Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ PUKE
08 -11- 2017
POŠTA
Telefaks

RAVANCA d.o.o. u stečaju
OIB: 01134771033
zastupan po stečajnoj upraviteljici
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split, mail: merisitic@yahoo.com

5.St-402/2013.

U Splitu, 07.11.2017.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STEČAJNOM SUCU

PREDMET: Podnesak stečajne upraviteljice – dostava Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina

Ovaj stečajni dužnik je vlasnik nekretnina:

a) Pposlovnog prostora u Šibeniku,na adresi Fausta Vrančića 9, kao posebnog dijela kuće označene kat. čest. 5720 K.O. Šibenik, Z.U. 6275, površine 61,30m2. Elaborata o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti izradio je Gustav Červar sudski vještak građevinske struk, iz Šibenika.
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je **utvrđena u iznosu od 994.000,00 kuna ili 134.304,99 €.**

b) Poslovnog prostora u Zagrebu u Ulici S.S. Kranjčevića 1, položenog na kat.čest. broj 898 K.O. Trešnjevka, zk.ul.16246, zk.čest. 5033/46. površine 44,55m2. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izvršio je sudski vještak građevinske struke Hrvoje Balija iz Zagreba.
Procijenjena tržišna vrijednost **nekretnine utvrđena je u iznosu 505.000,00kuna ili 67.782,95 €.**

2. Imex banka d.d. ima upisano fiducijarno vlasništvo na nekretninama za koje se dva puta oglašavala prodaja putem javnobilježeničke usmene dražbe i to prva pod brojem OU-278/14-6 koja je održana 20.04.2015. te druge koja se trebala provesti pod brojem OU-278/14-8 dana 29.10.2015.godine. Javni bilježnik Ilija Šarić sačinio je Zapisnik o prekidu postupka prodaje nekretnine OU-237/15-4 dana 29.10.2015. godine.
Sukladno navedenom , predloažem da se započme prodaja u stečajnom postupku putem javne dražbe, jer je iskazan veliki interes za kupnju nekretnine u Šibeniku koja se nalazi u staroj jezgri na atraktivnom mjestu, ako je suditi po broju telefonskih poziva.

STEČAJNA UPRAVITELJICA
Meri Šitić, dipl.ekc.

RAVANCA d.o.o.
U STEČAJU
SPLIT

Naručitelj: RAVANCA d.o.o. u stečaju
Split, Šimićeva 33
OIB: 01134771033

Predmet: ULIČNI POSLOVNI PROSTOR
Zagreb, S. S. Kranjčevića 1

Identifikacija: k.o. Grad Zagreb
zkul.br. 16246
podul.br. 11

Površina: 44,45 m2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U IV/2017.G.



Tržišna vrijednost: **505.000,00 kn =** **67.782,95 EUR**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Hrvoje Balija
dipl.ing.grad.
Zagreb, Šestinski dol 86 g

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 25.04.2017. g.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-732/14
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

r i j e š i o j e

Hrvoje Balija, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus@cenzus.hr

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o.	**Grad Zagreb**
	zk.ul.br.	**16246**
	suvl. dio	**11**
nekretnina:		**Ulični poslovni prostor u prizemlju**
na lokaciji:		**Zagreb, S. S. Kranjčevića 1**

u svrhu provedbe stečajnog postupka.

Dan kakvoće:	14.03.2017.
Dan vrednovanja:	24.04.2017.
Datum očevida:	14.03.2017.
Očevid nekretnine:	izvršen pregled nekretnine izvana u nazočnosti stečajne upraviteljice; ulaz u poslovni prostor nije bio moguć

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

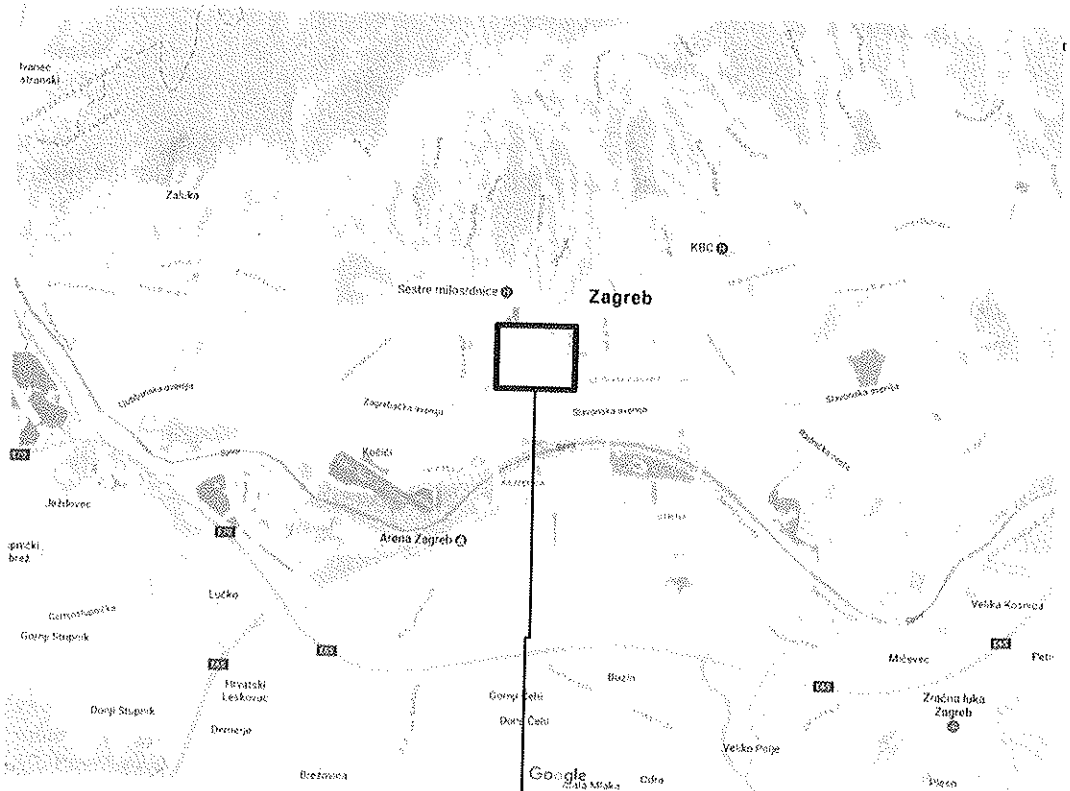
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

1.4. Ostalo

Vještaku nije predočen etažni elaborat zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnice Naručitelja elaborata.



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uloška nekretnine iskazano je:

k.o. **Grad Zagreb**
zk.ul.br. **16246**
zk.č.br. **5033/46**

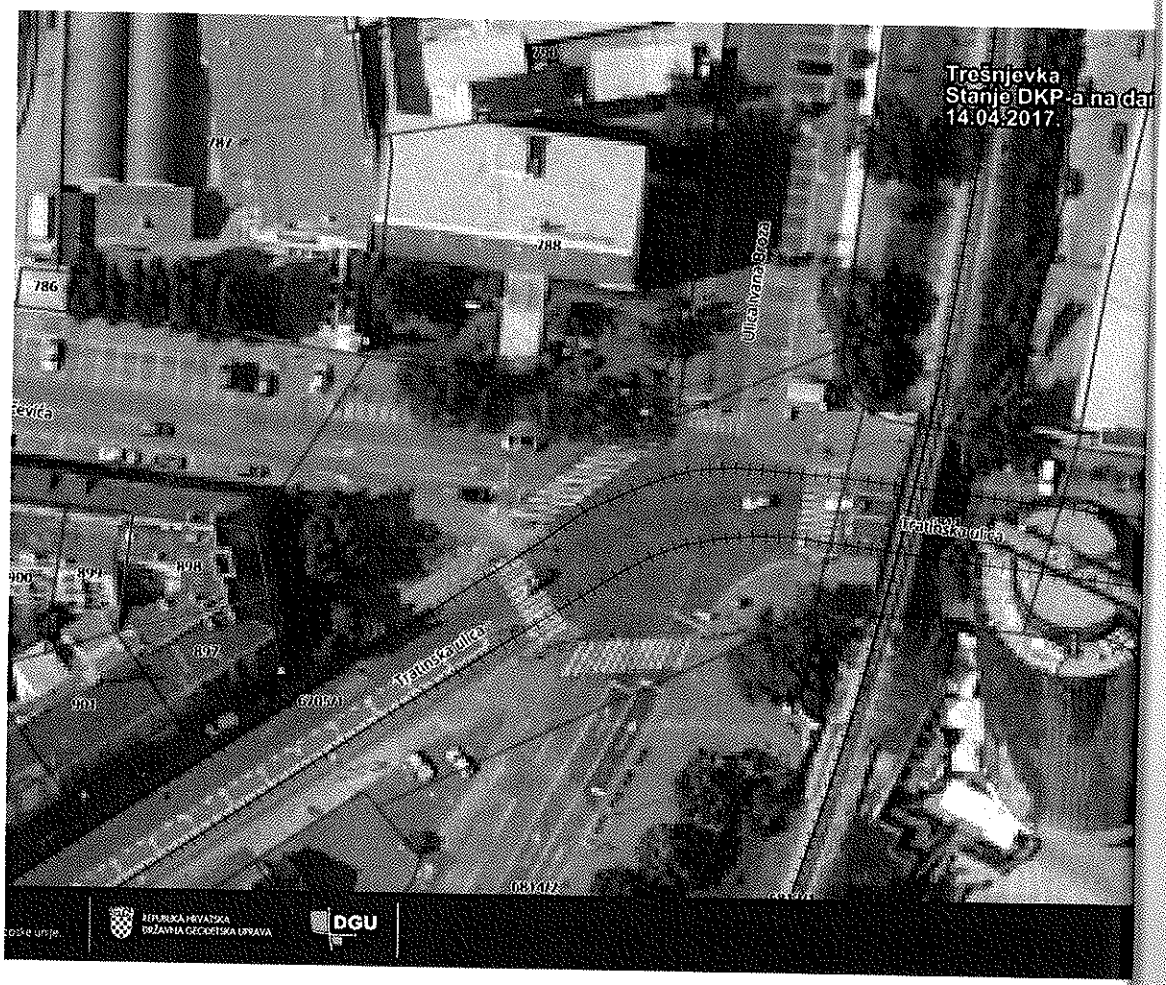
suvl. dio: **11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerima**

- **poslovni prostor u prizemlju**

Vlasnik: **Imex banka d.d.**
Split, Tolstojeva 6
OIB: 99326633206

b. Katastarsko stanje

k.o. **Trešnjevka**
k.č.br. **nnn**



DIGITALNI KATASTARSKI PLAN UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

2.2. Lokacija

Predmetni poslovni prostor nalazi se u Zagrebu, na području Trešnjevke.. Područje je urbanizirano, izgrađeno stambenim, poslovnim, stambeno-poslovnim zgradama i obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prometnice su asfaltirane s izvedenom javnom rasvjetom i nogostupima. Uzduž ulice položena je komunalna infrastruktura - vodovod, elektrika, kanalizacija, plinoopskrba i telefonija. Javni gradski prijevoz - tramvaj.

2.3. Opis zgrade

Predmetna zgrada izgrađena je ca. 1960.g. Katnost zgrade je prizemlje + 2 kata + potkrovlje. Temelji su armirano betonski. Nosivi zidovi su armirano betonski i zidani opekom ojačani horizontalnim i vertikalnim serklažima. Pročelja su završno obrađena mineralnom žbukom. Zgrada je priključena na komunalne priključke elektrike, vodovoda, kanalizacije, plina i DTK.

2.4. Opis poslovnog prostora

Vanjska stolarija je PVC s ispunom od izo stakla. Podovi su obloženi keramičkim pločicama. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni. Stropovi su izvedeni kao spušteni od g-k. ploča. Prostor je novouređen.

Ostali detalji uređenosti i opremljenosti poslovnog prostora nisu mogli biti utvrđeni s obzirom da vještak nije mogao ući u poslovni prostor.

2.5. Površina poslovnog prostora

Površina poslovnog prostora utvrđuje se glede iskazanog u prikazu z.k. uloška nekretnine.

			KVP (m2)
Poslovni prostor			44,45
Ukupno:			**44,45**

2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uloška nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženom aktu za uporabu zgrade.

S obzirom na činjenicu da se predmetni poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi izgrađenoj sredinom prošlog stoljeća u centru grada, vještak je mišljenja i usvaja za potrebe izrade elaborata procjene da je predmetna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško opravlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

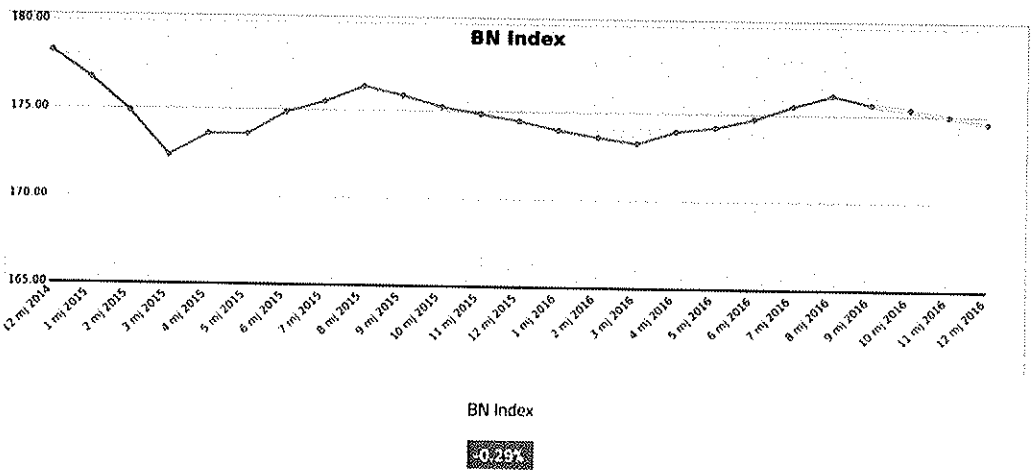
Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2017. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a od ca. 2%.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: http://www.burza-nekretnina.com

BN Index



BN Index

-0.29%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u pribavljenom izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za zakupe poslovnih prostora, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem iskazanog u raspoloživim Izvatcima iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup poslovnih prostora, pribavljenih od stručnih službi Grada Zagreba.



