

IBAN: HR45 2340 0091 1606 1964 8-PBZ dd-Zg.

PROCJEMENI ELABORAT

PRIHODOVNA METODA

08-04-2021



Nekretnina: **Poslovni prostor -PP-5-E67 - u grubo, Sut 1**

Lokacija: **Stjepana Radića 42A , 22 000 Šibenik**

Naručitelj: **MATKOL d.o.o.-u stečaju-Tea Gattering -steč.upravitelj**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

ANTE BAŠIĆ, dipl. inž. građ.
Obrt za sudska vještačenja
i procjenu nekretnina
22000 Šibenik, Žirjanska 5
OIB: 13957814236

Procjenitelj:
Ante Bašić, dipl.inž.građ.
Žirjanska 5, 22000 Šibenik

Šibenik, travanj 2021. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvatku
IZVRŠITELJ: ANTE BAŠIĆ, dipl.inž.građ. 22 000 Šibenik Žirjanska 5.
Obrt za sudska vještačenja i procjenu nekretnina

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Poslovni prostor -PP-5-E67 - u grubo, Sut 1
Adresa:	Stjepana Radića 42A , 22 000 Šibenik
Zemljišnoknjižni uložak:	6040
Zemljišnoknjižni poduložak:	E-67
Zemljišnoknjižna čestica:	3242/2
ZK katastarska općina:	Šibenik
Katastarske čestice:	3242/2
Katastarska općina:	Šibenik
Namjena:	(Posl.-uslužna) Pretpostavka
Datum pregleda građevine:	2.4.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	85.204,68 EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	46.000,00 EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Poslovni prostor -PP-5-E67 - u grubo, Sut 1
na adresi: Stjepana Radića 42A , 22 000 Šibenik

iznosi zaokruženo:

644.311,14 kn

ili po tečaju 1 € = 7,561922 kn 19.4.2021.

85.204,68 €

Napomena:

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).
Iskazana tržišna vrijednost u ovom elaboratu pretpostavlja legalnost nekretnine u cijelosti,
odnosno da je ista izvedena sukladno glavnom projektu i građevinskoj dozvoli.*



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-568/2018-3
U Šibeniku, 15. studenoga 2018.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave 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 Ante Bašića, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ANTE BAŠIĆ dipl. inž. građ. iz Šibenika, Žirjanska 5, OIB: 13957814236, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ante Bašić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina dana 5. studenoga 2018. godine.

Rješenjem ovog suda 4 Su-781/14 od 30. prosinca 2014. godine Ante Bašić imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Ante Bašić zahtjevu je priložio preslik navedenog rješenja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak te policu osiguranja od profesionalne odgovornosti.

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

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



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Sanibor Vuletin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

SADRŽAJ:

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

1. Popis primijenjenih propisa i literature

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

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)

● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18)

● Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, z.k.odjel Šibenik od 31.03.2021
2. Izvod iz katastarskog plana od 26.03.2021. - neslužbena verzija
3. Uvj.za uporabu ,ŠKŽ;Upr.o.za p.dok.pr.uređ.Kl:361-05/08-01-64;Ur.br.2182-01-08-01-09-4.od 4.03.2009.
4. Tlocrt građevine

Napomene i ograde:

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

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

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

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

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi poslovni prostor, u grubo, na Suterenu 1 zgrade, koja se nalazi u Šibeniku, S. Radića 42A, izgrađene na pravu građenja na k.č.br.3242/2 k.o. Šibenik, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 2.4.2021.
Datum kakvoće: 2.4.2021.
Datum vrednovanja: 19.4.2021.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: izvadak Općinskog suda u Šibeniku z.k. odjel Šibenik
Katastarska općina: Šibenik
Zemljišnoknjižni uložak: 6040
Zemljišnoknjižni poduložak: E-67
Zemljišnoknjižne čestice: 3242/2
Zemljišnoknjižna k.o.: Šibenik
Katastarske čestice: 3242/2
Katastarska općina: Šibenik
Opis nekretnine: Poslovni prostor -PP-5-E67 - u grubo, Sut 1
Površina poslovnog prostora: 124,03 m²
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvatku
Teret: Prema priloženom z.k. izvatku

LEGALITET:

Predmetna zgrada upisana je u ZKU, sa pozit. zabilježbom vezano za legalitet, Uvjerenje za uporabu „ŠKŽ; Upr. odjel za prov. dok. prost. uređ. Kl: 361-05/08-01-64; Ur. br. 2182-01-08-01-09-4. od 4.03.2009. s upisanom površinom poslovnog prostora od 124,03 m², što uključuje dio vanjskog platoa i wc. Između PP5-PP6 i PP7, nema izgrađenih pregrada, pa se sva 3 Posl. prostora mogu prodavati zajedno. Predmetni poslovni prostor u zemljišnim knjigama je upisan na Suterenu 1 gdje se i nalazi (prilog tlocrt). Na predmetnoj nekretnini nema vidljivih nelegalnih dogradnji i nadogradnji. Iskazana tržišna vrijednost u ovome elaboratu pretpostavlja legalnost nekretnine u cijelosti, odnosno da je ista izvedena sukladno glavnom projektu i građevinskoj dozvoli.

