

Damir Alfier, d.i.g.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj nekretnina
Bože Peričića 30, 22000 Šibenik

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnine:	Poslovno-stambena građevina /Vila TEF/ s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik Crnica, Šibenik
Naručitelj procjene:	Grad Šibenik Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, 22000 Šibenik OIB: 55644094063
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Oznaka elaborata:	TD 32/2022
Izrađivač:	Damir Alfier, dipl.ing.građ.

Šibenik, 06. lipnja 2022.

SADRŽAJ

1. OPĆI DIO.....	3
1.1. Rješenje o imenovanju pravne osobe za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina	3
1.2. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina	6
1.3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature	9
2. UVOD	10
2.1. Zadatak	10
2.2. Opis procjenjivane nekretnine	10
2.3. Prostorna i prostorno-planska identifikacija.....	13
2.4. Rezultati očevida	16
2.5. Fotografije zatečenog stanja	17
3. PROCJENA VISINE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	19
3.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	19
3.2. Odabir metode procjene vrijednosti	20
3.3. Procjena vrijednosti zemljišta – prihodovna metoda.....	21
3.3.1.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka.....	21
3.3.1.2. Statistička obrada i izračun primjenom odabrane metode	25
3.4. Doprinosi i priključci.....	29
3.5. Procjena vrijednost objekta – troškovna metoda	29
4. ZAKLJUČAK	34
5. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	35
6. PRILOZI.....	36
6.1. Arhitektonski snimak predmetnog objekta.....	37
6.2. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)	38
6.3. Vlasnički list (neslužbena kopija)	39
6.4. Posjedovni list (neslužbena kopija)	40

1. OPĆI DIO

1.1. Rješenje o imenovanju pravne osobe za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su – 265/2021-3
U Šibeniku, 20. srpnja 2021.

Županijski sud u Šibeniku po predsjednici suda Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 4. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16-Ispravak i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Damira Alfiera, zakonskog zastupnika pravne osobe KLAMFA d.o.o. iz Šibenika, za izdavanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, donosi

RJEŠENJE

Društvu s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i trgovinu KLAMFA d.o.o. sa sjedištem u Šibeniku, Bana Josipa Jelačića 17a, OIB: 72829516732 izdaje se odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

1. Damir Alfier, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, iz Šibenika, Bože Peričića 30, OIB: 56885925485, na radnom mjestu direktor u pravnoj osobi KLAMFA d.o.o. iz Šibenika, Bana J. Jelačića 17a, OIB: 72829516732, dana 18. lipnja 2021. godine podnio je zahtjev za ponovno odobrenje za obavljanje poslova vještačenja pravnoj osobi KLAMFA d.o.o.

2. Zahtjevu je priložio presliku rješenja Županijskog suda iz Šibenika broj 4 Su-189/2021 od 28. svibnja 2021. godine iz kojeg je vidljivo da je Damir Alfier imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine, presliku rješenja Županijskog suda u Šibeniku broj 4 Su-377/17 od 20. srpnja 2017. godine kojim je pravna osoba KLAMFA d.o.o. iz Šibenika imenovana za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina, policu osiguranja od odgovornosti broj 1399-00055743 za period osiguranja 25.05.2021 do 25.05.2022. godine za pravnu osobu KLAMFA d.o.o. iz Šibenik, policu osiguranja od odgovornosti za Damira Alfiera broj 1399-00055744 za period osiguranja od 23.05.2021. do 23.05.2022. godine, potvrdu o zaposlenju za Damira Alfiera, a koju je izdala pravna osoba KLAMFA d.o.o. iz Šibenik i izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku od 07.07.2021. godine iz kojeg proizlazi da je tvrtka upisana u sudski registar i da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje poslova

vještačenja i procjene nekretnina, te da je Damir Alfier član društva i osoba ovlaštena za zastupanje društva samostalno i pojedinačno.

3. Odjel kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavio je ovom sudu Izvadak pod brojem Klasa: 740-02/21-03/110096 Ur.broj 514-05-02-01-01/01-21-02 od 5. srpnja 2021. godine te su izvjestili da prema raspoloživim podacima kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave pravna osoba KLAMFA d.o.o. iz Šibenika nije osuđivana.

4. Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da postoje svi uvjeti za izdavanje odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi KLAMFA d.o.o., zbog čega je valjalo riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan
NIVES NIKOLAC
Vrijeme potpisivanja:
08-07-2021
13:06:27

Nives Nikolac
OŠ:PRANJSKI SUD U ŠIBENIKU
OŠ:AS7-HP30048E238833042131303788232
L=ŠIBENIK
S=NIKOLAC
GN=NIVES
DN=NIVES NIKOLAC



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

1. KLAMFA d.o.o. iz Šibenika, Bana J. Jelačića 17A
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske

Broj zapisa: **eb2fd-95f87**

Kontrolni broj: **02f58-0ccc4-43ff6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIVES NIKOLAC, L=ŠIBENIK, O=ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Šibeniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

1.2. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su-189/2021-3
U Šibeniku, 28. svibnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Damira Alfiera, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

DAMIR ALFIER, dipl. ing. građ., rođen 11. travnja 1963. godine, OIB 56885925485, adresa prebivališta: Šibenik, Bože Peričića 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Damir Alfier podnio je dana 16. travnja 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

2. Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-273/17 od 29. svibnja 2017. godine Damir Alfier bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

3. Damir Alfier, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i potvrdu o zaposlenju.

4. Imenovani je sklopio ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj 1399-00055744 za period osiguranja 23.05.2021. do 23.05.2022. godine.

5. Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Damir Alfier nije osuđivan.

6. Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Damir Alfier ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA

Nives Nikolac

Dokument je elektronički potpisan:
NIVES NIKOLAC
Vrijeme potpisivanja:
26-05-2021
10:21:25



DN:	
CN#	
C#	ŠIBENSKI SUD U ŠIBENIKU
2.5.4.37#	3004852383334013100738320
L#	ŠIBENIK
OU#	ŠIBENJAC
OU#	NIVES
CN#	NIVES NIKOLAC

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijestiti:

1. Damir Alfier, Šibenik, Bože Peričića 30
2. Općinski sud u Šibeniku
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske

Broj zapisa: **eb2fb-13510**

Kontrolni broj: **0a439-d58ff-953f3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIVES NIKOLAC, L=ŠIBENIK, O=ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Šibeniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

1.3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

Primijenjeni propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN br. 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o upravnim pristojbama (NN br. 115/16)

- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN br. 115/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 28/19)
- Uredba o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 92/21, 93/21, 95/21)

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površne zgrade (NN br. 93/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 61/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmjenama Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br.73/20)

Primijenjena stručna literatura:

- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; Uhlir, Majčica

2. UVOD

2.1. Zadatak

Temeljem Zahtjeva od strane Naručitelja Grad Šibenik Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, Šibenik, OIB: 55644094063, angažiran sam kao stalni sudski vještak za graditeljstvo i ovlašteni procjenitelj nekretnina, za osiguranje dokaza o stanju, te davanje nalaza i mišljenja o vrijednosti nekretnine **oznake kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik**, u naravi VILA TEF sa okolnim zemljištem.