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup svih raspoloživih poslovnih prostora usporedivih s nekretninom na adresi Savska cesta 141, k.č. 4792, k.o. Trnje, koja se nalazila radnog metra. Plana približnih vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba za područje Bloka Savska, Prisavlje Zeleno za razdoblje izrade i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena najviše za iznos 40,00 kn u odnosu na iskazane cijene u spravnim protokolima Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 30/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 45/14, 69/14).

Pripomenje se da još uvijek nisu pravnati podaci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podaci iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama s upisovnom cijenom zakupa i ilinajma koji su pribavljeni prije uspostave obdovinima mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od prikaza stanja na tržištu (članka 71. stavak 1. ZPVN-a. Shoga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na usporedivom području, već samo one koje su ugovorile Službe Grada Zagreba sopstvene prikazali i evidentirali u zbirci kupoprodajnih cijena u skladu s odredbama Zakona o upravnim pristojbama i Uredbe o naplati upravnih pristojbi. Ovaj izvadak ne može se koristiti za druge svrhe osim za one koje su navedene u zahtjevu

R.br.	Adresa	Poslovni prostor	
		Površina (m2)	Namjena i položaj u zgradi
3.	Zagreb, Savska cesta 36	51,87	ugostiteljski, prizemlje
6.	Zagreb, Savska cesta 28	25,10	ugostiteljski, prizemlje
8.	Zagreb, Ul. grada Vukovara 21	30,53	ugostiteljski, prizemlje

Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR)	Cijena zakupa (EUR/m2)	Cijena zakupa (kn/m2)	Trajanje zakupa
03.10.2013.	544,09	10,49	78,15	5 godina
29.09.2015.	257,21	10,25	76,35	5 godina
03.10.2013.	300,00	9,83	73,22	5 godina

4.2.2. Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

Prosječna cijena zakupa za lokaciju nekretnine: 75,91 kn/m2

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu: 1,00
(lokacija, mikrolokacija, veličina, uređenje i opremljenost prostora)

Usvojena jedinična cijena zakupa:

c = 1,00 * 75,91 = 75,91 kn/m2

c = 75,91 kn/m2 = 10,19 EUR/m2

4.2.5. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji nvodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 1960 .g.
Starost: 57 g.
OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.
G/OVK = 0,57
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	1	1	**2,00**

OOVK: 54,0% (54 g.)

4.2.6. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK > 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

PV = PG * M

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
PG ... čisti prihod građevine
M ... multiplikator

Korisna vrijednost površine	44,45 m2
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	75,91 kn/m2
Popunjenost:	80%
Troškovi gospodarenja :	16%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	5,0%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%
Ukupno:	**5,0%**

Ukupni godišnji prihodi:
12 * 0,80 * 44,45 * 75,91 = 32.390,36 kn

Troškovi gospodarenja:
32.390,36 * 0,16 = - 5.182,46 kn

PG - čisti prihod: 27.207,90 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 18,57
OOVK: 54
prilagođena stopa kapitalizacije: 5,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
27.207,90 * 18,57 = **505.250,79 kn**

Tržišna vrijednost nekretnina u IV/2017. g.:

Tv =	**505.000,00 kn**	**=**	**67.782,95 EUR**
c =	11.361,08 kn/m2 KVP =		1.524,93 EUR/m2 KVP

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus@cenzus.hr

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **ULIČNI POSLOVNI PROSTOR**
na lokaciji: **Zagreb, S. S. Kranjčevića 1**

k.o. **Grad Zagreb**
zk.ul.br. **16246**
suvl.dio **11**

5.2. Vlasnik

Imex banka d.d.
Split, Tolstojeva 6
OIB: 99326633206

5.3. Površina poslovnog prostora

Korisna vrijednost površine **KVP = 44,45 m2**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	**505.000,00 kn**	**=**	**67.782,95 EUR**

c = 11.361,08 kn /m2 KVP = 1.524,93 EUR /m2 KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,450251 kn

Zagreb, 25.04.2017. g.

Izradio:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Hrvoje Balija
dipl.ing.grad.
Zagreb, Šestinski dol 57

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.04.2017. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 16246

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31244/2010
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5033/46	KUĆA POPISNI BROJ 11146 I DVORIŠTE U KRANJČEVIĆEVOJ ULICI 1		51,7	186	
		UKUPNO:		51,7	186	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
1. poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 44,45 čm (ulaz iz Tratinske 12)		
IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, TOLSTOJEVA BR. 6, SPLIT		
4.1	Zaprimljeno 17.06.2010. broj Z-31244/10	ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine od 700.000,00 EUR.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnina u A uknjižena je kao:	
	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C
Teretovnica

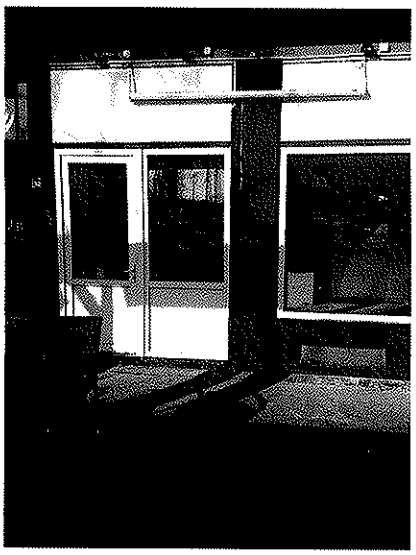
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 11			
3.1	Zaprimljeno 17.06.2010. broj Z-31244/10		ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se zabrana opterećenja predmetnih nekretnina od strane protivnika osiguranja.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2017.



Zagreb, S. S. Kranjčevića 1

Predmetni poslovni prostor





Ulaz u predmetni lokal

Uređenje predmetnog poslovnog prostora

Naručitelj:

RAVANCA d.o.o. u stečaju
Šimićeva 23, 21 000 Split
OIB 01134771033
kojeg zastupa stečajna upraviteljica
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, 21 000 Split
po Rješenju Trgovačkog suda u Splitu od 23.10.2014.
pod brojem 5.St-402/2013.

Nekretnina:

POSLOVNI PROSTOR

Matični broj i ime katastarske općine:

330264 K.O. Šibenik

Lokacija:

kat. čest. br. 5720| Fausta Vrančića 9, 22 000 Šibenik
suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka:

17/2017-08

Izradio:

GUSTAV ČERVAR
dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO i PROCJENU NEKRETNINA
22 000 Šibenik, Šibenskih vatrogasaca 15
+385 (0) 91 / 22 19 624
gustav.cervar@sl.t-com.hr
http://www.facebook.com/VjestakZaGraditeljstvoGustavCervar

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
GUSTAV ČERVAR
dipl. ing. građ.
Šibenskih vatrogasaca 15
ŠIBENIK

Datum:

Šibenik, srpanj/kolovoz 2017.

RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
UREĐ PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su – 114/17
U Šibeniku, 13. ožujka 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 Gustava Červara, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom, donosi

R J E Š E NJ E

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

Obrazloženje

Gustav Červar podnio je molbu za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

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

Predsjednik suda:

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.

O tome obavijest:

1. Gustav Červar, Šibenskih vatrogasaca 15, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA 1
SADRŽAJ 2
KRATICE 4
1 OPĆE INFORMACIJE 5
1.1 ZADATAK 5
1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE 6
1.3 PODACI O OČEVIDU 7
1.4 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU 8
2 LOKACIJA 10
2.1 POLOŽAJ 10
2.1.1 REGIONALNI ZNAČAJ-MAKROLOKACIJA: grad Šibenik 12
2.1.2 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA 14
2.2 ZEMLJIŠTE 16
2.2.1 PLANSKI STATUS 16
2.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS 19
2.2.3 OPREMLJENOST 20
2.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE 21
2.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA 21
3 GRAĐEVINA I POSLOVNI PROSTOR 22
3.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI 22
3.2 OPIS GRAĐEVINE 22
3.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE 22
3.2.2 POVRŠINA UNUTRAŠNJOSTI POSLOVNOG PROSTORA U PRIZEMLJU 22
3.2.3 KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA 23
3.3 OPREMLJENOST I OCJENA STANJA 24
4 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 25
4.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM 25

4.2 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA 26
4.2.1 PROCJENJIVANI POSLOVNI PROSTOR - OPIS 26
4.2.2 POREDBENE NEKRETNINE – OPIS 26
4.2.3 PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA 32
4.2.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM 34
4.2.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN 37
5 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA 38
6 IZJAVA PROCJENITELJA 39
7 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE 40
8 ZAKLJUČAK 42
PRILOZI 44

KRATICE

Zakon	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
Pravilnik	Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
ZoI	Zakon o izvlaštenju
ZoPU	Zakon o prostornom uređenju
ZoG	Zakon o gradnji
ZoC	Zakon o cestama
PPUG	Prostorni plan uređenja grada
GUP	Generalni urbanistički plan
UPU	Urbanistički plan uređenja
HRK	Hrvatske kune
€, EUR	Euro
PDV	Porez na dodanu vrijednost
NN	Narodne novine
KO	Katastarska općina
SVŠKŽ	Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije
RH	Republika Hrvatska
EU	Europska Unija
MGiPU	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
JLS	Jedinica lokalne samouprave

1 OPĆE INFORMACIJE

1.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je poslovni prostor, suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-3), u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, na kat. čest. 5720 KO Šibenik, na adresi Fausta Vrančića 9, površine 61,30 m2, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a, u Šibeniku, Šibensko-kninska županija.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se radi moguće prodaje u stečajnom postupku.

Elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine", broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine", broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene:	**Poslovni prostor**, suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-3), u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, na kat. čest. 5720 KO Šibenik, površine 61,30 m2, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a, u Šibeniku, Šibensko-kninska županija.
Adresa nekretnine:	Fausta Vrančića 9, 22 000 Šibenik
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi moguće prodaje u stečajnom postupku

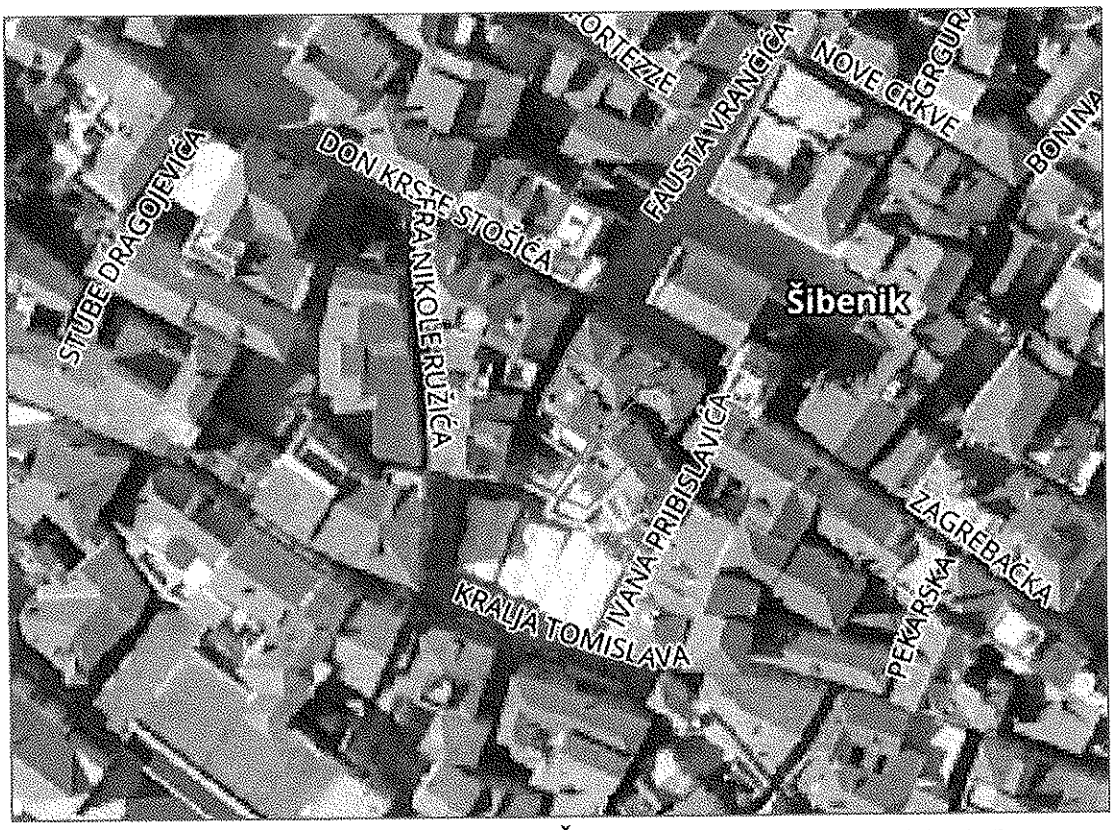
Podaci iz **zemljišne knjige** za čest. br. 5720 K.O. Šibenik	Općinski sud u Šibeniku Zemljišnoknjižni odjel Šibenik	
	K.O.	330264, Šibenik
	Zk. ul:	6275
	A	POSJEDOVNICA
	K.č.:	5720
	Opis:	kuća
	Površina:	157 m2
	B	VLASTOVNICA
	UPISI:	3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. Poslovni prostor je u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, pov. 61,30m, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a. IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6 *FIDUCIJARNO VLAS. SA IMENA RAVANCA D.O.O., SPLIT, ŠIMIĆEVA 33*
	TERETI:	Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva od 27. svibnja 2010.g. Ov-5957/10 ovjerenog kod jav. bilj. Ilije Šarića u Splitu, zabilježuje se zabrana opterećenja poslovnog prostora u prizemlju povr. 61,30 m2 od strane protivnika osiguranja RAVANCA d.o.o. Split.