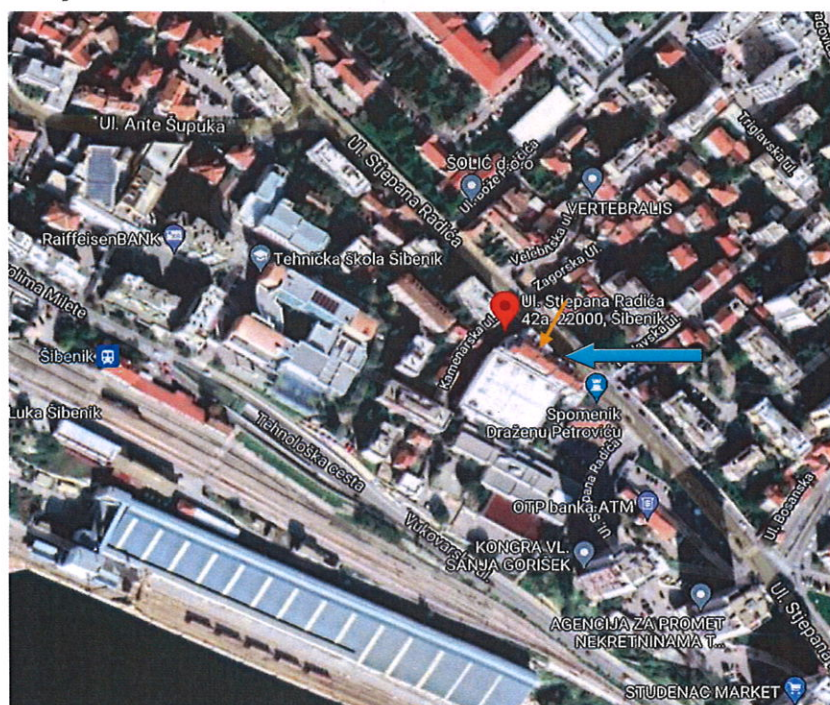
Prikaz makrolokacije nekretnine

Predmetna nekretnina, poslovni prostor - u grubo , nalazi se u gradu Šibeniku, predio Baldekin u sklopu stambeno poslovne zgrade građene 2006 godine, naslonjene na Sportsku dvoranu grada. Riječ je o srednjoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina stambene, poslovne i mješovite namjene. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na javnom parkingu u blizini, kao i garažama u Suterenu.



Izvor: <https://www.google.com/maps/place>

Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/> i <https://geoportal.dgu.hr/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

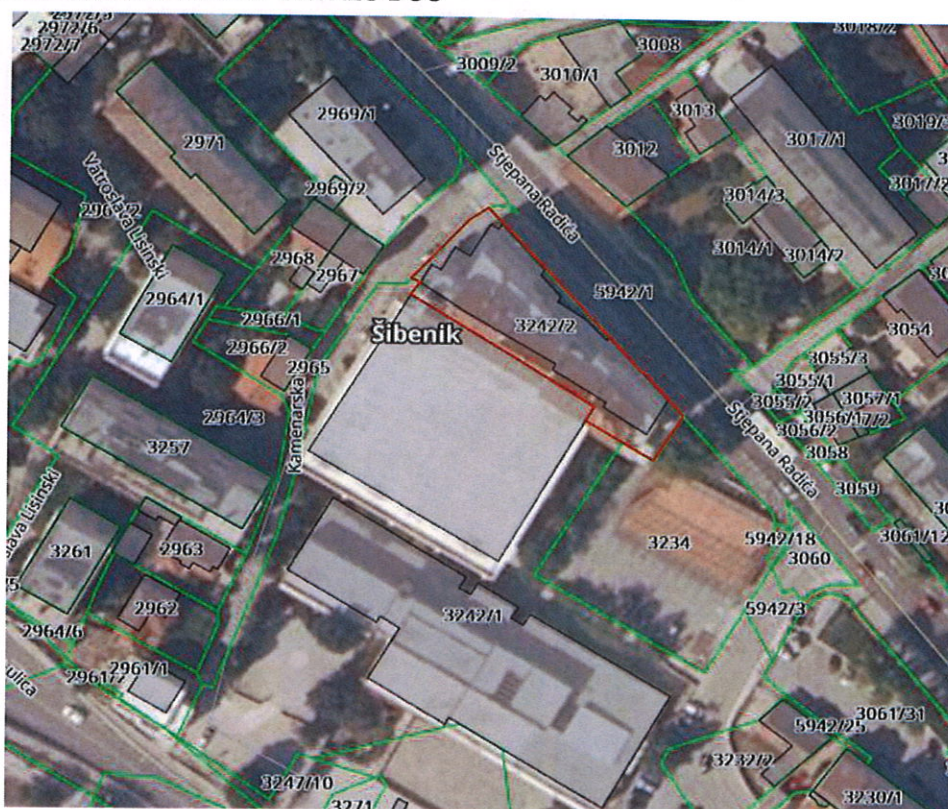
Očevidom na licu mjesta dana 02.travnja 2021. godine,u prisustvu Steč.upra.Tea Gattering,koja je otvorila istu, identificirana je predmetna nekretnina: poslovni prostor -u grubo,koji se nalazi u Šibeniku na anagrafskoj oznaci Ulica Stjepana Radića 42A, izgrađene na z.k.č.br. 3242/2 k.o. Šibenik.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata,koristi se dio od steč.upraviteljice.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor - u grubo, smješten u dijelu Suterena 1 zgrade čija se površina prema upisu u zemljišnoknjižni uložak u iznosu od 124,03 m²(PP+Plato). Poslovni prostor je u grubo,trenutno nema namjenu, nije uređen. Okolna gradnja su građevine pretežito kolektivne stambene namjene, a svi potrebni sadržaji, škola, vrtić, javni prijevoz nalaze se u neposrednoj blizini.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