Dana 06. lipnja 2022. godine izvršen je očevid na predmetnim nekretnina.

Procjena visine tržišne vrijednosti izvršiti će se na temelju dostupnih tržišno održivih podataka.

Nekretnina:	Građevina sa pripadajućim zemljištem
Lokacija:	kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik Crnica, Šibenik
Dan kakvoće:	06. lipnja 2022.
Dan vrednovanja:	06. lipnja 2022.

2.2. Opis procjenjivane nekretnine

Kat. čest. 685/91 k.o. Šibenik

Predmetna nekretnina oznake 685/91 k.o, Šibenik, predstavlja zemljište unutar obuhvata Cjelovitih izmjena i dopuna Generalnog urbanističko plana Grada Šibenika (Službeni Glasnik Grada Šibenika 08/16),V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Šibenika (Službeni vjesnik Grada Šibenik, 09/17) i Prostornog plana uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 4/17).

Katastarska čestica upisanog prava vlasništva u zemljišnim knjigama i upisanog prava posjeda u katastarskim knjigama u PL 2934 na TEF-TVORNICA ELEKTRODA I FEROLEGURA D.D. ŠIBENIK.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno, građevinsko zemljište ukupne površine **1088 m²**,koje se koristi kao okućnica poslovno-stambene građevine kat.čest.685/34 k.o. Šibenik.

Kat. čest. 685/92 k.o. Šibenik

Predmetna nekretnina oznake 685/92 k.o, Šibenik, predstavlja zemljište unutar obuhvata Cjelovitih izmjena i dopuna Generalnog urbanističko plana Grada Šibenika (Službeni Glasnik Grada Šibenika 08/16), V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Šibenika (Službeni vjesnik Grada Šibenik, 09/17) i Prostornog plana uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 4/17).

Katastarska čestica upisanog prava vlasništva u zemljišnim knjigama i upisanog prava posjeda u katastarskim knjigama u PL 2934 na TEF-TVORNICA ELEKTRODA I FEROLEGURA D.D. ŠIBENIK.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno, građevinsko zemljište ukupne površine **179 m²**, koje se koristi kao okućnica poslovno-stambene građevine kat.čest.685/34 k.o. Šibenik.

Kat. čest. 685/34 k.o. Šibenik

Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u predjelu Crnica u neposrednoj blizini gradske plaže Banj. Nalazi se unutar obuhvata Cjelovitih izmjena i dopuna Generalnog urbanističko plana Grada Šibenika (Službeni Glasnik Grada Šibenika 08/16), V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Šibenika (Službeni vjesnik Grada Šibenik, 09/17) i Prostornog plana uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 4/17) u zoni M2 – mješovita namjena, pretežito poslovna.

Čestica je ukupne površine **271 m²**.

Pristup čestici ostvaren je preko kat. čest. 685/91 i 685/92 k.o. Šibenik.

Katastarsko i zemljišnoknjižno stanje

Katastarska čestica upisanog prava vlasništva u zemljišnim knjigama i upisanog prava posjeda u katastarskim knjigama u PL 8013 na GRAD ŠIBENIK, OIB: 55644094063, TRG PALIH BRANITELJA DOM. RATA 1, ŠIBENIK.

Ispis posjedovnog lista i zk uložka nalaze se u prilogu ovog elaborata.

Namjena i koncept nekretnine

Predmetna zgrada sastoji od gospodarskih prostorija i stana u podrumu, te uredskih prostora u prizemlju i na katu. Vertikalna komunikacija ostvarena je unutaršnjim i vanjskim stubištem.

Pristup čestici ostvaren je preko kat. čest. 685/91 i 685/92 k.o. Šibenik.

Legalnost građevine

Građevina je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Osnovni tehnički podatci stambene zgrade:

- temelji objekta su kameni, zidani
- nosiva konstrukcija iz kamenog zida debljina 60-80 cm
- pregradni zidovi su iz cigle debljine 10 cm
- pročelja su ožbukana (dotrajalo)
- unutarnji zidovi su bojani
- završna obrada podova su keramika, kulir i parket
- stropna drvena konstrukcija
- krovna konstrukcija je višestrešna drvena s pokrovom iz ravnog crijepa
- vanjska i unutarnja stolarija je drvena
- objekt ima električnu, telefonsku, vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju
- objekt nije održavan

Iskaz neto površina zgrade:

Podrum:

Naziv prostorije	Površina [m ²]	Koeficijent	Neto korisna površina [m ²]
Zatvoreni prostor- Podrum	132,00	1,00	132,00
Ukupno:	132,00 m²		132,00 m²

Prizemlje:

Naziv prostorije	Površina [m ²]	Koeficijent	Neto korisna površina [m ²]
Zatvoreni prostor- Prizemlje	153,80	1,00	153,80
Nenatkrivna terasa 1	50,50	0,25	12,63
Nenatkrivna terasa 2	3,00	0,25	0,75
Ukupno:	207,30 m²		167,18 m²

Kat:

Naziv prostorije	Površina [m ²]	Koeficijent	Neto korisna površina [m ²]
Zatvoreni prostor- Kat	150,70	1,00	150,70
Nenatkrivna terasa 1	6,80	0,25	1,70
Ukupno:	157,50 m²		152,40 m²

Ukupno:

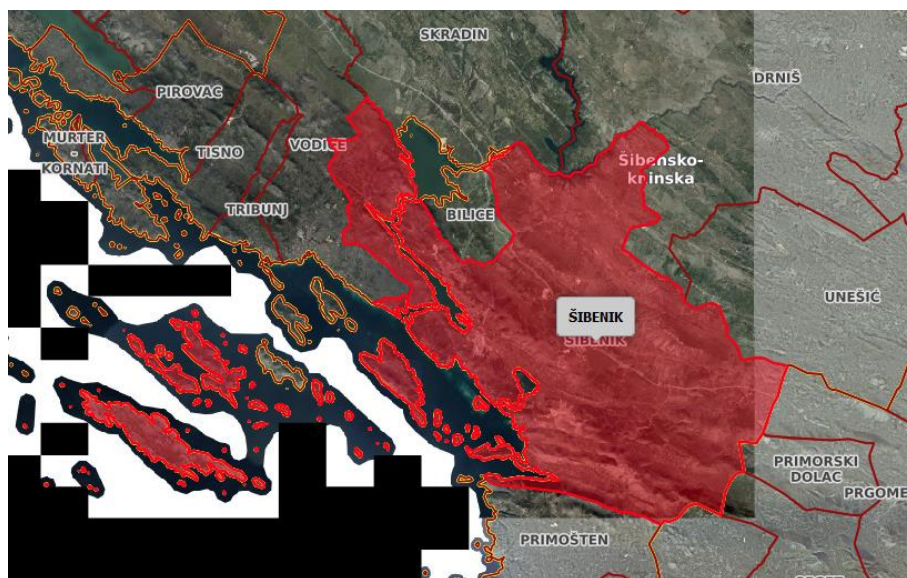
Položaj	Netto površina [m ²]	Neto korisna površina [m ²]
Podrum	132,00 m ²	132,00 m ²
Prizemlje	207,30 m ²	167,18 m ²
Kat	157,50 m ²	152,40 m ²
Ukupno:	496,80 m²	451,58 m²

2.3. Prostorna i prostorno-planska identifikacija

Predmetne nekretnine nalaze se u sjeverozapadnom priobalnom dijelu grada Šibenika, u predjelu Crnica neposredno uz gradsku plažu Banj.

Grad Šibenik predstavlja administrativno središte Županije Šibensko kninske, položajno smješteno na granicu s područjem Gradova Vodice i Skradin te Općine Bilice na sjeverozapadu, Grada Drniša i Općine Unešić na sjeveroistoku, Općine Primošten na jugu te Splitsko-dalmatinske županije na jugoistoku.

Samo središte općine prometno je preko lokalnih prometnica povezano državnom cestom D8.

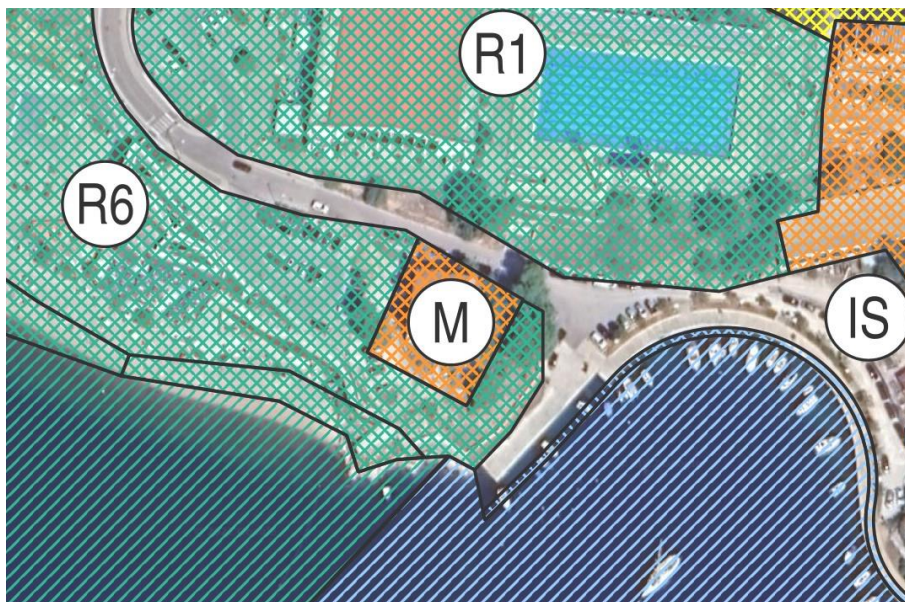


Slika 1: Područje Grada Šibenika

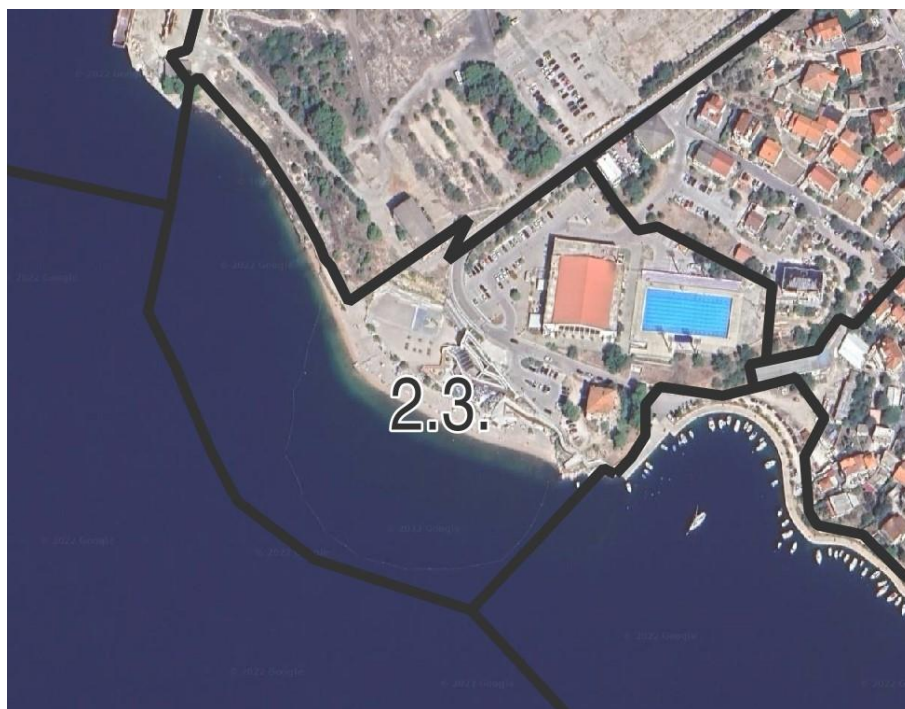


Slika 2. Položaj predmetnih nekretnina kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik

Predmetne čestice predstavljaju zemljište na području grada Šibenika u predjelu Crnica koje se nalazi **unutar građevinskog područja u zoni M – zoni mješovite namjene** prema Cjelovitim izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika (Službeni Glasnik Grada Šibenika 08/16), V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Šibenika (Službeni vjesnik Grada Šibenik, 09/17) i Prostornog plana uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 4/17).