Podaci iz **posjedovnog lista** za čest. br. 5720 K.O. Šibenik	Područni ured za katastar Šibenik Odjel/Ispostava Šibenik	
	K.O.	Šibenik (Mbr. 330264)
	K.č.:	5720
	Broj DL:	18
	Broj pos. lista:	2905
	Adresa:	Ul. M. Višića
	Način uporabe:	Kuća, Ul. M. Višića
	Površina:	157 m2
	Posjednik:	Udio 1/1: GRAD ŠIBENIK, TRG PALIH BRANITELJA DOMOVINSKOG RATA 1, ŠIBENIK

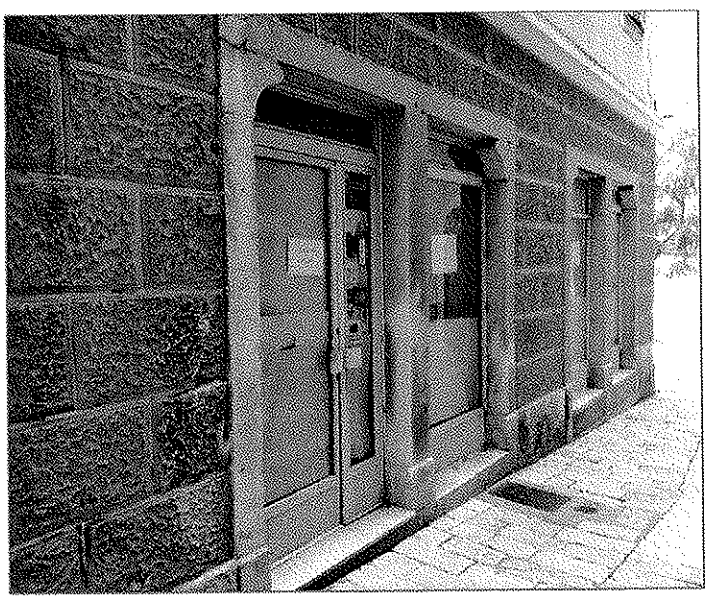
1.3 PODACI O OČEVIDU

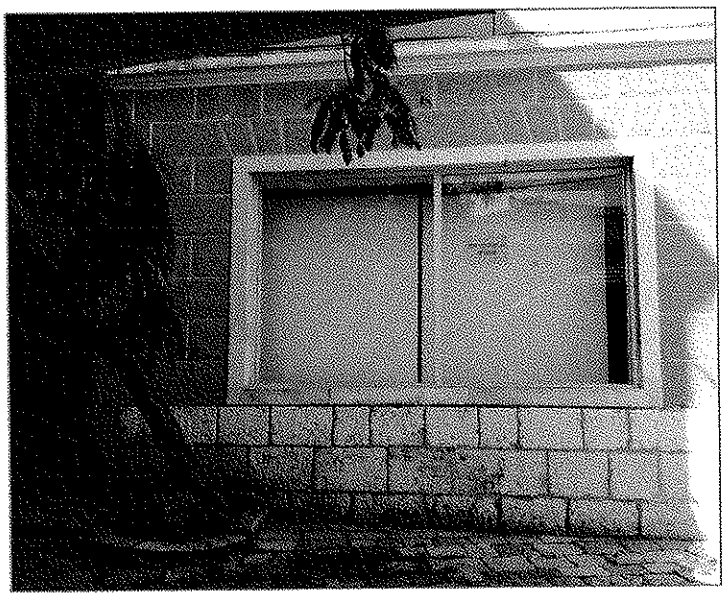
Dan vrednovanja:	15. srpnja (07) 2017. godine
Dan kakvoće:	15. srpnja (07) 2017. godine
Datum očevida:	15. srpnja (07) 2017. godine, 14.00-15.00 h
Opseg obilaska:	Obavljen je očevid i izmjera poslovnog prostora koji je predmet ove procjene.
Na očevidu prisutni:	Gustav Červar, procjenitelj
Na očevidu korištena dokumentacija:	Izvod iz zemljišne knjige Posjedovni list Preslik katastarskog plana Preslik DOF5/2015
Tečaj HNB-a za dan 15. 07. 2017.:	1 EUR = 7,400 HRK

1.4 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU



DOF5/2011, kat. čest. broj 5720 K.O. Šibenik *(izvor: https://geoportal.dgu.hr/)*





GPS koordinate

Kat. čest. broj 5720 K.O. Šibenik

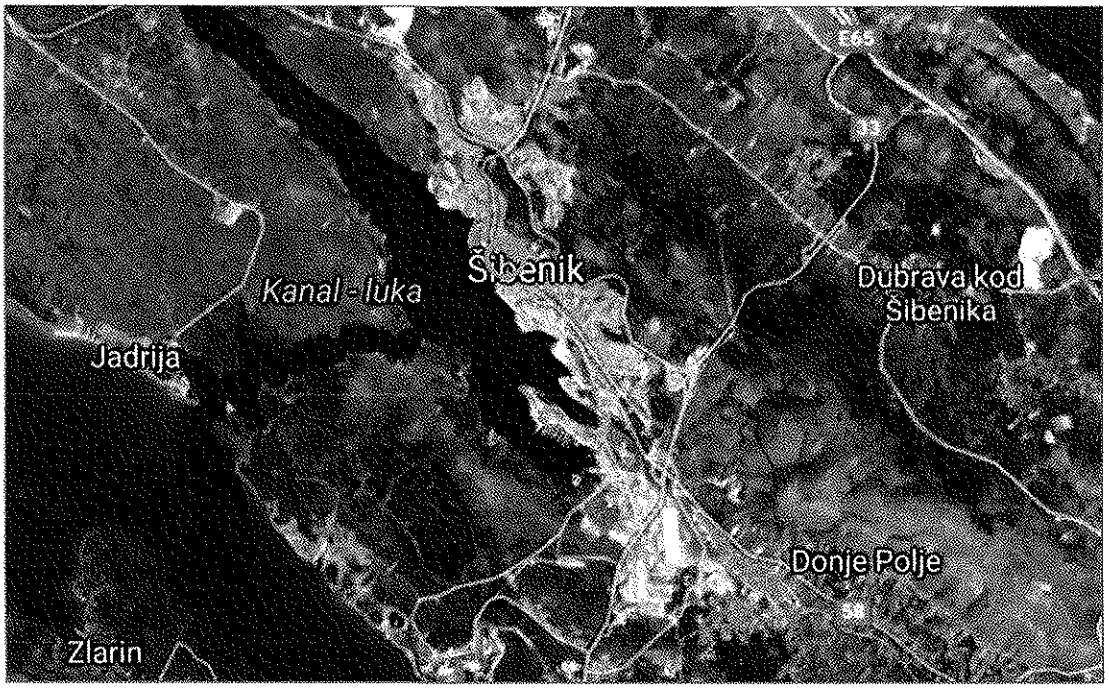
- *DD (decimal degrees):*
  - Latitude: 43.735373
  - Longitude: 15.890985
- *DMS (degrees, minutes, secondes):*
  - Latitude: 43°44'07.3"N
  - Longitude: 15°53'27.6"E

Uvidom u navedenu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrdio sam slijedeće:

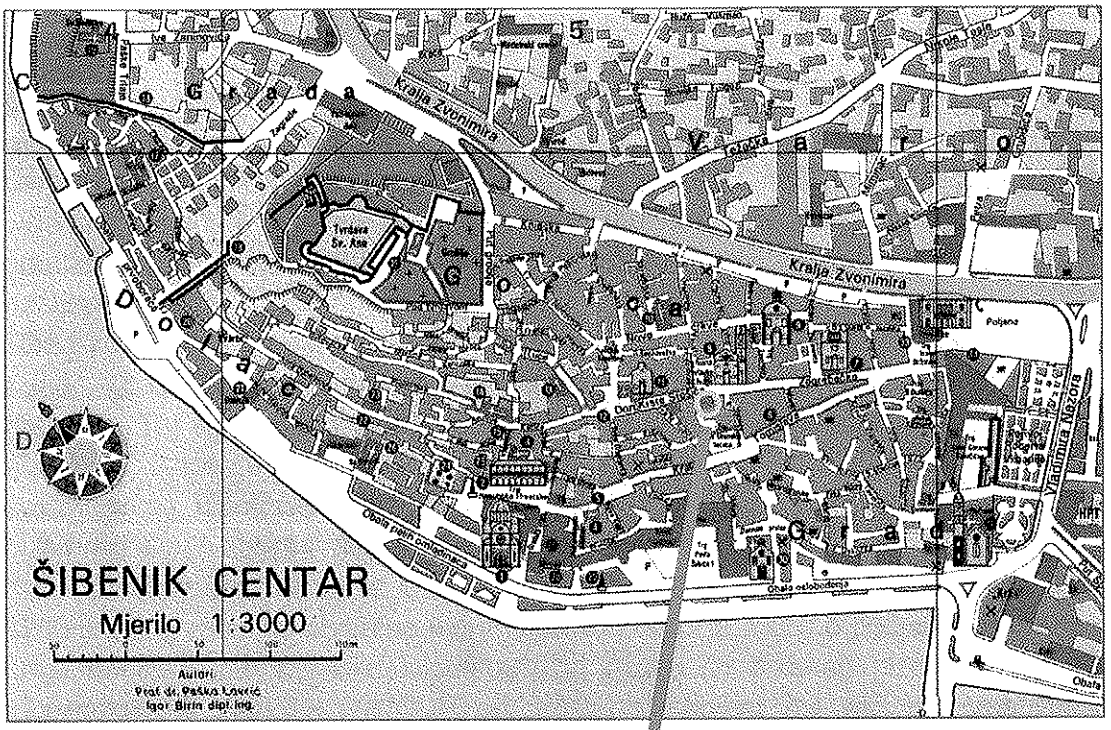
- Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 8/10, 3/12, 6/12, 2/13 i 3/13) zemljište se nalazi u I. zoni, stambena građevina s cijenom od 40,00 kn/m3, odnosno poslovne građevine s cijenom od 135 kn/m3
- Energetski certifikat vještaku nije predočen
- Nisu usklađeni podaci iz katastra i ZK uloška
- Kuća je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, te se time smatra legalna, sukladno ZoG

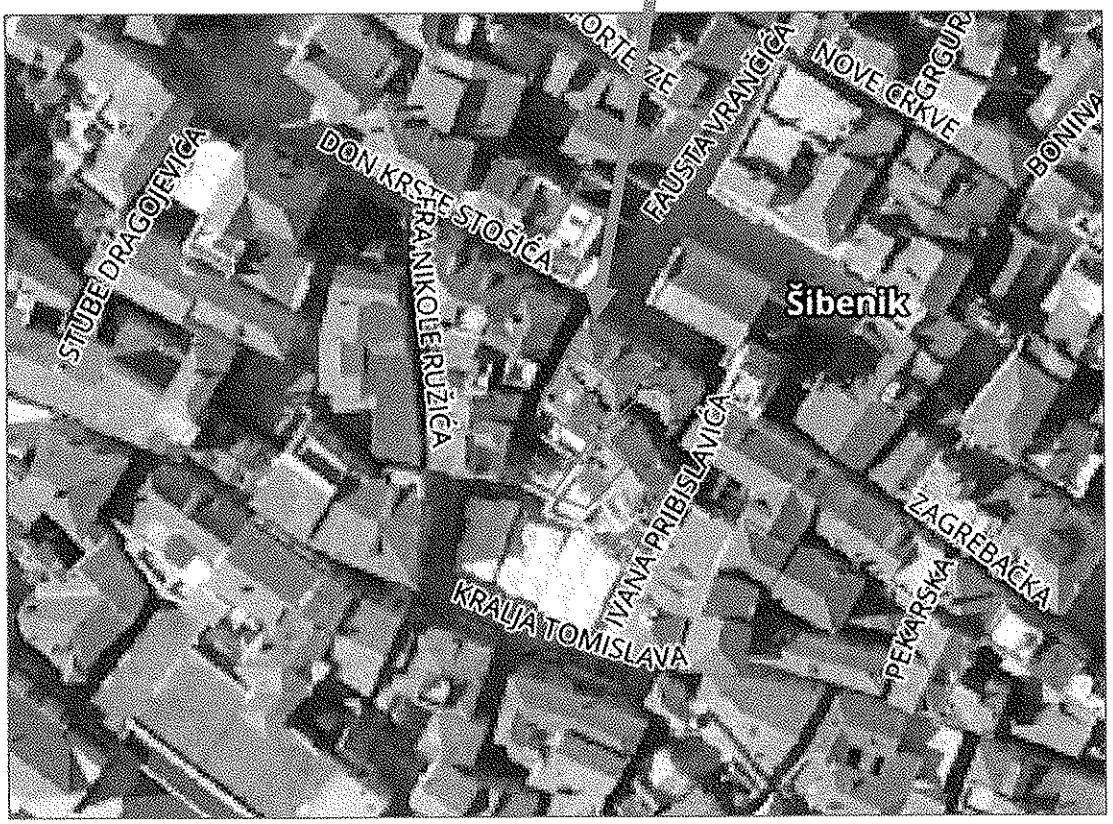
2 LOKACIJA

2.1 POLOŽAJ






ŠIBENIK CENTAR
Mjerilo 1:3000
Autori
Kralja Zvonimira
Fausta Vrančića
Obala palih boraca


STUBE DRAGOJEVIĆA
DON KRSTE STOŠIĆA
ANIKOLE RUŽIĆA
FAUSTA VRANČIĆA
NOVE CRKVE
BONINA
Šibenik
IVANA PRIBISLAVIĆA
KRALJA TOMISLAVA
ZAGREBAČKA
PEKARSKA

2.1.1 REGIONALNI ZNAČAJ-MAKROLOKACIJA: grad Šibenik

Šibenik je smješten u središnjem dijelu hrvatske obale Jadrana, u slikovitom, razvedenom zaljevu u koji utječe Krka, jedna od najljepših hrvatskih kraških rijeka. Danas je Šibenik administrativno - politički, gospodarski i društveno - kulturni centar Šibensko - kninske županije koja se prostire duž obale zadarskog i splitskog dijela primorja u dužini oko 100 km, dok njezino zaleđe dopire sve do podnožja Dinare, udaljenog 45 km.