Namjena: poslovna
Godina izgradnje: 2006
Godina adaptacije: -
Katnost: Sut. I od(S1+S2+P+I+II+III+Pot)
Vertikalna komunikacija: unutrašnje stube

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonska ploča
Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi
Pregradni zidovi: nema
Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov: ravno sa svim slojevima

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: kamena i žbukana
Obrada podova: beton
Obrada zidova: beton, opeka
Obrada stropova: beton
Unutarnja stolarija: nema
Vanjska stolarija: AL i IZO staklo, dijelom devastirano

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	nema instalacija i priključak na javnu mrežu	postoji mogućnost
Kanalizacija:	nema instalacija i priključak na javnu mrežu	postoji mogućnost
Struja:	nema instalacija i priključak na NN mrežu	postoji mogućnost
Telefon:	nema instalacija i priključak na TK mrežu	postoji mogućnost
Plin:	nema	
Grijanje:	nema	
Dodatne instalacije:	ne	

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostori je u grubo, loše održavan, zgrada je održavana

VANJSKO UREĐENJE

Predmetna čestica izgrađena je u potpunosti, nema vanjskog uređenja

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s neposrednim pristupom na javnu prometnicu. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina važnih prometnih pravaca

5. Prikaz površina

Površina prostora preuzeta je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige, kontrolirana izmjerom na terenu i korigirana s koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15).

5.1. Neto korisna površina (NKP)

<i>POSLOVNI PROSTOR</i>	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<i>Suteren 1</i>	103,08	1,00	103,08
<i>wc</i>	7,45	1	7,45
<i>Plato, vanjski</i>	13,50	0,25	3,38
	124,03		113,91

Kao mjerodavna u ovoj procjeni usvaja se površina upisana u zemljišne knjige. Površina poslovnog prostora upisana u zemljišne knjige iznosi:

$$\text{NKP} = 113,91 \text{ m}^2$$

Bruto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times h \\ \text{BRP} &= 113,91 \times 1,20 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 136,69 \text{ m}^2$$

Bruto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 136,69 \times 3,00 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 410,08 \text{ m}^3$$

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	113,91	m ²
BRP =	136,69	m ²
BVO =	410,08	m ³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se da će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %. Unatoč povećanju zabilježenom prethodnih godina, potencijalni rast i dalje je

relativno slab i usporava dinamiku realne konvergencije s EU-om.

Unatoč značajnom smanjenju u vrijeme recesije, u Hrvatskoj je u proteklih pet godina zabilježen oporavak ulaganja. Oporavak je bio potaknut povlačenjem sredstava iz fondova EU-a, iako su ostala privatna i javna ulaganja i dalje niska. Unatoč tome, razina ulaganja i dalje je nešto manja u odnosu na usporediva gospodarstva i ispod prosjeka EU-a. U nekoliko sljedećih godina očekuje se porast ulaganja. Želi li ostvariti svoje klimatske i energetske ciljeve i definirati novi model rasta Hrvatska bi morala utvrditi potrebe za ulaganjima u zelene tehnologije i održiva rješenja te osigurati odgovarajuća financijska sredstva.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.02.2020.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 21. od srpanj 2020., sektor Nekretnine:

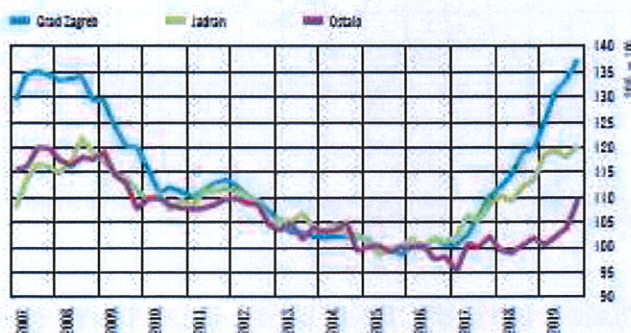
Snažan rast cijena stambenih nekretnina koji je obilježio proteklih nekoliko godina nastavio se i u prvom tromjesečju 2020., premda se očekuje njegovo blago usporavanje u odnosu na kraj 2019. No, zbog negativnih posljedica pandemije na gospodarski rast, povećane neizvjesnosti u smislu sigurnosti radnih mjesta i visine dohodka, izraženog pada aktivnosti na tržištu nekretnina te povećane sklonosti likvidnijim i sigurnijim ulaganjima, one bi u sljedećem razdoblju mogle stagnirati ili padati. Time se povećavaju rizici povezani sa slabom likvidnošću tržišta nekretnina i padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Unatoč rastu u 2019. broj kupoprodajnih transakcija znatno je niži nego prije prethodne krize, a u 2020. očekuje se nje-