Slika 3. Prikaz dijela Cjelovitih izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika – Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.2.A



Slika 4. Prikaz dijela Cjelovitih izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Šibenika – Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje, 4.1.A

Unutar obuhvata Plana, **člankom 75.** određeni su **Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora** područja kompleksa pretežito jedne namjene/funkcije - **2.3.** (prostori: Dolac, Crnica, Šubićevac, Mažurice, Dumboka, Kvanj, Mandalina (Palacin, Vrnaža, Pećine), Ražine, Zablaće) koji propisuju:

„1) *Opći uvjeti:*

- *uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina te komunalne opreme;*
- *dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje vanjskih površina u funkciji osnovne namjene;*
- *podizanje standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture;*
- *odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu najmanje širine 5,0 m;*
- *smještaj vozila na građevnoj čestici, broj PM prema normativima članka 41;*
- *na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite zaštićenih dijelova prirode i nepokretnih kulturnih dobara, ovih odredbi;*
- *opći i detaljni uvjeti za određenu namjenu primjenjuju se i na gradnju građevina svih pratećih sadržaja čiji je smještaj moguć u toj namjeni;*

...

2) *Detaljni uvjeti:*

...

c) *gospodarska, poslovna namjena (poslovna, trgovačka, komunalna)*

- *najmanja veličina građevne čestice za građevine pretežito uslužnih djelatnosti iznosi 1.000 m², a za građevine pretežito trgovačkih i komunalno-servisnih djelatnosti iznosi 2.000 m²,*
- *najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig je 0,5, a najmanji kig je 0,1,*
- *najveći broj nadzemnih etaža je tri nadzemne etaže za trgovačku i komunalnu te četiri za poslovnu namjenu;*
- *najveća dozvoljena visina je 13,0 m za trgovačku i komunalnu te, 16,0 m za poslovnu namjenu;*
- *najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je h/2, ali ne manje od 5,0 m, osim od javnoprometne površine;*
- *najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo,*

...“

Temeljem članka 63. GUP-a **najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis)**, ako nije posebno određen, izračunava se na način da se kig pomnoži s najvećim dozvoljenim brojem etaža. Sukladno navedenom, za predmetne nekretnine najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti iznosi **kis= 2,0**.

2.4. Rezultati očevida

Dana 06. lipnja 2022. izvršen je očevid na predmetnoj nekretnini.

Predmet ove procjene je tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućeg objekta.

Predmetne nekretnine **kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik**, iako se u zemljišnim knjigama i katastru vode kao zasebne čestice, u naravi predstavljaju cjelinu. Pristup čestici 682/34 k.o. Šibenik ostvaren je preko čestica 685/91 i 685/92. Navedene čestice u naravi predstavljaju uređeno i ograđeno građevinsko zemljište s objektom. Nekretnina se nalazi u sjeverozapadnom dijelu grada Šibenika, neposredno uz gradsku plažu Banj te samim time se svrstava u izvrsnu lokaciju. Nekretnina ima izravan pristup nerazvrstanoj prometnici. „Tvornički put“. Teren je u blagom padu SI-JZ.

Temeljem navedenog predmetna nekretnina svrstava se u **prvu kategoriju zemljišta** - koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Predmetom procjene jest i građevina koji se nalazi na čestici 685/34 k.o. Šibenik. Radi se o slobodnostojećoj poslovno-stambenoj zgradi. Zgrada katnosti podrum, prizemlje i kat, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 14,35 m x 14,35 m, pravilnog tlocrtnog oblika, te je smještena na parceli koja se nalazi prema korištenju i namjeni površina, u građevinskom području; mješovita namjena. Visina do krovnog vijenca je 10,4- 13,1 m. Svijetla visina etaža je 3,96 m. Objekt se sastoji od gospodarskih prostorija i stana u podrumu, te uredskih prostora u prizemlju i na katu. Vertikalna komunikacija ostvarena je unutarnjim i vanjskim stubištem. Unutarnje stubište je drveno, iako neodržavano, u dobro stanju konstruktivno. Nosiva konstrukcija objekta je iz kamenog зида debljine 60-80 cm. Krov je višestrešni drveni s pokrovom iz ravnog crijepa. Zidovi unutar poslovnog objekta su obojani. Zidovi u sanitarnim čvorovima su iz dotrajale i oštećene keramike. Završna obrada podova objekta su keramika, kulir i parket. Završni sloj fasade je izveden iz *Terabone*. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena, prozori ostakljeni. Objekt ima elektro, telefonsku, vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju.

Vizualni pregledom je ustanovljeno da je objekt neodržavan, a opće stanje je dotrajalo. Vidljive su pukotine na konstrukciji koji ne narušavaju nosivost i uporabljivost. Završne obloge podova i zidova su dotrajale, neodržavane i oštećene. Stolarija u stanju raspadanja što posljedično uzrokuje oštećenja unutarnjeg dijela objekta. Vidljiv prodor vlage na mjestima u objektu. Značajno oštećenje krovišta uslijed neodržavanja i starosti.

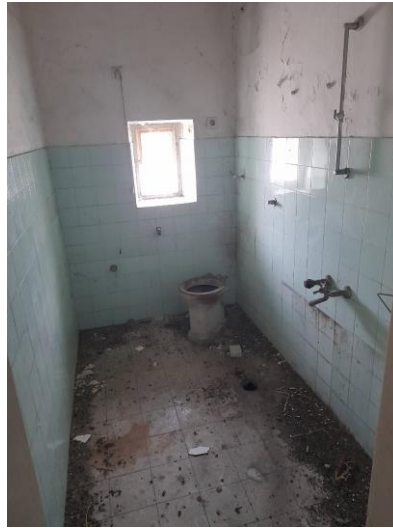
Objekt je izgrađen prije 15. veljače 1968., točnije oko 1920. god, starosti cca 100 godina, čime je ostvaren legalitet istoga.

Rješenjem Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, KL: 612-08/18-06/0196 iz 11.12.2018, predmetni objekt na kat. čest. 985/34 zabilježuje se kao svojstvo kulturnog dobra.

Za potrebe vještačenja korišten je arhitektonski snimak dostavljen od strane naručitelja, koji se nalazi u prilogu elaborata.

2.5. Fotografije zatečenog stanja





Slika 5. Zatečeno stanje predmetnih čestica i objekta

3. PROCJENA VISINE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina iskazani su baznim indeksima kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Bazni indeksi objavljeni su na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku ili Hrvatskoj gospodarskoj komori. Kao odgovarajući statistički podatci mogu se koristiti i podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Kao mjerodavne bazne indekse za područje Jadrana u okviru ovog elaborata koristiti će se posljednji dostupni indeksi cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku (06/2022).

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Novi		Postojeći	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Ukupno	stambeni objekti				
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Slika 6. Indeksi cijena stambenih objekata (lipanj 2022.)

3.2. Odabir metode procjene vrijednosti

Na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda.

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Prihodovna primjerena je 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 je 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.

Sukladno gore navedenom u okviru ovog elaborata, prilikom procjene visine tržišne vrijednosti **predmetna zemljišta oznake kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik** koristiti će se **poredbena metoda** procjene vrijednosti nekretnina, dok će se za procjenu visine tržišne vrijednosti **predmetnog objekta** izgrađenog na kat. čest. 685/34 k.o. Šibenik koristiti **troškovna metoda** procjene vrijednosti nekretnina.