Šibensko - kninska županija na površini od 1860 km2 obuhvaća otočni i obalni dio te zaleđe. Otočni dio Šibensko - kninske županije čine 242 otoka, otočića i nadmorsko grebenje. Taj arhipelag je pretežno smješten u sjeverozapadnome dijelu šibenskog akvatorija, ističe se razvedenošću i slabom naseljenošću - na šibenskom području postoji svega 10 otočkih naselja. Najbrojnija otočna skupina Kornati poznata je po bizarnosti svojih oblika i raskošnim prirodnim ljepotama.

Kroz uski, krivudavi kanal se iz šibenskog zaljeva dugačkog 10 km i širokog 300 - 1200 metara, izlazi na otvoreno more i otočno područje. Obalno područje šibenskog kraja dopire samo nekoliko kilometara od mora, do brdskog niza Trtar, a na jugoistoku do podnožja Svilaje. Ovaj prostor na kojem živi veći dio stanovnika županije, doživio je snažnu urbanizaciju poslije 2. svjetskog rata. Ovdje su smješteni gotovo svi proizvodni kapaciteti i koncentrirana gotovo sva gospodarska djelatnost i snaga županije.

Reljefnu sliku šibenskoga područja karakteriziraju brdski vapnenački grebeni, zatim udoline (Gornje i Donje polje) i zaravni - osnova poljodjelstva. Od biljnog pokrivača najviše je zastupljena smrča u zaledu i makija u priobalno - otočkim predjelima. Za šibensko područje je karakteristična mediteranska klima s vrućim ljetima koja razblažuje maestral i suhim zimama.

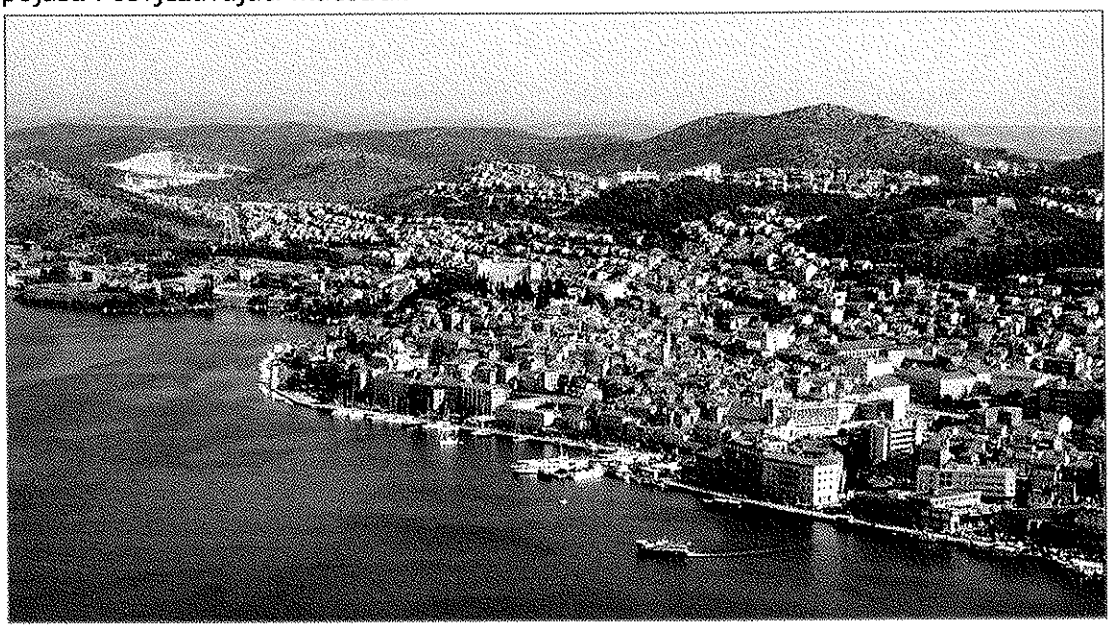
Šibenik, najstariji samorodni hrvatski grad na Jadranu, nalazi se u najzaštićenijoj prirodnoj luci, na sredini istočne obale Jadranskoga mora, prastarog mare Adriaticuma, na ušću ljepotice Krke, na izvorima bogate hrvatske povijesti, vjerojatno na mjestu gdje su neki od prvih doseljenih Hrvata ugledali plavo more, ćudljivo i lijepo, koje ih je vjekovima branilo i štitilo, hranilo i čuvalo.

Danas je Šibenik sa 47 274 stanovnika (2011.) glavni grad te kulturno, prosvjetno, administrativno i gospodarsko središte Šibensko-kninske županije.

Prometni položaj grada Šibenika je izuzetno značajan jer dobre prometne veze omogućuju kvalitetnu povezanost s okolnim područjima Okosnica je Jadranska turistička cesta s odvojcima do Drniša (33 km) i Knina (55 km) te dalje u unutrašnjost Hrvatske. Značajna je i željeznička pruga koja vodi prema Zagrebu i Splitu. Zračni se promet odvija preko splitske zračne luke u Kaštelima (udaljena 45 km) i zadarske zračne luke Zemunik (udaljena 50 km). Novoizgrađena autocesta

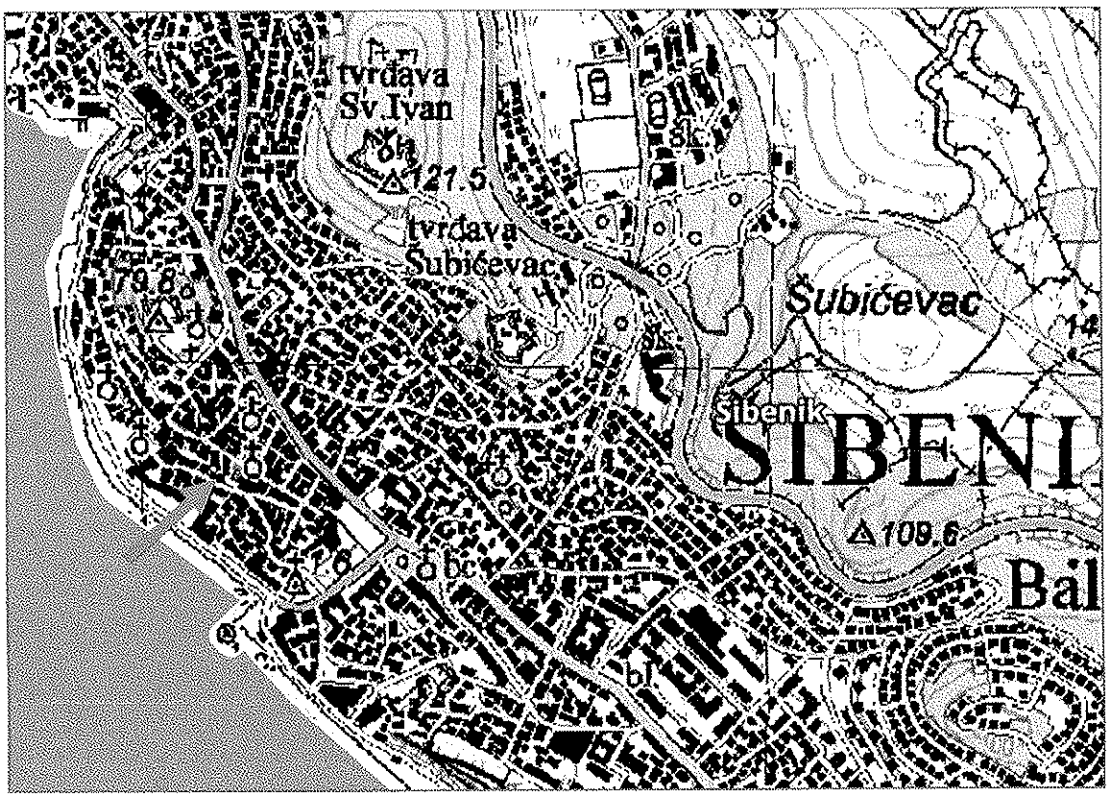
Dalmatina još je kvalitetnije povezala Šibenik s ostalim dijelovima Hrvatske, te Europom.

U primorskom dijelu regije klima je izrazito mediteranska, a njezin veliki utjecaj osjeća se i u kontinentalnom dijelu. Obalni dio ponosi se visokim brojem sunčanih sati godišnje (2710 sati), dok se prema unutrašnjosti taj broj smanjuje. Ljeti su temperature relativno visoke, međutim ublažava ih ugodan vjetar maestral koji puše s mora prema kopnu. Zime umjerene ili blage. Oborina je najviše zimi, dok su ljeta pretežno suha. U najvećem dijelu šibenske regije pušu bura i jugo, a duž obalnoga pojasa i osvježavajući maestral.



Izvor: https://www.sibenik-tourism.hr/hr/opcenito

2.1.2 LOKALNI POLOŽAJ-MIKROLOKACIJA



Izvadak topografske karte 1:25 000 (izvor: https://geoportal.dgu.hr/)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Promatrana poslovni prostor nalazi se unutar povijesne jezgre grada Šibenika, u blizini trga Medulić.

Unutar povijesne jezgre zatečena je velika koncentracija pojedinačno zaštićenih kulturnih dobara od kojih neki imaju međunarodni značaj, te predstavljaju svjetsku baštinu (gotičko-renesansna katedrala Sv. Jakova). Povijesna jezgra predstavlja urbanističku cjelinu koja je registrirana kao kulturno dobro zajedno s obalnim morskim pojasom u širini od 100 m od obalne crte, a ujedno je i registrirana kao „buffer" (tampon), zaštitna zona katedrale sv. Jakova kao UNESCO-vog spomenika.

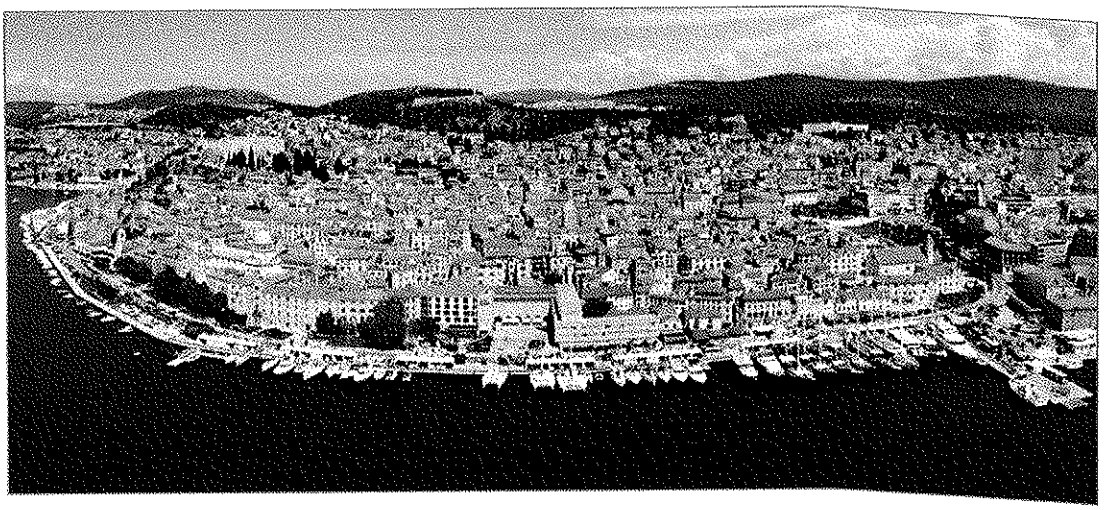
Ostali dijelovi povijesne jezgre većim dijelom obuhvaćaju građevine koje imaju visoku kulturno-povijesnu vrijednost, dok manji broj građevina spada u objekte s nižom ambijentalnom vrijednosti odnosno građevine koje nisu integrirane u povijesni sklop ili predstavljaju izrazitu nagrdu povijesnog ambijenta.

Povijesnu urbanu cjelinu/jezgru grada Šibenika kao kulturno dobro karakterizira povijesna i arheološka slojevitost i različitost morfoloških, tipoloških, prostornih i

ambijentalnih obilježja pojedinih predjela, te različitost stupnja vrijednosti i očuvanosti povijesne strukture.

Područja povijesne jezgre koja obuhvaćaju javne površine, ulice, trgove, parkove, prometnice, obalu - morski i kopneni dio podliježu mjerama zaštite i smjernicama za uređenje zadanim u Konzervatorskoj podlozi, uz obavezu utvrđivanja Posebnih uvjeta, te prethodnog odobrenja ili Potvrde glavnog projekta u slučaju mogućih intervencija koje izdaje nadležna Konzervatorska služba. Dio javnih prostora povijesne jezgre grada Šibenika – pojedini trgovi, ulice, obala – obrađen je u Konzervatorskom elaboratu s osnovnim mjerama zaštite.

Obzirom da se radi o povijesnoj jezgri, koja je pješačka zona, poslovni prostor nema direktni kolni pristup na javno prometnu površinu, već je moguć po rubu pješačke zone. Sva potrebna infrastruktura je u blizini. Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi.