Epidemiološke mjere i nepovoljna makroekonomska kretanja gotovo su zamrznuili kupoprodajno tržište nekretnina krajem prvog te u većem dijelu drugog tromjesečja 2020. Nepovoljni makroekonomski šok pojavio se tek krajem prvog tromjesečja, pa bi se intenzitet rasta cijena na razini tog tromjesečja mogao samo blago usporiti u odnosu na prosječnu godišnju stopa od 9% iz 2019. godine, koja je ujedno bila među najvišima u EU-u (Slika 4.1.). Rast cijena u proteklom je razdoblju posebno bio izražen u gradu Zagrebu i na Jadranu (Slika 4.2.), gdje su one dosegnule razine iz pretkriznog razdoblja, a pokazatelji odstupanja cijena nekretnina od makroekonomskih fundamenata krajem 2019. upućivali su na njihovu blagu precijenjenost (Slika 4.3.).

gov snažan pad (Slika 4.4.). Istodobno, kao i kod cijena, i kod rasta broja kupoprodaja te u njihovoj regionalnoj distribuciji dominiraju grad Zagreb i Jadran s udjelom od oko dvije trećine u ukupnom broju transakcija (Slika 4.4.).

Slika 4.2. Prosječna cijena nekretnina u Zagrebu i na Jadranu dosegnula je pretkrizne razine

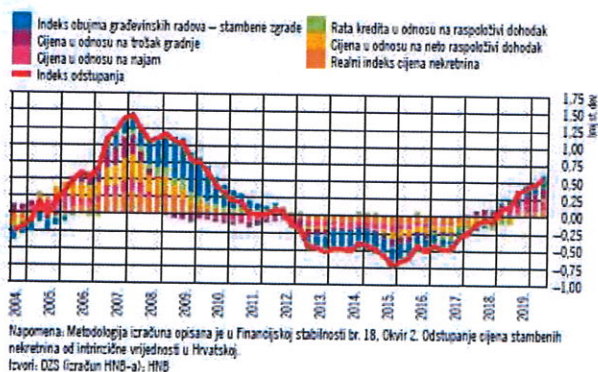


Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Izvor: DCC, HNB, Eurostat

Rast cijena stambenih nekretnina u proteklom je razdoblju ponajprije bio uzrokovan snažnom potražnjom. Uz povijesno niske kamatne stope na stambene kredite, među činiteljima koji su pridonosili jačanju potražnje izdvajali su se povoljni trendovi na tržištu rada i pozitivna očekivanja potrošača oko isplativosti ulaganja u nekretnine, koji su obilježili razdoblje do početka 2020., te državni program subvencioniranja stambenih kredita (Slika 4.8. i Slika 4.11.). Dodatno, na cijene na Jadranu i u Zagrebu snažno su djelovala turistička kretanja (dnevni i tjedni

najam). Naime, u uvjetima niskih kamatnih stopa na depozite te nakon negativnih iskustava mnogih ulagača na tržištu kapitala, višak sredstava često se umjesto u depozite ili vrijednosne papire usmjeravao na tržište nekretnina. Usto, izmjena Zakona o porezu na promet nekretnina kojim je ta stopa smanjena s 4% na 3% za sve ugovore sklopljene nakon početka 2019. također je dala pozitivan impuls porastu cijena.

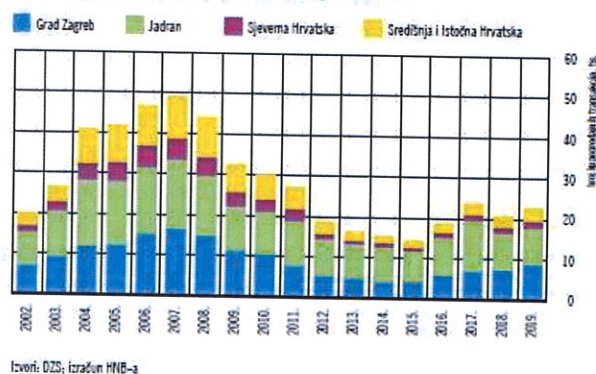
Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina porasle su iznad razine određene fundamentima



Buduće kretanje cijena nekretnina obilježeno je visokom razinom neizvjesnosti. Osim o daljnjem razvoju pandemije, ponajviše će ovisiti o dugotrajnosti utjecaja njezinih posljedica na ekonomiju, posebice na kretanja na tržištu rada, turizam te općenito na očekivanja potrošača (Slika 4.8. i Slika 4.9.).