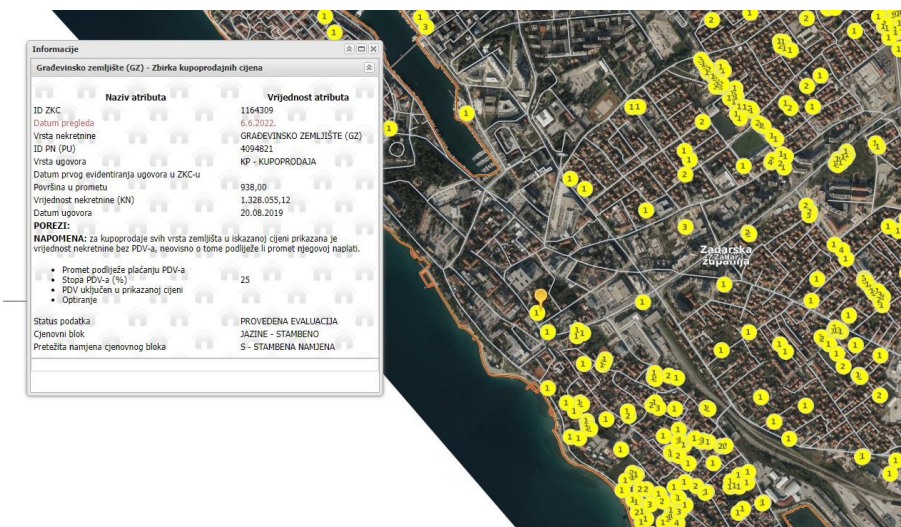
3.3. Procjena vrijednosti zemljišta – prihodovna metoda

3.3.1.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

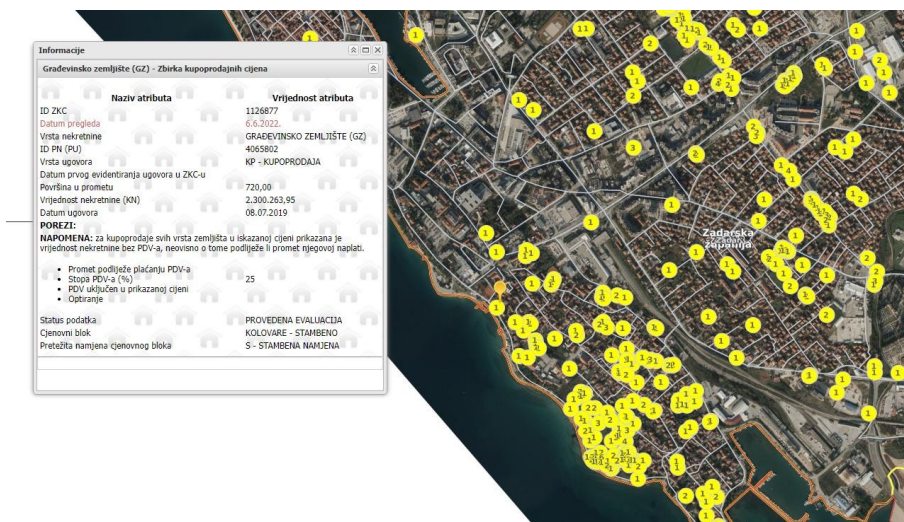
Budući se u predmetno slučaju radi o specifičnoj i vrlo atraktivnoj lokaciji, za istu na području grada Šibenika nema ostvarenih usporedivih transakcija sa dovoljno podudarnim obilježjima. Stoga će se temeljem članka 35. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji kaže „Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja“, za procjenu vrijednosti predmetnih čestica **685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik** koristiti ostvarene tržišne vrijednosti zemljišta sa dovoljno podudarnim obilježjima s procjenjivanom nekretninom izvan užeg područja. Usporedive transakcije zemljišta za procjenu predmetnog zemljišta ostvarene su na području grada Zadra, na lokacijama čije karakteristike odgovaraju karakteristikama lokacije predmetnih nekretnina.



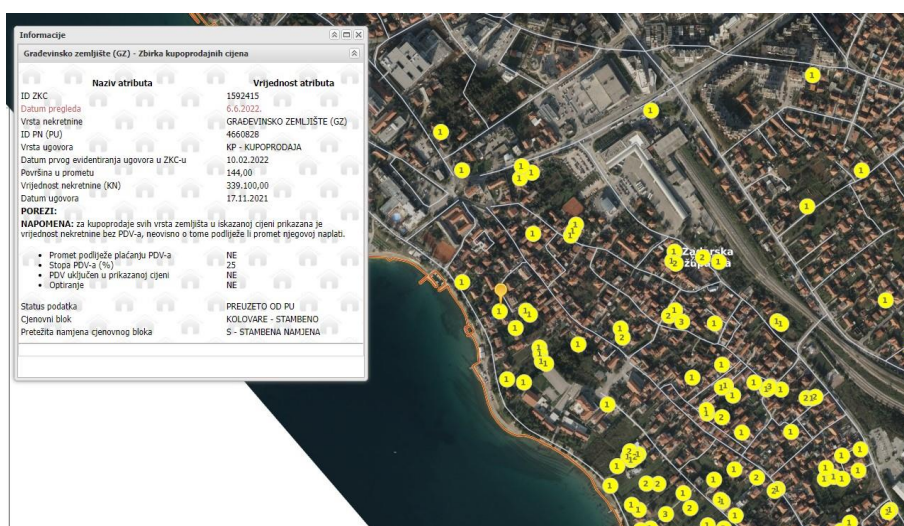
Slika 7.1. Ostvarena transakcija 1 – Zadar, Poluotok



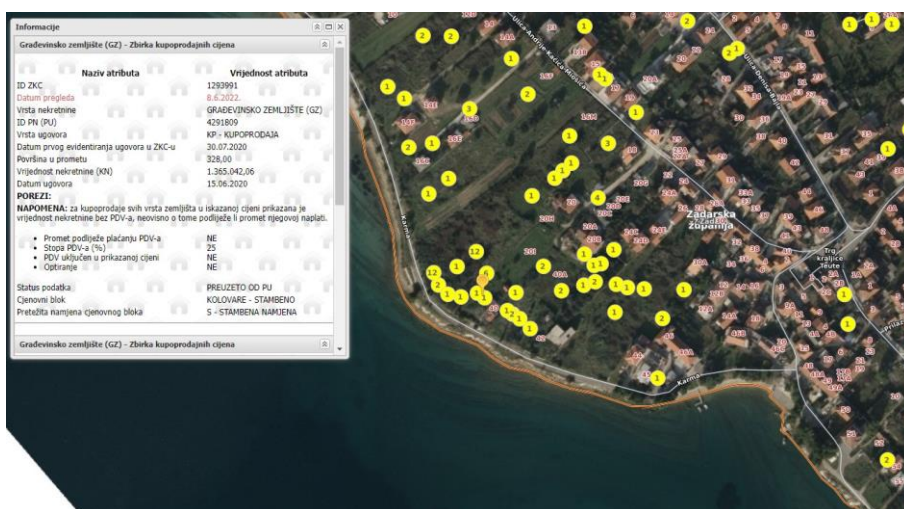
Slika 7.2. Ostvarena transakcija 2 – Zadar, Jazine