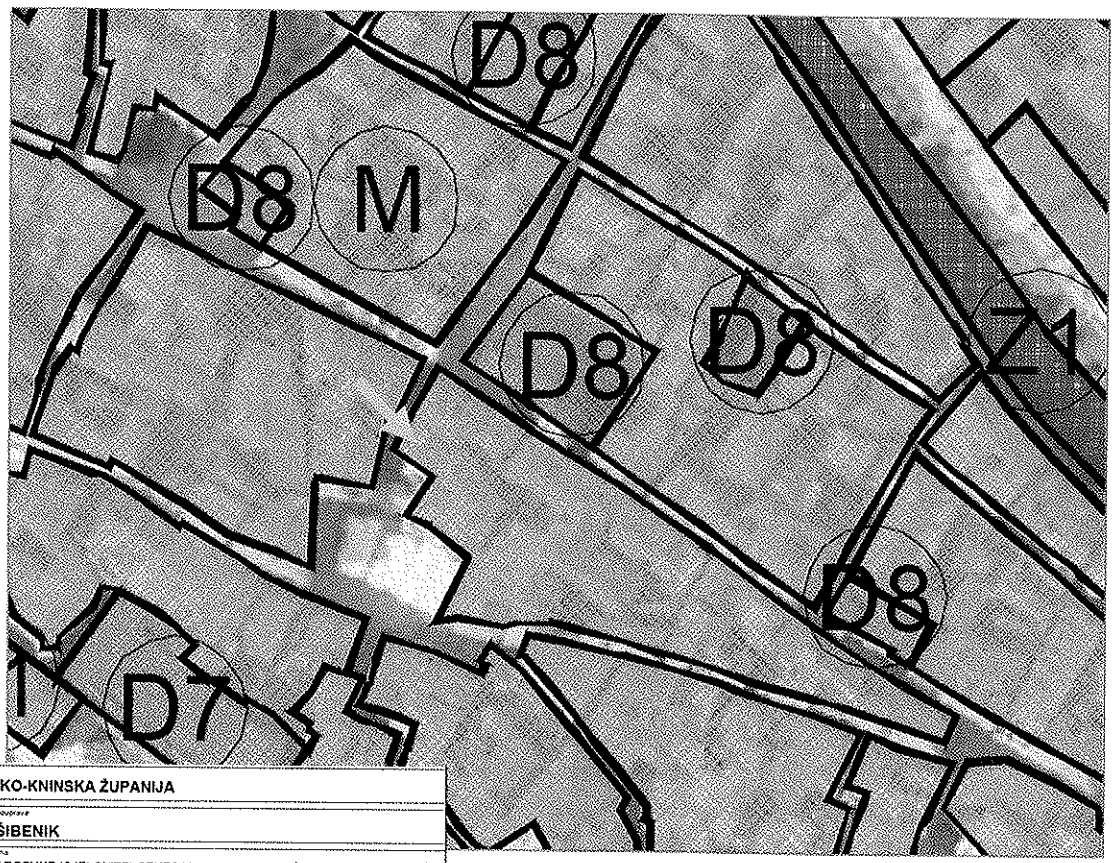


2.2 ZEMLJIŠTE

2.2.1 PLANSKI STATUS

Izvor podataka: *službene web stranice Grada Šibenika*
http://www.sibenik.hr/prostorni-plan-uredenja-grada-sibenika/planovi-na-snazi

Grafički prilog 1
Izvadak iz kartografskog prikaza
1.A KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
M 1:5 000
Izvor: Izvor: Izmjene i dopune (cjelovite) Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 8/16 i 1/17)



ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA	
GRAD ŠIBENIK	
IZMJENE I DOPUNE (CJELOVITE) GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ŠIB	
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
1.A	1 : 5 000
Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 02/2014	Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 0 30. rujna 2016.
19. veljače 2016., *Slobodna Dalmacija* *www.sibenik.hr*	14. - 29. travnja 2016.

Ⓢ 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-vatrogastvo

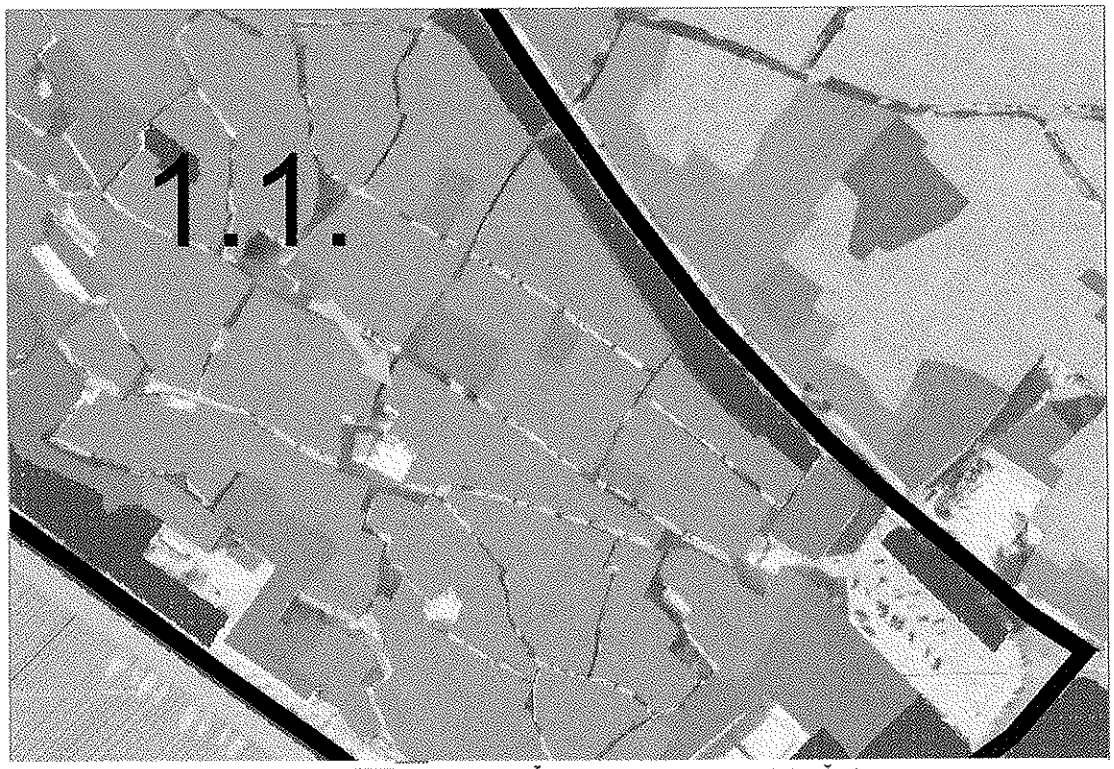
Grafički prilog 2

Izvadak iz kartografskog prikaza

4.1.A UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, OBLICI KORIŠTENJA, NAČIN I UVJETI GRADNJE

M 1:5 000

Izvor: Izvor: Izmjene i dopune (cjelovite) Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 8/16 i 1/17)



Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD ŠIBENIK	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE (CJELOVITE) GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ŠIB	
Naziv kartografskog prikaza: UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTC OBLICI KORIŠTENJA, NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4.1.A	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Odluka o izradi: Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 02/2014	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 0 30. rujna 2016.
Javna rasprava i datum objave: 19. veljače 2016., *Slobodna Dalmacija* *www.sibenik.hr*	Javni uvid održan: 14. - 29. travnja 2016.

1. DOVRŠENA GRADSKA PODRUČJA
1. Povijesna graditeljska jezgra (1.1.)
2. Kontaktno područje povijesne graditeljske cjeline (1.2.)
3. Prostori niske stambene namjene većih gustoća (1.3.)
4. Prostori niske stambene namjene srednje gustoće (1.4.)
5. Prostori niske stambene namjene niske gustoće (1.5.)
6. Prostori dovršenih naselja (1.6.)
7. Prostori cjelovitih kompleksa jedne namjene (1.7.)
8. Prostori parkova, gradske park-šume i šumom obraslih površina (1.8.)
9. Prostori ostalih zelenih površina (1.9.)

Grafički prilog 3

Izvadak iz kartografskog prikaza

4.3.A UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA I MJERE ZAŠTITE

M 1:5 000

Izvor: Izvor: Izmjene i dopune (cjelovite) Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 8/16 i 1/17)



Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD ŠIBENIK	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE (CJELOVITE) GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ŠIB	
Naziv kartografskog prikaza: UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTC MJERE ZAŠTITE	
Broj kartografskog prikaza: 4.3.A	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Odluka o izradi: Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 02/2014	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni Glasnik Grada Šibenika br.: 0 30. rujna 2016.
Javna rasprava (datum objave): 19. veljače 2016., *Slobodna Dalmacija* *www.sibenik.hr*	Javni uvid održan: 14. - 29. travnja 2016.

POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA GRADSKA NASELJA
Kulturno-povijesna cjelina naselja Šibenik
SUSTAV ZAŠTITE "A"
SUSTAV ZAŠTITE "B"
ZONA REŽIMA C - ZAŠTIĆENA ZONA UZ POVIJESNU JEZGRU GRADA ŠIBENIKA

2.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS

Za područje Grada Šibenika na snazi je Prostorni plan uređenja Grada Šibenika (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, broj 03/03, 11/07 i Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 05/12, 09/13 i 8/15), te Izmjene i dopune (cjelovite) Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 8/16 i 1/17).

Prema gore navedenoj prostorno-planskoj dokumentaciji, promatrana nekretnina nalazi se **u zoni M – mješovita namjena** (grafički prilog 1).

Također, prema grafičkom prilogu 2 (4.1.A UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA, OBLICI KORIŠTENJA, NAČIN I UVJETI GRADNJE) predmetna nekretnina nalazi se u 1. Dovršena gradska područja, **zona 1.1 Povijesna graditeljska jezgra.**

Prema grafičkom prilogu 3 **(**4.3.A UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA I MJERE ZAŠTITE) nekretnina se u sustavu zaštite A.

2.2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost

Nekretnina se nalazi u staroj gradskoj jezgri, u blizini sve potrebne infrastrukture, Radi se o pješačkoj zoni, te nije moguć direktni kolni pristup. Promet se odvija po rubu pješačke zone, ulica kralja Zvonimira, te obala. U planu je izgradnja višeetažne podzemne garaže na trgu Poljana, koja će riješiti dio problema parkinga u funkciji stare gradske jezgre Šibenika.

Udaljenost od zračne luke:	Zadar 73 km, Split 55 km
Udaljenost od ulaza na A1:	čvor Šibenik 9 km
Udaljenost od luke Šibenik:	750 m
Udaljenost od željezničke postaje:	1 km
Udaljenost od autobusnog kol.:	500 m



Shematski prikaz državnih, županijskih i lokalnih prometnica *(Izvor: http://www.zuc-sibenik.hr/mapa/images/mapa.gif)*

Prometnice

Šibenik je odlično povezan mrežom državnih, lokalnih i nerazvrstanih cesta. Šibenska povijesna jezgra nalazi se neposredno uz državnu cestu D33, a također, u blizini su i državne ceste D8 (Jadranska magistrala), i D58.

Također, lokacija je povezana državnim cestama D8 i D33 na mrežu autocesta, preko čvora Šibenik na A1.

Komunalna infrastruktura

Voda i odvodnja
Poslovni prostor je priključen na vodovodnu instalaciju.

Električna energija
Poslovni prostor je priključen na električnu energiju.

Telekomunikacije
Nije poznato da li je poslovni prostor priključen na TK mrežu, međutim postoji jednostavna mogućnost priključenja.

Parkiranje
Parkiranje nije moguće u blizini, radi se staroj gradskoj jezgri Šibenika, koja je pješačka zona. Parkiranje moguće na gradskom trgu Poljana (trenutno parkiralište, u doglednoj budućnosti višeetažna garaža).

2.2.4 BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi

2.2.5 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Trenutno je poslovni prostor zatvoren, te se ne koristi.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati planska namjena zemljišta, kao niti uvjeti korištenja.

3 GRAĐEVINA I POSLOVNI PROSTOR

3.1 OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena, naime procjenitelju nije predočena projektno- tehnička dokumentacija, kao niti akti o gradnji i uporabi iste.
Opis zgrade i poslovnog prostora je izrađen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti poslovnog prostora.
Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije...) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje koji su u funkciji.

3.2 OPIS GRAĐEVINE

3.2.1 OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE

Vrsta: građevina ugrađena u bloku, P+2+Pk

Godina izgradnje: 20. stoljeće

Vanjski izgled: ožbukano, kosi krov, terasa

3.2.2 POVRŠINA UNUTRAŠNJOSTI POSLOVNOG PROSTORA U PRIZEMLJU

PROSTORIJA	tlocrtna [m²]	koef.	netto [m²]	koef. br.	Grad. brutto [m²]	h (svjetlo) [m]	BVO [m³]
POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU							
Poslovna prostorija	55,12	1,00	55,12			3,10	
Garderoba	4,68	1,00	4,68			3,10	
WC	1,50	1,00	1,50			3,10	
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR	**61,30**	--	**61,30**	--	--	--	--

Ploštine površina i obujam građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.
Koeficijenti korisne vrijednosti površina prema Prilogu 1. iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

3.2.3 KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA

Konstrukcija i materijali	
Katnost:	Prizemlje, poslovni prostor
Godina izgradnje:	20. stoljeće
Temelji:	Betonski, kameni
Nosiva konstrukcija:	Zidana
Međukatna konstrukcija:	-----
Krov:	Kosi krov, ravna terasa
Pročelje:	Kameni sokl, ožbukano, prozori u kamenim okvirima
Pregradni zidovi:	Pregradna blok opeka
Svjetla visina prostorija:	3,10 m (u prostoriji je postavljen spušteni strop-Armstrong)
Obrada podova:	Keramičke pločice, gres pločice
Obrada unutrašnjih zidova:	Ožbukano, keramičke pločice
Stolarija vanjska:	Al, s jednostrukim staklom
Stolarija unutarnja:	Drvena
Grijanje:	Na električnu energiju, klima-uređaji
Sanitarna oprema:	Standardna
Dodatne instalacije:	---
Održavanje:	Standardno
Stanje	**Srednje,** poslovni prostor se trenutno ne koristi, međutim moguće je korištenje bez radikalne obnove. U slučaju korištenja prostora za ugostiteljstvo moguće je obližnji dio trga koristiti za terasu, uz dozvolu Grada Šibenika.

3.3 OPREMLJENOST I OCJENA STANJA

Vodovodne instalacije:	Centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode
Sanitarna oprema:	Standardno
Kanalizacija:	Građevina je priključena na mjesnu kanalizacijsku mrežu
Električne instalacije:	Standardne
Ventilacija:	Prirodna ventilacija, prozori
Klimatizacija:	Klima uređaji
Opskrba toplom vodom:	Nema
Stanje	**Prosječno**

4 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema Zakonu je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine (*eng. Market Value*) je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za procjenu predmetnog poslovnog prostora izabirem poredbenu metodu.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.
U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

Za ovu vrstu nekretnine prema članku 24. Zakona, za izračun tržišne vrijednosti primijeniti će se poredbena metoda.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/), na promatranom području Šibenika, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, poslovnih prostora.