Znatno usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina povećava rizike povezane sa slabom likvidnošću tog tržišta i mogući pad cijene utjecat će i na pad vrijednosti kolaterala. Unatoč i nadalje relativno povoljnim uvjetima financiranja rast nezaposlenosti mogao bi dovesti do pada potražnje za nekretninama. K tome, u slučaju da se ulagači koji su nekretnine kupili radi

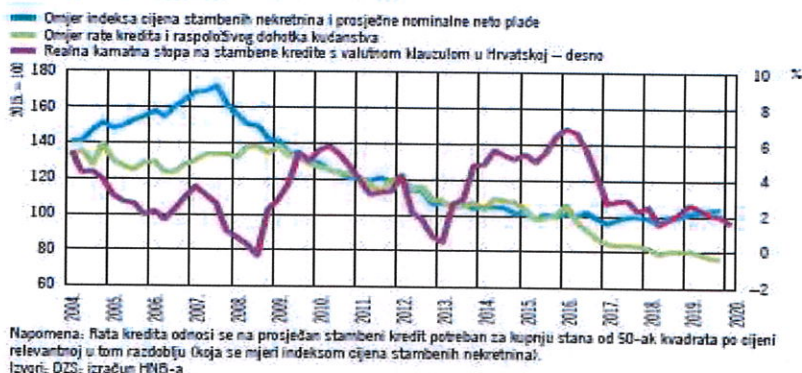
Slika 4.4. Aktivnost na domaćem tržištu nekretnina upola je manja nego prije globalne financijske krize



kratkoročnog iznajmljivanja suoče s problemima u otplaćivanju dugova zbog mogućeg izostanka turističke potražnje, to bi moglo utjecati i na rast ponude stanova i potencijalno pridonijeti padu cijena nekretnina. Na kretanje cijena nekretnina u gradu Zagrebu utjecat će i posljedice potresa, koje bi mogle povećati

potražnju za novijim i kvalitetnijim nekretninama, pa se može očekivati raslojavanje cijena prema tim kriterijima. Usto, ovisno o duljini trajanja krizne epizode na globalnoj razini, mogla bi se smanjiti i inozemna potražnja za domaćim nekretninama, posebice onima na Jadranu.

Slika 4.12. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 21 od srpnja 2020., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Sadašnja građevinska vrijednost

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

Vrijednost zemljišta neće se procjenjivati, jer je predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade veći od 50 godina, pa se u tom slučaju može zanemariti diskontirana vrijednost zemljišta, s obzirom da zgrada ima 7 etaža(S1;S2;P;I;II;III;Pot. .

Pribavljeni su podaci iz isprava o najmu(kupoprodaji) nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15.Ugovori o najmu su dobiveni izvan portala E nekretnina,pošto na istom ne postoji ažurirani podaci o najmu prostora za Grad Šibenik.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnih prostora

8.1.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

Usporedba 1	<i>Ugovor - baza procjenitelja</i>		
Lokacija:	ŠIBENIK		
Datum ugovora:	18.4.2019	ICSN:	119,24
K.č.:	737/3		
K.o.:	Šibenik		
Površina (m ²):	62,00		
Cijena zakupa (€):	731,00	bez PDV-a	srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,426418 kn
Cijena (€/m ²):	11,79		



Usporedba 2	<i>Ugovor - baza procjenitelja</i>		
Lokacija:	ŠIBENIK		
Datum ugovora:	15.5.2019	ICSN:	119,24
K.č.:	5637		
K.o.:	Šibenik		
Površina (m ²):	68,00		
Cijena zakupa (€):	660,00	bez PDV-a	srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,418214 kn
Cijena (€/m ²):	9,71		



Usporedba 3

Ugovor - baza procjenitelja

Lokacija:	ŠIBENIK	ICSN:	109,33
Datum ugovora:	10.5.2018		
K.č.:	2242;2243		
K.o.:	Šibenik		
Površina (m ²):	81,60		
Cijena zakupa (€):	969,00	bez PDV-a	srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,388659 kn
Cijena (€/m ²):	11,88		




Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

ICSN: **127,61** **Q4/2020**

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

8.1.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) 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
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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)
ŠIBENIK	11,79	119,24	127,61	1,0702	12,62
ŠIBENIK	9,71	119,24		1,0702	10,39
ŠIBENIK	11,88	109,33		1,1672	13,86

8.1.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Stjepana Radića 42A , 22 000 Šibenik	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Stjepana Radića 42A , 22 000 Šibenik	ŠIBENIK	ŠIBENIK	ŠIBENIK
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	12,62	10,39	13,86
Površina prostora (NKP)	113,91	62,00	68,00	81,60
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	15	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	12,29	12,62	10,39	13,86
Tehničko stanje	u grubo	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	12,29	12,62	10,39	13,86
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	12,29	12,62	10,39	13,86
Atraktivnost nekretnine	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,75	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m ²	9,62	9,46	8,31	11,09
Cestovni pristup i parkiranje	doobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	9,62	9,46	8,31	11,09
Pristup sredstvima javnog prijevoza	doobar	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	9,62	9,46	8,31	11,09
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	9,62	9,46	8,31	11,09
Površina	113,91	62,00	68,00	81,60
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	9,44	9,46	8,31	10,53
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	0,80	0,75	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m ²	7,41	7,57	6,23	8,43
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-40%	-40%	-39%
Indikator vrijednosti	7,41	7,57	6,23	8,43