Slika 7.3. Ostvarena transakcija 3 – Zadar, Kolovare



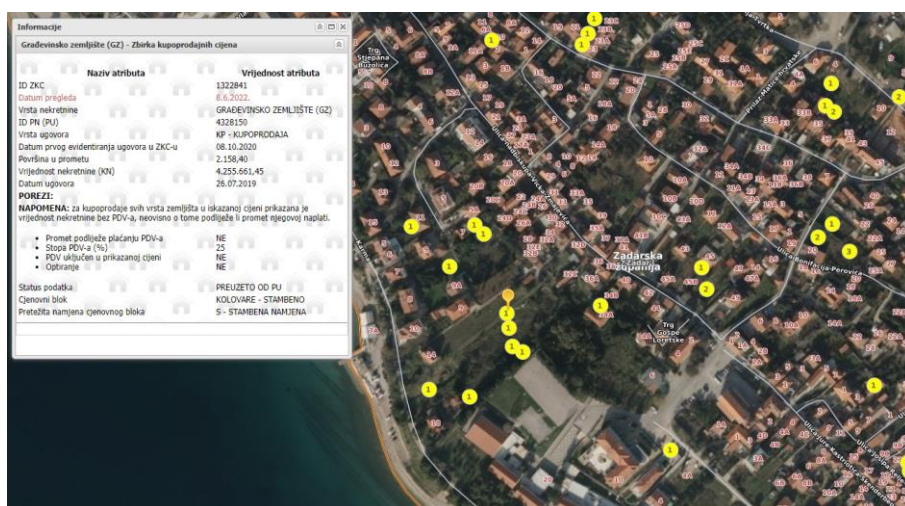
Slika 7.4. Ostvarena transakcija 4 – Zadar, Kolovare



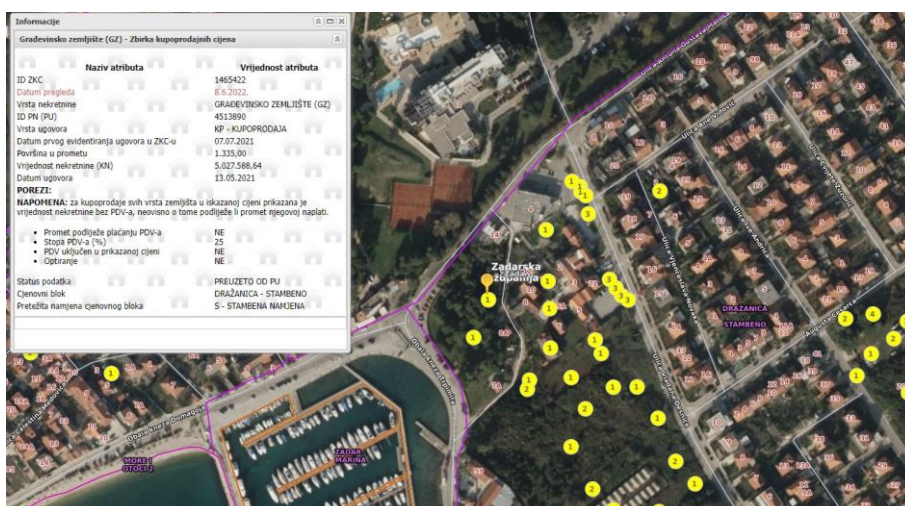
Slika 7.5. Ostvarena transakcija 5 – Zadar, Kolovare



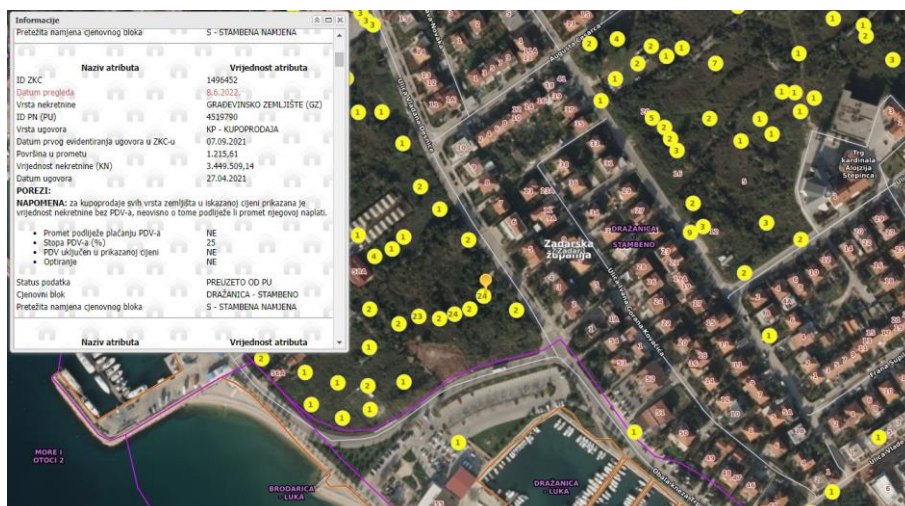
Slika 7.6. Ostvarena transakcija 6 – Zadar, Kolovare



Slika 7.7. Ostvarena transakcija 7 – Zadar, Kolovare



Slika 7.8. Ostvarena transakcija 8 – Zadar, Dražanica



Slika 7.9. Ostvarena transakcija 9 – Zadar, Dražanica

Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna	Jedinična kupoprodajna
1	1180128	03.10.2019.	179,00	554.000,00	3.094,97
2	1164309	20.08.2019.	938,00	1.328.055,12	1.415,84
3	1126877	08.07.2019.	720,00	2.300.263,95	3.194,81
4	1592415	17.11.2021.	144,00	339.100,00	2.354,86
5	1293991	15.06.2020.	328,00	1.365.042,06	4.161,71
6	1245758	18.04.2019.	732,00	1.359.034,49	1.856,60
7	1322841	26.07.2019.	2.158,40	4.255.661,45	1.971,67
8	1465422	13.05.2021.	1.335,00	5.027.588,64	3.765,98
9	1496452	24.04.2021.	1.215,61	3.449.509,14	2.837,68

Tablica 1. Prikaz dostupnih podataka usporedivih ostvarenih transakcije

3.3.1.2. Statistička obrada i izračun primjenom odabrane metode

Dostupne ostvarene transakcije prikazane u Tablici 1., se korištenjem poredbene metode prilagođavaju obilježjima predmetne nekretnine, kao i vremenu izrade same procjene.