Budući da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon i Pravilnik propisuju, a to su: približne vrijednosti zemljišta, približne vrijednosti nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi, kod procjene ovih nekretnina ćemo se služiti sa dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina, koji su dostupni i poznati procjenitelju.

4.2 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

4.2.1 PROCJENJIVANI POSLOVNI PROSTOR - OPIS

Vrsta korištenja:	M-mješovita
Mjera građevinskog korištenja:	1.1 Povijesna gradska jezgra
Lokacija:	Fausta Vrančića 9, 22 000 Šibenik
Zaštita:	Kulturno – povijesna cjelina, zona A
Površina:	61,30 m2
Dan vrednovanja:	15. srpnja (07) 2017. godine
Dan kakvoće:	15. srpnja (07) 2017. godine

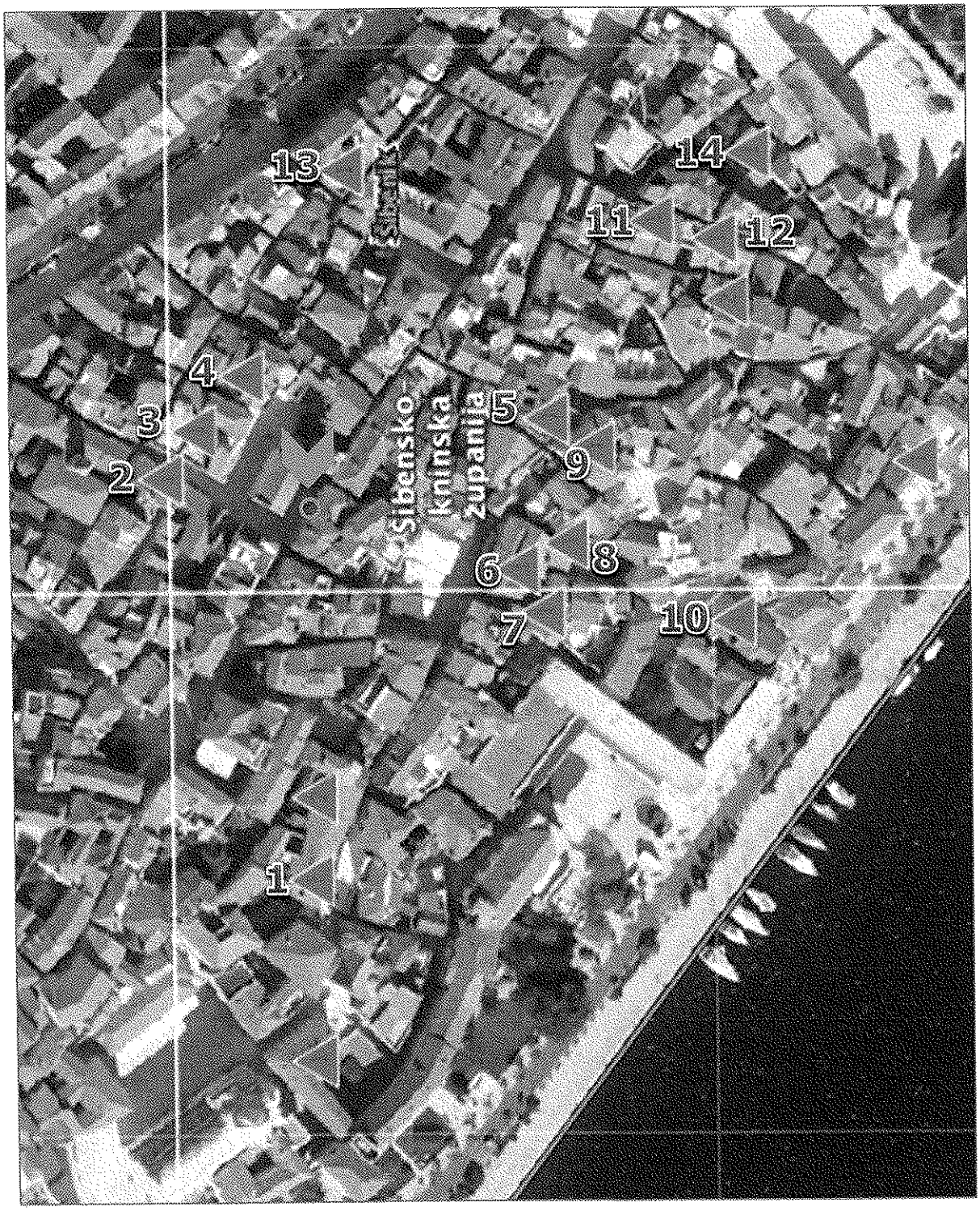
4.2.2 POREDBENE NEKRETNINE – OPIS

Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/), na promatranom području Šibenika, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, poslovnih prostora.

U nastavku dajem pregled nekretnina za usporedbu, koje su preuzete s portala eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/).

USPOREDBE



1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	652719
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3503139
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	147,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	2.108.803,20
Datum ugovora	20.12.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	668240
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3512819
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	40,05
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	375.353,15
Datum ugovora	17.10.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	511524
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3315498
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	56,20
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	382.397,45
Datum ugovora	23.12.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

4

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	722426
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3562734
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	29,90
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	218.136,92
Datum ugovora	23.01.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

5

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	304002
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor

ID PN (PU)	3215281
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	30,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	1.366.218,00
Datum ugovora	30.04.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

6

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	598766
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3441111
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	50,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	598.506,64
Datum ugovora	17.08.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

7

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	300878
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3049894
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	21,40
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	190.272,97
Datum ugovora	05.09.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

8

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	717449
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3588276
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	54,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	746.737,90
Datum ugovora	13.02.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

9

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	719050
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3570894
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	33,07
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	163.048,35
Datum ugovora	10.03.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

10

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	614988
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3435456
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	85,10
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	1.233.742,78
Datum ugovora	12.07.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

11

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	668241
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3512830
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	54,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	577.481,52
Datum ugovora	14.10.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

12

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	300615
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3033709
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	22,23
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	226.000,00
Datum ugovora	01.07.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

13

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	304034
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3179914
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	53,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	307.741,28
Datum ugovora	29.01.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

14

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	300325
Datum pregleda	16.7.2017.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor

ID PN (PU)	2933665
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	56,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	150.000,00
Datum ugovora	04.12.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

4.2.3 PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS

Bazni indeksi, 2010. = 100

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	2.tr.	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	3.tr.	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	4.tr.	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	1.tr.	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	2.tr.	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	3.tr.	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	4.tr.	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	1.tr.	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	2.tr.	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	3.tr.	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	4.tr.	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	1.tr.	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	2.tr.	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	3.tr.	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	4.tr.	**91,20**	**85,38**	**91,72**	**89,36**	**92,68**	**90,08**

izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA – IZRAČUN VRIJEDNOSTI POSLOVNIH PROSTORA PREKO INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS

Red. br.	Kat. općina	Ulica	Površina k/stambene jedinice [m2]	Kupoprodajna cijena [kn/m2]	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačeni cijeni
1.	Šibenik	Stari Grad	147,00	14.345,60	20.12.2016	92,68	92,68	1,00	**14.345,60**
2.	Šibenik	Stari Grad	40,05	9.322,17	17.10.2016	92,68	92,68	1,00	**9.322,17**
3.	Šibenik	Stari Grad	56,20	6.804,23	23.12.2015	91,88	92,68	1,01	6.863,47
4.	Šibenik	Stari Grad	29,90	7.295,55	23.01.2017	92,68	92,68	1,00	7.295,55
5.	Šibenik	Stari Grad	30,00	45.540,60	30.04.2015	90,02	92,68	1,03	46.886,28
6.	Šibenik	Stari Grad	50,00	11.970,13	17.08.2016	93,06	92,68	1,00	**11.921,25**
7.	Šibenik	Stari Grad	21,40	8.891,26	05.09.2014	93,87	92,68	0,99	8.778,54
8.	Šibenik	Stari Grad	54,00	13.828,48	13.02.2017	92,68	92,68	1,00	**13.828,48**
9.	Šibenik	Stari Grad	33,07	4.930,40	10.03.2017	92,68	92,68	1,00	4.930,40
10	Šibenik	Stari Grad	85,10	14.497,57	12.07.2016	93,06	92,68	1,00	**14.438,37**
11.	Šibenik	Stari Grad	54,00	10.694,10	14.10.2016	92,68	92,68	1,00	**10.694,10**

12.	Šibenik	Stari Grad	22,23	10.166,44	01.07.2014	93,87	92,68	0,99	10.037,56
13.	Šibenik	Stari Grad	53,00	5.806,44	29.01.2015	92,33	92,68	1,00	5.828,45
14.	Šibenik	Stari Grad	56,00	2.678,57	04.12.2013	95,19	92,68	0,97	2.607,94

Napomena:
nema podataka za 2. kvartal 2017., primijenjeni su podaci za 4. kvartal 2016. godine

ISKLJUČENE NEKRETNINE IZ DALJNJE OBRADE:

Sukladno članku 4. stavak 3. Pravilnika značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

- **Iz daljnje obrade isključuje se transakcije br. 3, 5, 7, 12, 13 i 14**

Za daljnju usporedbu uzimaju se najsvježije transakcije (iz 2016. i 2017. godine), dok se starije transakcije isključuju iz daljnjeg postupka usporedbe (iz 2013., 2014., i 2015. godine). Postoji dovoljan broj svježih poredbenih transakcija unazad godinu dana, za daljnji postupak procjene. (Pravilnik, članak 4. stavak 3.).

- **Iz daljnje obrade isključuje se transakcije br. 4 i 9**

Navedene transakcije (broj 4 i 9) se isključuju iz daljnje usporedbe iz razloga što značajno odstupaju od prosječne kupoprodajne cijene usporednih nekretnina (više od 30%), te značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena (Pravilnik, članak 4. stavak 3.).

Za daljnju usporedbu uzimaju se transakcije br. 1, 2, 6, 8, 10 i 11.

4.2.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 6	Usporedba 8	Usporedba 10	Usporedba 11
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Prodajna cijena kn	--	2.108.803,20	375.353,15	598.506,64	746.737,90	1.233.742,78	577.481,52
Neto korisna površina m2	61,30	147,00	40,05	50,00	54,00	85,10	54,00
Cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
EKONOMSKI ASPEKTI							
Vrsta transakcije	--	kupnja	kupnja	kupnja	kupnja	kupnja	kupnja
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn	--	2.108.803,20	375.353,15	598.506,64	746.737,90	1.233.742,78	577.481,52
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
Datum transakcije	--	20.12.2016	17.10.2016	17.8.2016	13.2.2017	12.7.2016	14.10.2016
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
Vlasnička prava	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno	knjižno
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
FIZIČKI ASPEKTI							
Zona prema GUP Šibenika	M-mješovita	M-mješovita	M-mješovita	M-mješovita	M-mješovita	M-mješovita	M-mješovita
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
Mjera građevinskog korištenja	1.1 Povijesna graditeljska jezgra	1.1 Povijesna graditeljska jezgra	1.1 Povijesna graditeljska jezgra	1.1 Povijesna graditeljska jezgra	1.1 Povijesna graditeljska jezgra	1.1 Povijesna graditeljska jezgra	1.1 Povijesna graditeljska jezgra
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
Mjera zaštite	Sustav zaštite A	Sustav zaštite A	Sustav zaštite A	Sustav zaštite A	Sustav zaštite A	Sustav zaštite A	Sustav zaštite A

Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
Namjena	poslovna, trgovina, caffe i sl.	poslovna, trgovina, caffe i sl.	poslovna, trgovina, caffe i sl.	poslovna, trgovina, caffe i sl.	poslovna, trgovina, caffe i sl.	poslovna, trgovina, caffe i sl.	poslovna, trgovina, caffe i sl.
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	9.372,11	11.970,13	13.828,48	14.497,56	10.694,10
Stanje zgrade	vrlo dobro	vrlo dobro	dobro	dobro	vrlo dobro	jako loše	dobro
Prilagodba	---	1,00	1,05	1,05	1,00	1,15	1,05
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	---	14.345,60	9.840,72	12.568,64	13.828,48	16.672,20	11.228,81
Opće stanje prostora	vrlo dobro	vrlo dobro	dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	loše	vrlo dobro
Prilagodba	--	1,00	1,10	1,00	1,00	1,15	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.345,60	10.824,79	12.568,64	13.828,48	19.173,03	11.228,81
Veličina (m2)	61,30	147,00	40,05	50,00	54,00	85,10	54,00
Prilagodba	--	1,05	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	15.062,88	10.283,55	11.940,21	13.137,06	19.173,03	10.667,37
Mikrolokacija	Fausta Vrančića 9	Kralja Tomislava 1: bolja	Fausta Vrančića 2: lošija	Kralja Tomislava 9: bolja	Mesarske stube 1: slična	Zlarinski prolaz 3b: slična	Jurja Šižgorića 2: lošija
Prilagodba	---	0,90	1,10	0,90	1,00	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	13.556,59	11.311,91	10.746,19	13.137,06	19.173,03	11.734,10
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	13.556,59	11.311,91	10.746,19	13.137,06	19.173,03	11.734,10
Komunalna infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
Prilagodba	---	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	13.556,59	11.311,91	10.746,19	13.137,06	19.173,03	11.734,10
Pozicija	ulična	ulična	ulična	ulična	ulična	ulična	ulična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	13.556,59	11.311,91	10.746,19	13.137,06	19.173,03	11.734,10
Orijentacija/osvijetljenost	dvostrana	jednostrana	jednostrana	jednostrana	dvostrana	dvostrana	jednostrana
Prilagodba	--	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.234,42	11.877,50	11.283,50	13.137,06	19.173,03	12.320,81

Starost	> 50 god	> 50 god	> 50 god	> 50 god	> 50 god	> 50 god	> 50 god
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	14.234,42	11.877,50	11.283,50	13.137,06	19.173,03	12.320,81
Mogućnost ugost. terase-štekat	vrlo dobra	loše	loše	vrlo dobro	dobro	dobro	loše
Prilagodba	--	1,20	1,15	1,00	1,10	1,10	1,20
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	17.081,31	13.659,13	11.283,50	14.450,76	21.090,33	14.784,97
Druga ograničenja i obveze	---	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	--	17.081,31	13.659,13	11.283,50	14.450,76	21.090,33	14.784,97

Ukupna korekcija (< ± 40%)	20%	40%	-5%	5%	40%	35%

INDIKATOR VRIJEDNOSTI [kn/m2]	**15.391,67**	17.081,31	13.659,13	11.283,50	14.450,76	21.090,33	14.784,97

USKLAĐENA VRIJEDNOST [kn/m2]	**15.392**

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

Jedinična cijena iznosi: 15.392,00 kn/m2

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) 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 *(članak 19. Pravilnika).*

Stoga, za statističku obradu uzimaju se transakcije 1, 2, 8, 10 i 11.