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-0,16	1,18	-1,02
Odstupanje od prosjeka u postotku:			2%	16%	14%
Kvadrat odstupanja:			0,03	1,39	1,03
Standardno odstupanje:	0,90	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	1,81	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

8.2. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2021	-	2006	god.	15
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	65
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):				%	19%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				68%	54

8.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

***Pošto nema dovoljno podataka za najam u grubo, od cijene uređenog prostora će se odbiti cijena za uređenje.

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

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

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori: 5 - 6 %	5,50%	dobar	dobra	srednja	ne postoji	5,50%
Prilagodba	5,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

PARAMETAR	m ²	€/m ²		VRIJEDNOST €
Ukupno NKP	113,91	7,41		844,08
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu				844,08
Godišnji bruto prihod				10.129,00
Rizik gubitka najamnine	5,00 %			506,45
Troškovi investicijskog održavanja	5,00 €/m ² NKP			569,55
Modernizacija	1,25 % NV			783,13
Ukupni troškovi gospodarenja	18,35 %			1.859,13
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		Predvidivi OOVK nekretnine veći je od 50 god. - Prema Pravilniku čl. 41. st. 3., može se zanemariti		-
Godišnji neto prihod nekretnine				8.269,86
Stopa kapitalizacije	5,50 %			
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	54 godina			
q	1,055			
Multiplikator	17,19			
Yield Brutto	7,12 %			
Udio vrijednosti građevine				142.191,54
Udio vrijednosti zemljišta				0,00
Potencijali ili odbici				0,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) :				142.191,54
Pokazatelj vrijednosti nekretnine :				1.248,28 €/m²NKP

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:	142.191,54 €
---	---------------------

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor -PP-5-E67 - u grubo, Sut 1
na adresi: Stjepana Radića 42A , 22 000 Šibenik
z.k.č.: 3242/2
k.o.: Šibenik
z.k.ul.: 6040

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo(Uređeno):

1.075.000,00 kn	1€ = 7,561922 kn
142.191,54 €	
1.248,00 €/m ² NKP	

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo,danas(U grubo):

644.311,14 kn
85.204,68 €
748,00 €/m ² NKP

Napomena: Nekretnina je izgrađena u grubo,pa se od jedinične cijene odbija 500 €/m³ za uređenje
U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)
Iskazana tržišna vrijednost u ovome elaboratu pretpostavlja legalnost nekretnine u cijelosti,

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

347.848,41 kn
46.000,00 €

Izrada:

Ante Bašić,dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Šibenik, travanj 2021. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene, zbirka ugovora o najmu tvrtke/obrta, (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (fizička/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.

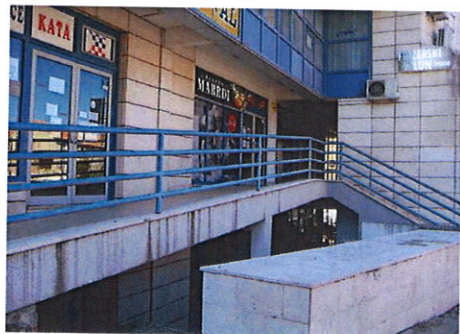
Ante Bašić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Šibenik, travanj 2021. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku

ZEMLIŠNOKNIŽNI ODJEL ŠIBENIK

Stanje na dan: 31.03.2021. 23:50

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10109/2019

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6040

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 67 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	3242/2	ZGRADA I DVOR			1048	
		UKUPNO:			1048	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.01.2018.g. pod brojem Z-1086/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, UVJERENJE ZA UPORABU GRADEVINE ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE GRADA ŠIBENIKA UPRAVNOG ODJELA ZA PROVEDBU DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJIU KLASA:361-05/08-01-64, URBROJ:2182-01-08-01-09-4 04.03.2009. z.k.br. 3242/2	