Od dostupnih ostvarenih transakcija grubim čišćenjem isključiti će se transakcije koje svojom visokom ili niskom cijenom značajno odstupaju od većine iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena. Slijedom navedenog, ostvarene transakcije pod rednim brojem 2 i 5 odstupaju od većine te će se iste isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa). Bitno je za napomenuti kako su sva usporediva zemljišta iste kategorije, te se postupak korekcije zbog različite kategorije zemljišta neće provoditi prilikom izrade ovog elaborata, tj. korekcijski faktor je jednak 1.

Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna	Jedinična kupoprodajna
1	1180128	03.10.2019.	179,00	554.000,00	3.094,97
2	1164309	20.08.2019.	938,00	1.328.055,12	1.415,84
3	1126877	08.07.2019.	720,00	2.300.263,95	3.194,81
4	1592415	17.11.2021.	144,00	339.100,00	2.354,86
5	1293991	15.06.2020.	328,00	1.365.042,06	4.161,71
6	1245758	18.04.2019.	732,00	1.359.034,49	1.856,60
7	1322841	26.07.2019.	2.158,40	4.255.661,45	1.971,67
8	1465422	13.05.2021.	1.335,00	5.027.588,64	3.765,98
9	1496452	24.04.2021.	1.215,61	3.449.509,14	2.837,68

Tablica 2: Prikaz grubo očišćenog izvotka

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Gore navedeni podatci ne mogu biti stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

U daljnjem izračunu koristit će se sedam mjerodavnih ostvarenih transakcija.

Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna	Jedinična kupoprodajna
1	1180128	03.10.2019.	179,00	554.000,00	3.094,97
3	1126877	08.07.2019.	720,00	2.300.263,95	3.194,81
4	1592415	17.11.2021.	144,00	339.100,00	2.354,86
6	1245758	18.04.2019.	732,00	1.359.034,49	1.856,60
7	1322841	26.07.2019.	2.158,40	4.255.661,45	1.971,67
8	1465422	13.05.2021.	1.335,00	5.027.588,64	3.765,98
9	1496452	24.04.2021.	1.215,61	3.449.509,14	2.837,68
Aritmetička sredina jediničnih kupoprodajnih cijena [kn/m²]					2.725,23

Tablica 3: Prikaz mjerodavnih podataka usporedivih ostvarenih transakcija

R.br.	Površina [m ²]	Oglašena kupoprodajna cijena [kn]	Oglašena kupoprodajna cijena [kn/m ²]	Datum ugovora	Bazni indeks na dan ugovora	Dostupni bazni indeks na dan procjene	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [kn/m ²]
1	179,00	554.000,00	3.094,97	03.10.2019.	120,35	142,51	1,18	3.664,85
3	720,00	2.300.263,95	3.194,81	08.07.2019.	118,05	142,51	1,21	3.856,78
4	144,00	339.100,00	2.354,86	17.11.2021.	142,51	142,51	1,00	2.354,86
6	732,00	1.359.034,49	1.856,60	18.04.2019.	119,24	142,51	1,20	2.218,93
7	2.158,40	4.255.661,45	1.971,67	26.07.2019.	118,05	142,51	1,21	2.380,21
8	1.335,00	5.027.588,64	3.765,98	13.05.2021.	134,34	142,51	1,06	3.995,02
9	1.215,61	3.449.509,14	2.837,68	24.04.2021.	134,34	142,51	1,06	3.010,25
Srednja međuvremenski izjednačena cijena [kn/m²]:								3.068,70

Tablica 4: Srednja međuvremenski izjednačena cijena

Napomena:

Kao mjerodavne bazne indekse za područje Jadrana u okviru ovog elaborata koristiti će se posljednji dostupni parametri baznih indeksa Državnog zavoda za statistiku.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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.

Kako mjera korištenja usporedivih nekretnina nije jednaka mjeri korištenja procjenjivanih nekretnina, određuje se **koeficijent za preračunavanje** sukladno **članku 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te Prilogu 11.** koji se sastavni dio navedenog Pravilnika, i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta (ki) i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (ki).

R.br.	Lokacija usporedivog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena [kn/m ²]	Koeficijent iskoristivosti [kis]	Koeficijent iskoristivosti procjenjivanog zemljišta [kis]	Odstupanje zbog različite mjere građevinskog	Izjednačena cijena prema mjeri korištenja [kn/m ²]
1	Zadar-Poluotok	3.664,85	2,5	2	0,88	3.225,07 kn
3	Zadar-Jazine	3.856,78	1,5		1,17	4.512,43 kn
4	Zadar-Kolovare	2.354,86	0,9		1,53	3.602,94 kn
9	Zadar-Kolovare	2.218,93	0,9		1,53	3.394,96 kn
10	Zadar-Kolovare	2.380,21	0,9		1,53	3.641,71 kn
11	Zadar-Dražanica	3.995,02	2,5		0,88	3.515,61 kn
12	Zadar-Dražanica	3.010,25	2,5		0,88	2.649,02 kn
Srednja izjednačena cijena prema mjeri korištenja:						3.505,96 kn

Tablica 5: Izjednačena cijena prema mjeri građevinskog korištenja nekretnina

Nadalje, površina, kategorija i namjena usporedivih nekretnina i procjenjivane nekretnine kao i komunalna infrastruktura, utječu na formiranje konačne interkvalitativno izjednačene cijene, što je prikazano u Tablici 6..