4.2.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

RB	KUPOPRODAJNA CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	DATUM KUPOPRODAJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA
	kn	m2	kn/m2		kn/m2	kn/m2	%		
1	2.108.803,20	147,00	14.345,60	20.12.2016	14.345,60	17.081,31	-5%	-868,01	753.441,36
2	375.353,15	40,05	9.372,11	17.10.2016	9.372,11	13.659,13	19%	2.554,17	6.523.784,39
8	746.737,90	54,00	13.828,48	13.2.2017	13.828,48	14.450,76	12%	1.762,54	3.106.547,25
10	1.233.742,78	85,10	14.497,56	12.7.2016	14.497,56	21.090,33	-23%	-4.877,03	23.785.421,62
11	577.481,52	54,00	10.694,10	14.10.2016	10.694,10	14.784,97	10%	1.428,33	2.040.126,59

PROSJEK:	16.213,30	
MEDIJAN:	14.784,97	
Standardna devijacija SD (odstupanje):	2.691,07	12%
Pravilo 2-sigma (2SD):	5.382,14	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn/m2) - zaokruženo:	**16.213**	

Članak 4. stavak 1. Pravilnika

Sukladno članku 4. stavak 1. Pravilnika, nema neuobičajenih ili osobnih okolnosti, sve usporedne nekretnine smatraju se relevantnima za procjenu jer nijedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od ± 30%.

Ukupna vrijednost poslovnog prostora [Cpp] =
61,30 m2 × 16.213,00 kn/m2 = <u>993.856,90 kn</u>

5 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Zadržavam pravo uključivanja vaše organizacije u našu listu klijenata.
11. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
12. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

6 IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo poslovni prostor i ugrađenu opremu. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

7 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

[1] Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13)

[2] Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13 i 20/17)

[3] Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 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,i 153/13)

[4] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, i 143/12)

[5] Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, i 60/13)

[6] Zakon o zaštiti osobnih podataka (Narodne novine, broj 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, i 106/12)

[7] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15)

[8] Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15)

[9] Izmjene i dopune (cjelovite) Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 8/16 i 1/17)

[10] Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Šibenika, broj 8/10, 3/12, 6/12 , 2/13 i 3/13)

[11] www.dzs.hr

[12] Štefančić D., Stojević I. (2015) Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina, III-15, PBZ nekretnine, Zagreb

[13] Štefančić D. (2016) Dodatak pravilniku i procedurama procjena vrijednosti nekretnina, IV-04/2016, PBZ nekretnine, Zagreb

[14] Željko Ž. (2004) Procjena vrijednosti nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb

[15] Brnić M. (2012) Proviri kroz prozor u moje iskustvo: mali priručnik za građevinsko vještačenje s praktičnim primjerima, Brnić istarski vještak d.o.o. Pula, Pula

[16] Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

[17] Štimac M. (2010) Prostorno planiranje u praksi, Glosa d.o.o. Rijeka, Rijeka

[18] Važeći građevinski normativi i propisi u RH

8 ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti

Nekretnina:
Poslovni prostor
suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

na lokaciji:
kat. čest. 5720 K.O. Šibenik

neto korisna površina:
61,30 m2

predložena od:
RAVANCA d.o.o. u stečaju
Šimićeva 23, 21 000 Split
OIB 01134771033

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost [Tv]
opisane nekretnine iznosi

134.304,99 €	**ili**	**993.856,90 kuna**

zaokruženo

994.000,00 kuna

Tečaj:

1 € = 7,400 HRK, na dan 15. 07. 2017.

Napomena:

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova 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.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

ELABORAT IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
GUSTAV ČERVAR
dipl.ing.grad.
Šibenskih vatrogasaca 15
ŠIBENIK

GUSTAV ČERVAR
dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Šibenik, srpanj/kolovoz (07/08) 2017.

Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka.

PRILOZI

I. FOTO DOKUMETACIJA

II. TLOCRT M 1:100

III. PRERIS KATASTARSKOG PLANA

IV. POSJEDOVNI LIST

V. VLASNIČKI LIST – ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK

I. FOTO DOKUMENTACIJA

Datum snimanja: 15/07/2017.



Slika 1 Pogled na pročelje i izlog poslovnog prostora



Slika 2 Pogled na trg ispred poslovnog prostora



Slika 3 Pogled na ulaz u poslovni prostor



Slika 4 Pogled na ulaz u poslovni prostor



Slika 5 Pogled na izlog poslovnog prostora



Slika 6 Pogled na pročelje zgrade, 1. i 2. kat



Slika 7 Pogled na pristup poslovnom prostoru iz ulice Fausta Vrančića



Slika 8 Pogled na prodajni dio



Slika 9 Pogled na prodajni dio



Slika 10 Pogled na prodajni dio i izloge



Slika 11 Pogled na ulazna vrata



Slika 12 Pogled na prodajni dio



Slika 13 Pogled na prodajni dio



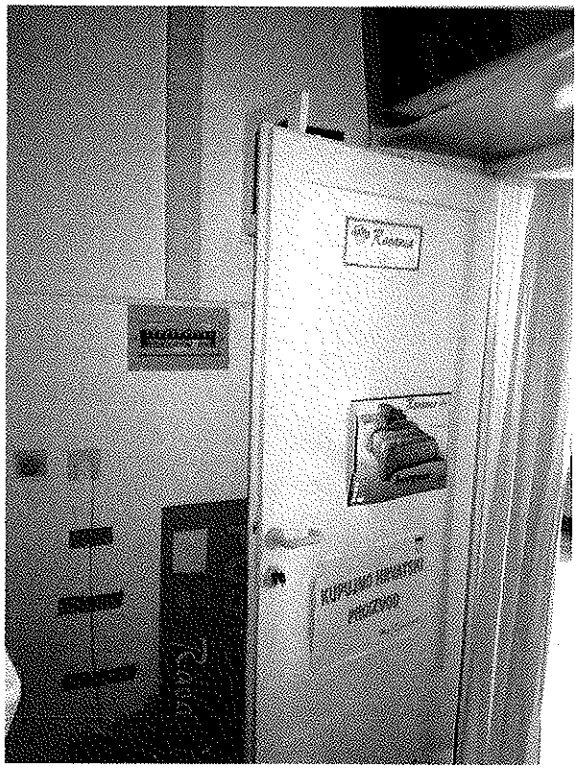
Slika 14 Detalj spuštenog stropa



Slika 15 Pogled na garderobu i WC



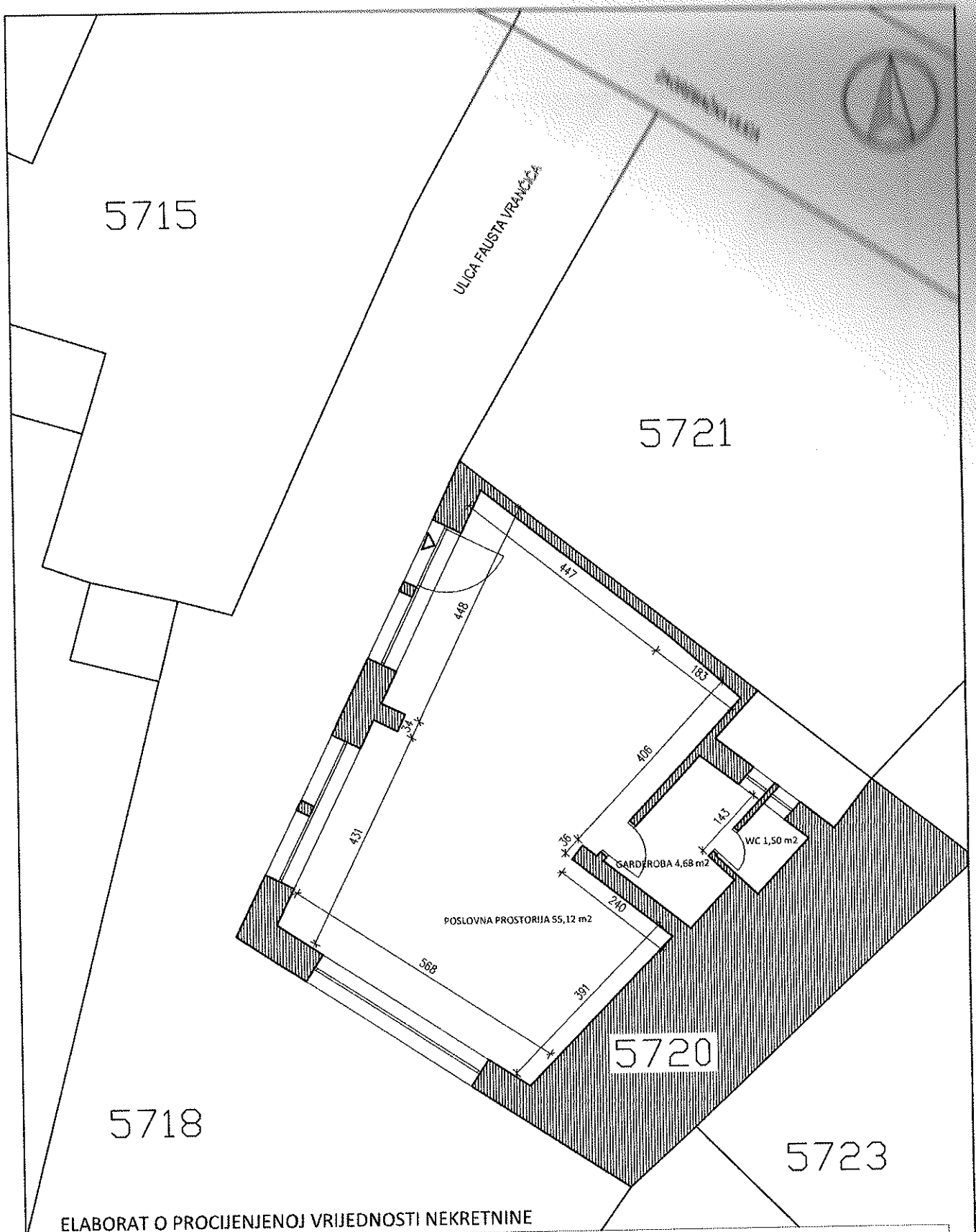
Slika 16 WC



Slika 17 Garderoba



Slika 18 Garderoba

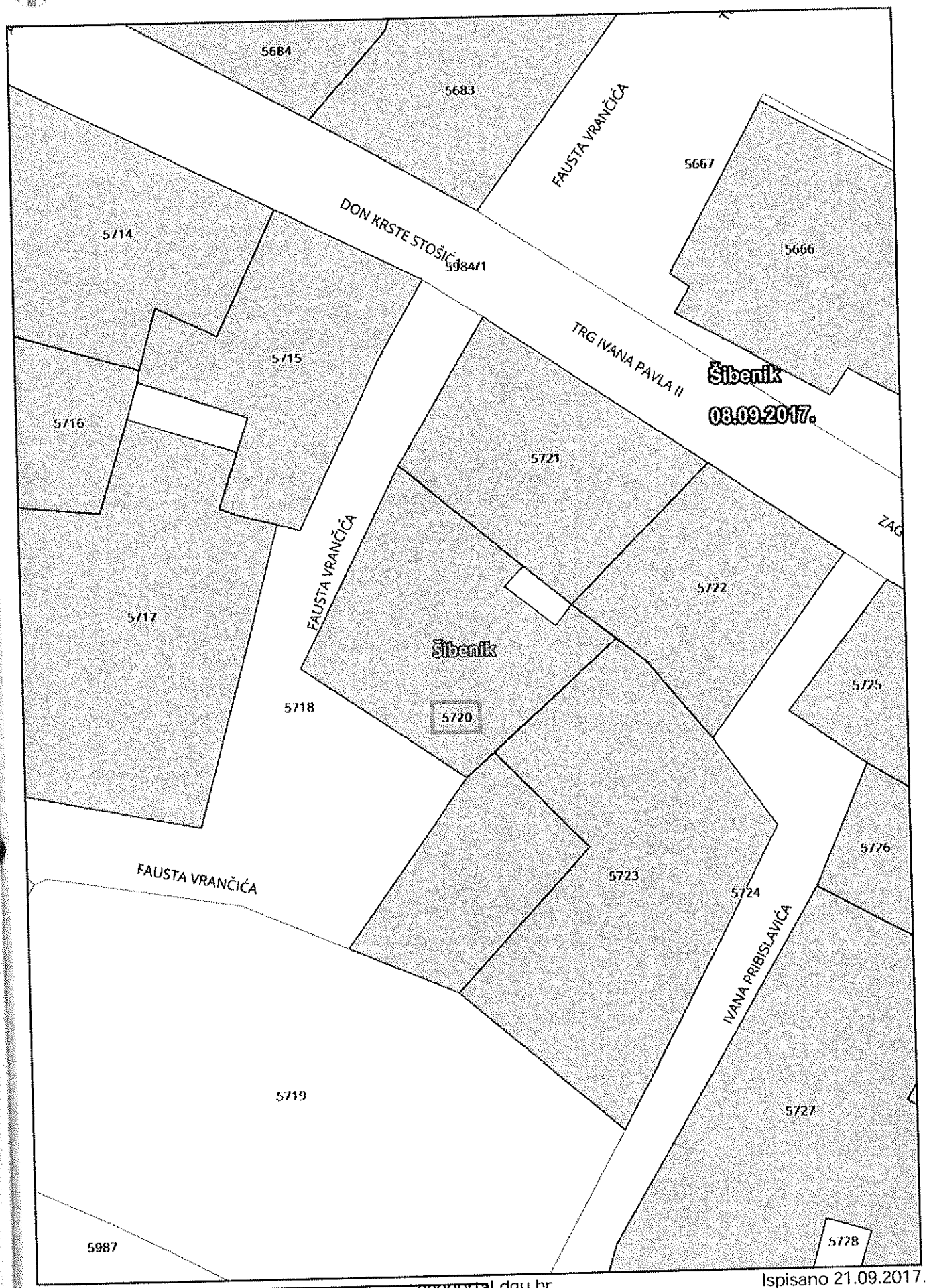


ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
GUSTAV ČERVAR
dipl.ing.grad.
Šibenskih vatrogasaca 15
ŠIBENIK