B

Vlastovnica

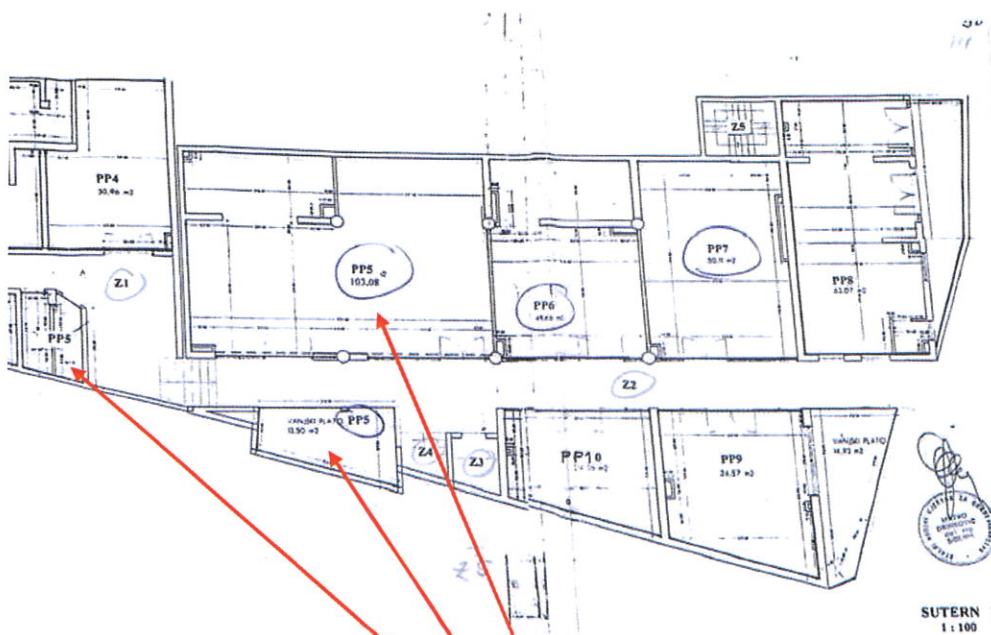
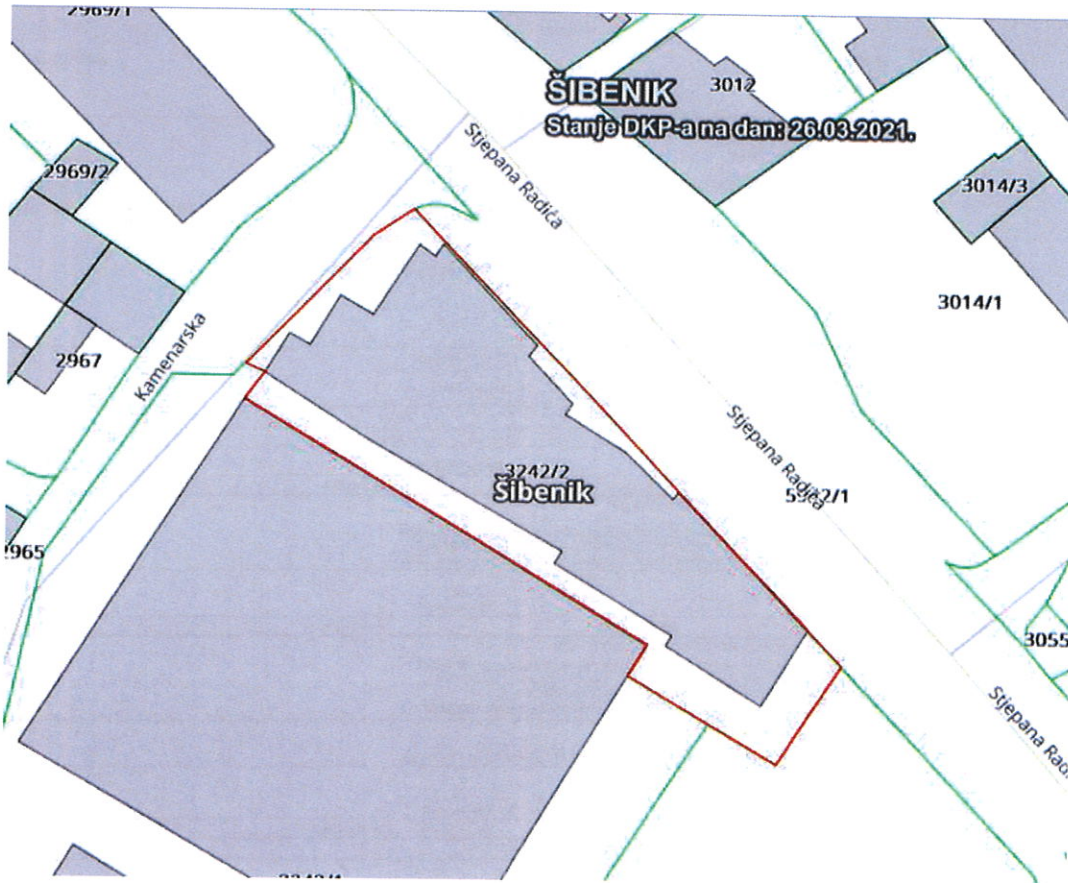
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
67.	Suvlasnički dio: 399/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67)	
	399/10000 suvlasničkog dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na POSEBNI DIO POSLOVNI PROSTOR PP-5 u sutereni I, koji se sastoji od poslovnog prostora, vanjskog platoa, sanitarnog čvora, ukupne korisne površine 124,03 m2	
	MATKOL D.O.O., OIB: 14821448506, ŠIBENIK, 8 DALMATINSKE UDARNE BRIGADE 23	
67.1	Zaprimljeno 29.07.2019.g. pod brojem Z-10109/2019	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU POSL. BR. ST-142/18-43 17.07.2019	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Pred. 22.siječnja 2001. Z-263/01		
	Na temelju Ugovora od 10.siječnja 2001. br. OU-15/01 javni bilježnik Igor Lučev zabilježuje se pravo nadogradnje bez ograničenja broja katova na čest. br. 3242/2, u korist: OBOTEX PROIZVODNJA, TRGOVINA I EXPORT - IMPORT D.O.O., OKRUG DOHJI,		
1. Na suvlasnički dio: 67 (399/10000)			
1.1	Pred. 27. prosinca 2010. Z-9578/10	100.000,00 EUR	PRIPIS SA E-5
	Na temelju Općeg ugovora i sporazuma od 27. 12. 2004. br. OU-690/04 i aneksa br. 1 Općeg ugovora o sporazuma o osiguranju sklopljenog 23. 12. 2010. br. OV-11842/10 od 27. 12. 2010. uknjižuje se na teret sutereni I - poslovni prostor oznake PP 5pov. 110,53 m2 od čega 7,45 m2 pripada sanitarnim čvorovima + 13,32 m2 otvorene površine pravo zalogu u iznosu od 100.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu, uvećano za kamate i druge troškove i druge zadane uvjete iz Općeg ugovora i Aneksa br. 1 Općeg ugovora u korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA		
5. Na suvlasnički dio: 67 (399/10000)			
5.1	Zaprimljeno 29.08.2016.g. pod brojem Z-8098/2016	700.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI UGOVOR I SPORAZUM O OSIGURANJU, OV-5835/16, J.B. ALISA KALE IZ ŠIBENIKA 25.08.2016, u iznosu od 700.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu, uvećano za ugovorena promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, interkalarne kamate, naknade i druge troškove, uz ostale uvjete u skladu s Općim ugovorom i sporazumom o osiguranju, za koristi: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA		
5.2	Zaprimljeno 29.08.2016.g. pod brojem Z-8098/2016		na 5.1
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, u zk.ul. 7322 k.o. Šibenik		
8. Na suvlasnički dio: 67 (399/10000)			
8.1	Zaprimljeno 19.04.2018.g. pod brojem Z-5636/2018	175.648,74 KN	vezano uz B 67 (1.1)
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-303/18 OPĆINSKOG SUDA U ŠIBENIKU 19.04.2018. - pravo zalogu u iznosu od 175.648,74 kn (glavnica 170.733,49 kn i kamata 4.915,22 kn) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 170.733,49 kn teče od 09.ožujka 2018. do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate na referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja naplate troškova postupka u iznosu od 2.500,00 kn, za koristi: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2021.



Suteren I-dio

PP-5 -E67



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK
Upravni odjel za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i gradnju

Klasa: 361-05/08-01-64
Urbroj: 2182-01-08-01-09-4
Šibenik, 4. ožujka 2009. godine

Grad Šibenik, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju povodom zahtjeva Zidarsko-fasaderska radnja vl. Mladen Radić iz Brodovice i dr., za izdavanje uvjerenja za upotrebu stambeno-poslovne građevine, na temelju članka 333. stavka 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07), izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je stambeno-poslovna građevina na katastarskoj čest.broj 3242/2 k.o. Šibenik u Šibeniku, nepravilnog oblika, ukupnih tlocrtnih dimenzija 32,15x21,50 m (nadzemne etaže), visine krovnog vijenca 16,10 m mjereno na jugoistočnoj strani do zaravnatog terena, a etaže su suterren 1, suterren 2, prizemlje i 4 (četiri) kata, u pogledu vanjskih gabarita, uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, te namijene, izgrađena u skladu s građevinskim dozvolama izdanim od Ureda državne uprave u Šibensko-kninskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Klasa: UPI-361-03/00-01/101, Urbroj: 2182-09-06-00-1 od 6. lipnja 2000. godine koja je postala pravomoćna dana 03.07.2000. godine i Klasa: UPI-361-03/05-01/497, Urbroj: 2182-04-02-07-8 od 30.03.2007. godine koja je postala pravomoćna dana 20.04.2007. godine.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovoga uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 4. ožujka 2009. godine, te nakon uvida u Obavijest Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspeksijskog nadzora, Područne jedinice u Šibeniku, Klasa: 362-01/08-12/813 Urbroj: 531-07-1-21-08-432 od 31. prosinca 2008. godine da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovoga uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu – za uredske prostore i bitisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola.

2.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga uvjerenja po Tar. broju 63. točki 5. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 68/99, 145/99, 116/00, 163/02, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu 800,00 kuna plaćena je u cijelosti.

Viši upravni referent :

Silvana Čelar, ing.arh.



PROČELNICA :

Ljiljana Giljanović, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- 1. Zidarsko-fasaderska radnja vl. Mladen Radić i dr.
Šibenik, Sjepeana Radića 42-44
- 3. Spis - ovdje

ANTE BAŠIĆ, dipl.inž.građ.
Obrt za sudska vještačenja i procjenu nekretnina

Izradio:
Ante Bašić, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Šibenik, travanj 2021. godine