NARUČITELJ:	RAVANCA d.o.o. u stečaju, Šimićeva 33, 21 000 Split OIB 01134771033
GRAĐEVINA:	POSLOVNI PROSTOR u prizemlju (etažno vlasništvo E-3)
LOKACIJA:	Kat. čest. 5720 K.O. Šibenik| Fausta Vrančića, 22 000 Šibenik
SADRŽAJ:	TLOCRT PRIZEMLJA

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO:	DATUM:	OZNAKA:	MJERILO:	LIST:
GUSTAV ČERVAR, dipl. ing. grad.	07. 2017.	20/2017-07	1:100	1


5684
5683
FAUSTA VRANČIĆA
5667
5666
5714
DON KRSTE STOŠIĆA
5984/1
TRG IVANA PAVLA II
Šibenik
08.09.2017.
5715
5716
5721
ZAG
5722
FAUSTA VRANČIĆA
5717
Šibenik
5725
5718
5720
5726
FAUSTA VRANČIĆA
5723
5724
IVANA PRIBISLAVIĆA
5719
5727
5987
5728

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

anje na dan: 18.08.2017. 23:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

tastarska općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 2905

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ŠIBENIK, TRG PALIH BRANITELJA DOMOVINSKOG RATA 1, ŠIBENIK	55644094063

daci o katastarskim česticama

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
	456/1	**SMRIŠNJAK**	**1693**	7		
		PAŠNJAK	1693			
	456/19	**SMRIŠNJAK**	**140**	7		
		NEPLODNO	140			
	456/21	**SMRIŠNJAK**	**473**	7		
		PAŠNJAK	473			
	456/22	**SMRIŠNJAK**	**19**	7		
		PAŠNJAK	19			
D	718/1	**MEĐINE**	**2190**	11		
		PAŠNJAK	2190			
	722/24	**ISTARSKA ULICA**	**1322**	11		
		NEPLODNO	1322			
	722/26	**VULETINAC**	**1385**	11		
		ULICA	1385			
	722/30	**VULETINAC**	**851**	11		
		ULICA	851			
	858/2	**BANA JOSIPA JELAČIĆA**	**517**	15		
		KUĆA I DVORIŠTE	517			
	858/22	**BANA J.JELAČIĆA**	**223**	15		
		ŠKOLSKI OBJEKT	223			
	877/1	**ŠUBIĆEVAC**	**26502**	14		
		ŠUMA	26502			
	877/3	**ŠUBIĆEVAC**	**568**	14		
		ZGRADA I DVOR	568			
	877/4	**ŠUBIĆEVAC**	**310**	14		
		ZGRADA I DVOR	310			

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
		5423	**UL.SV.LUCE**	**40**	18		
			KUĆA, UL.SV.LUCE	40			
		5558/1	**SKRADINSKA UL.**	**103**	18		
			ZGRADA	103			
		5560	**SKRADINSKA UL.**	**61**	18		
			KUĆA, SKRADINSKA UL.	61			
		5625	**UL.STAROG TEATRA**	**128**	18		
			KUĆA, UL.STAROG TEATRA	128			
		5626	**UL.STAROG TEATRA**	**68**	18		
			KUĆA, UL.STAROG TEATRA	68			
		5629	**UL.STAROG TEATRA**	**90**	18		
			KUĆA, UL.STAROG TEATRA	90			
		5636	**UL.B.PETRANOVIĆA**	**64**	18		
			KUĆA, UL.B.PETRANOVIĆA	64			
		5649	**UL.NOVE CRKVE**	**128**	18		
			KUĆA, UL.NOVE CRKVE	128			
		5656/1	**TRG D.ZAVOROVIĆA**	**106**	18		
			KUĆA, TRG D.ZAVOROVIĆA	106			
		5656/2	**TRG D.ZAVOROVIĆA**	**67**	18		
			KUĆA, TRG D.ZAVOROVIĆA	67			
		5657	**UL.G.NINSKOG**	**26**	18		
			KUĆA, UL.G.NINSKOG	26			
		5674	**UL.NOVE CRKVE**	**52**	18		
			KUĆA, UL.NOVE CRKVE	52			
		5697	**TRG PUČKIH KAPETANA**	**61**	18		
			KUĆA, TRG PUČKIH KAPETANA	61			
		5711	**ZAGREBAČKA UL.**	**14**	18		
			KUĆA, ZAGREBAČKA UL.	14			
		5712	**ZAGREBAČKA UL.**	**441**	18	KD	
			KUĆA, ZAGREBAČKA UL.	441			
		5716	**UL.M.VIŠIĆA**	**45**	18		
			KUĆA, UL.M.VIŠIĆA	45			
		5717	**UL.M.VIŠIĆA**	**174**	18		
			KUĆA, UL.M.VIŠIĆA	174			
		5719	**UL.M.VIŠIĆA**	**386**	18		
			TRG	386			
		5720	**UL.M.VIŠIĆA**	**157**	18		
			KUĆA, UL.M.VIŠIĆA	157			
		5726	**UL.I.PRIBISLAVIĆA**	**46**	18		
			KUĆA, UL.I.PRIBISLAVIĆA	46			
		5727	**UL.I.PRIBISLAVIĆA**	**299**	18		
			KUĆA	299			
		5728	**UL.I.PRIBISLAVIĆA**	**17**	18		
			PUT,PROLAZ	17			

NESLUŽBENA KOPIJA

PUBLIKA HRVATSKA

ćinski sud u Šibeniku
MLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
nje na dan: 12.07.2017. 23:31

Verificirani ZK uložak

tastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 6275

j zadnjeg dnevnika: Z-9802/2015
ivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	5720	KUĆA			157	
		UKUPNO:			157	

B
Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	Stan je na I katu desno, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, nužnika, hodnika i drvarnice površine	
	,14 m2.	
	UNDID CVITA	
	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	Stan je u prizemlju (ravno-zapad) koji se sastoji od sobe, kuhinje i WC-a, površine 18,36 m2.	
	OPIĆ JOZO	
	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	Poslovni prostor je u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, pov. 61,30m, koji se stoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a.	
	MEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6	FIDUCIJARNO VLAS. SA IMENA RAVANCA D.O.O. SPLIT, ŠIMIĆEVA 33
2.1	Pred. 17. lipnja 2010.g. Z-4604/10 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva sa imena RAVANCA d.o.o. Split, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja kredita i kamata, uvećano za redovne kamate po stopi od 9,5% godišnje, interkalarne kamate u visini redovne kamate, bankarske naknade po stopi 1,0% jednokratno unaprijed na iznos kredita, zakonske zatezne kamate, druge nuzgredice, te eventualne troškove prisilne naplate.	
	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
	STAN na 1. katu , kojise sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, hodnika i drvarnice, ukupne površine 70,52 i2	
	'2 KOŽUL MLADEN , OIB: 39113353302, ZAGREB, RIBNJAK 20	
	'2 KOŽUL DARIO, OIB: 20059520846, ZAGREB, RIBNJAK 20	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

astarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 6275

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 17.12.2015.g. pod brojem Z-9339/2015 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, AGENCIJA ALAN d.o.o., OIB: 83317234406, Zagreb, Grškovićeva 15, radi zabilježbe spora	na 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 13.12.2016.g. pod brojem Z-12624/2016 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 12.12.2016, čl. 72 i 73 ZZK predlagatelja Dario Kožul	na 4 (1.1)
4.3	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-4819/2017 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, SPECIJALNA PUNOMOĆ, KLASA: 037-02/16-01/276, UR. BROJ: 521-USA-04/02-16-1 27.12.2016, PRIJEDLOG OV-1313/17 09.02.2017, čl. 72. i čl. 73. Zakona o zemljišnim knjigama, predlagatelja Kožul Mladena, Zagreb, Ribnjak 20, OIB: 39113353302	na 4 (2.1), 5 (2.1), 6 (2.1)
Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) **STAN na 2. katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kuaponice, hodnika i drvarnice, ukupne površine 79.88** **KOŽUL MLADEN , OIB: 39113353302, ZAGREB, RIBNJAK 20** **KOŽUL DARIO, OIB: 20059520846, ZAGREB, RIBNJAK 20**		
5.1	Zaprimljeno 17.12.2015.g. pod brojem Z-9339/2015 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, AGENCIJA ALAN d.o.o., OIB: 83317234406, Zagreb, Grškovićeva 15, radi zabilježbe spora	na 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 13.12.2016.g. pod brojem Z-12624/2016 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 12.12.2016, čl. 72 i 73 ZZK	na 5 (1.1), 6 (1.1)
5.3	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-4819/2017 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, SPECIJALNA PUNOMOĆ, KLASA: 037-02/16-01/276, UR. BROJ: 521-USA-04/02-16-1 27.12.2016, PRIJEDLOG OV-1313/17 09.02.2017, čl. 72. i čl. 73. Zakona o zemljišnim knjigama, predlagatelja Kožul Mladena, Zagreb, Ribnjak 20, OIB: 39113353302	na 4 (2.1), 5 (2.1), 6 (2.1)
Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) **POSLOVNA PROSTORIJA u potkrovlju zgrade (likovni atelje), površine 35 m2** **2 KOŽUL MLADEN , OIB: 39113353302, ZAGREB, RIBNJAK 20** **2 KOŽUL DARIO, OIB: 20059520846, ZAGREB, RIBNJAK 20**		
6.1	Zaprimljeno 17.12.2015.g. pod brojem Z-9339/2015 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, AGENCIJA ALAN d.o.o., OIB: 83317234406, Zagreb, Grškovićeva 15, radi zabilježbe spora	na 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
6.2	Zaprimljeno 13.12.2016.g. pod brojem Z-12624/2016 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 12.12.2016, čl. 72 i 73 ZZK	na 5 (1.1), 6 (1.1)
6.3	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-4819/2017 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, SPECIJALNA PUNOMOĆ, KLASA: 037-02/16-01/276, UR. BROJ: 521-USA-04/02-16-1 27.12.2016, PRIJEDLOG OV-1313/17 09.02.2017, čl. 72. i čl. 73. Zakona o zemljišnim knjigama, predlagatelja Kožul Mladena, Zagreb, Ribnjak 20, OIB: 39113353302	na 4 (2.1), 5 (2.1), 6 (2.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ıtastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uloška: 6275

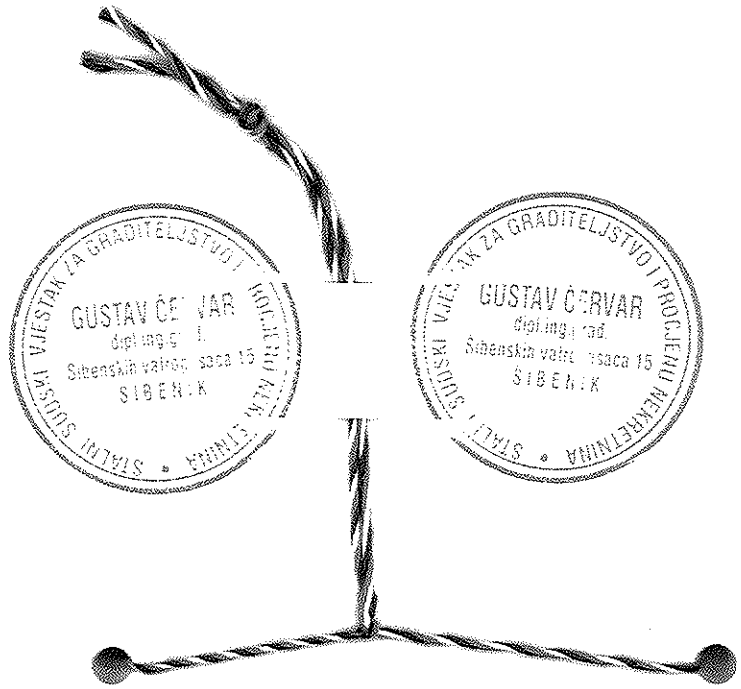
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Na suvlasnički dio: 3			
1.1	Pred. 17. lipnja 2010.g. Z-4604/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva od 27. svibnja 2010.g. Ov-5957/10 ovjerenog kod jav. bilj. Ilije Šarića u Splitu, zabilježuje se zabrana opterećenja poslovnog prostora u prizemlju povr. 61,30m2 od strane protivnika osiguranja RAVANCA d.o.o. Split.		

ɔtvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2017.


STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
GUSTAV ČERVAR
dipl.ing.građ.
Šibenskih vatrogasaca 15
ŠIBENIK
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
GUSTAV ČERVAR
dipl.ing.građ.
Šibenskih vatrogasaca 15
ŠIBENIK