Osnovni podatci	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5	Usporedba 6	Usporedba 7
	Šibenik, Crnica	Zadar-Poluotok	Zadar-Jazine	Zadar-Kolovare	Zadar-Kolovare	Zadar-Kolovare	Zadar-Dražanica	Zadar-Dražanica
Površina zemljišta	1.538,00	179,00	720,00	144,00	732,00	2.158,40	1.335,00	1.215,61
Izjednačena cijena	3.505,96 kn	3.225,07 kn	4.512,43 kn	3.602,94 kn	3.394,96 kn	3.641,71 kn	3.515,61 kn	2.649,02 kn
Kategorija zemljišta	1	1	1	1	1	1	1	1
Prilagodba	-	1	1	1	1	1	1	1
Prilagođena jedinična cijena [kn/m ²]	3.505,96 kn	3.225,07 kn	4.512,43 kn	3.602,94 kn	3.394,96 kn	3.641,71 kn	3.515,61 kn	2.649,02 kn
Namjena zemljišta	M	M1	Sm	Sm4	Sm4	Sm4	M1	M1
Prilagodba	-	1	1	1	1	1	1	1
Prilagođena jedinična cijena [kn/m ²]	3.505,96 kn	3.225,07 kn	4.512,43 kn	3.602,94 kn	3.394,96 kn	3.641,71 kn	3.515,61 kn	2.649,02 kn
Komunalna infrastruktura	vrlo dobra	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	-	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Prilagođena jedinična cijena [kn/m ²]	3.155,37 kn	2.902,56 kn	4.061,19 kn	3.242,64 kn	3.055,46 kn	3.277,54 kn	3.164,05 kn	2.384,12 kn
Podudarnost procjenjivanih nekretnina [±40%]		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%

Tablica 6: Interkvalitativno izjednačena cijena

Daljnji utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **veća od ±30%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te se takve cijene isključuju iz daljnjeg postupka.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (**pravilo 2-sigma**).

Korigirana jedinična cijena: **3.155,37 [kn/m²]**

Korigirana jedinična cijena [kn/m ²]	Odstupanje [kn/m ²]	Kvadrat odstupanja	Odstupanje od prosjeka [%]	Pravilo 2-sigma [±]
2.902,56	252,81	63.911,34	8,01	Zadovoljava
4.061,19	-905,82	820.509,01	-28,71	Zadovoljava
3.242,64	-87,28	7.617,30	-2,77	Zadovoljava
3.055,46	99,91	9.981,18	3,17	Zadovoljava
3.277,54	-122,18	14.927,12	-3,87	Zadovoljava
3.164,05	-8,69	75,44	-0,28	Zadovoljava
2.384,12	771,25	594.820,49	24,44	Zadovoljava
		1.511.841,88		

Srednja korigirana cijena [kn/m²] **3.155,37**
Standardna pogreška **501,97**
Pravilo 2-sigma **1.003,94**

Tablica 7: Prikaz odstupanja procijenjene cijene od prosjeka

Kako je iz priloženog vidljivo, zadovoljen je kriterij odstupanja $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene, te se usvaja jedinična cijena zemljišta u iznosu **3.155,37 kn/m²**, kao osnova za daljnje postupke procjene vrijednosti nekretnina za predmetno područje **Crnica, Šibenik**.

Oznaka kat. čest. zem. K.O. Šibenik	Površina [m ²]	Jedinična cijena [kn/m ²]	Ukupan iznos [kn]
685/34	271,00	3.155,37	855.104,36 kn
685/91	1.088,00	3.155,37	3.433.038,89 kn
685/92	179,00	3.155,37	564.810,63 kn
UKUPNO:			4.852.953,88 kn

Tablica 8: Ukupna vrijednost zemljišta oznake kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik

3.4. Procjena vrijednost objekta – troškovna metoda

Troškovna metoda proizlazi iz stvarnih troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuju se na temelju iskustva i stvarnih vrijednosti troškova gradnje.

Stvarni troškovi gradnje predstavljaju trošak fizičke izgradnje objekta, i oni su podložni prilagođavanju cjenovnim odnosima dana vrednovanja i dana izgradnje.

Uzgredni troškovi predstavljaju trošak planiranja, te komunalnih i vodnih doprinosa.

Kao osnova za procjenu vrijednosti objekata koristi se etalonska cijena građenja definirana Podatkom o etalonskoj cijeni građenja objavljenom u narodnim novinama /NN 59/2020/, u iznosu od **6.000,00 kn/m²** neto korisne površine. Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremi, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Umanjenje vrijednosti zbog stupnja završenosti

Vrijednost troškova gradnje, s obzirom na stupanj završenosti i opremljenosti, procjenjuju se na 100% ukupne etalonske cijene građenja, odnosno nema umanjena etalonske cijene građenja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojem je objekt moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je objekt moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz produženje istog primjerenim i pravovremenim održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem.

Na temelju priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja objekata kakva je predmetna građevina iznosi **120 god.**

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (**FK matrica**) iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 9: FK matrica predmetnog stambenog objekta

Objekt	A	B	C	Odabrani FK
Stambena građevina	1	3	3	3

Tablica 10: Odabir klasifikacije

Sarost građevine (G)	100
Održivi vijek korištenja (OVK)	120
Faktor korištenja (Fk)	3
Relativna starost (G/OVK)	0,83
OOVK=83%xOVK	40
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	80
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK [%]	67%

Tablica 11: Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

Etalonska cijena građenja [kn/m ²]	Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK [%]	Otpis etalonske cijene građenja [kn/m ²]	Sadašnja građevinska cijena [kn/m ²]
6.000,00	67%	4.000,00	2.000,00

Tablica 12: Umanjenje etalonske vrijednosti građenja uslijed starosti i fizičke istrošenosti

Neto korisna površina zgrade [m ²]	Jedinična vrijednost [kn/m ²]	Ukupna vrijednost [kn]
451,58	2.000,00	903.150,00

Tablica 13: Procijenjena vrijednost objekta

Poredbenom metodom utvrđena je vrijednost građevinskog zemljišta, dok je troškovnom metodom utvrđena troškovna vrijednost predmetne stambene građevine.

Odredba članka 21. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje da u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom *koeficijenata prilagodbe* troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost. *Koeficijenti za prilagodbu* jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina. Pri tome se koeficijenti za prilagodbu utvrđuju lokalno budući da vrijednost građevinskog zemljišta, osim o vrsti i mjeri građevinskog korištenja te kategoriji, u bitnome ovisi o položajnim obilježjima. Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj koristit će se koeficijent prilagodbe u iznosu **1,0**.

3.5. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području cijele jedinice lokalne samouprave i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine. Komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta, odnosno investitor po m³ (prostornom metru) građevine koja se gradi ili na kojem se nalazi ozakonjena građevina. Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojom se određuju između ostalog zone u jedinici lokalne samouprave za plaćanje komunalnog doprinosa i jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po pojedinim zonama. Izmjenom i dopunom Odluke o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 9/18, 1/19, 3/20) jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za područje predmetnih čestica (**Zona I.**) iznosi **130 kn/m³**.

Komunalni doprinos	Volumen [m ³]	Jedinična vrijednost [kn/m ³]	Ukupno [kn]
	2.868,80	130,00	372.944,00 kn

Tablica 14: Iznos komunalnog doprinosa

Vodni doprinos

Zakonom o financiranju vodnoga gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14 , 119/15, 120/16, 127/17, 66/19) utvrđuju se sredstva za financiranje vodnog gospodarstva, a uključivo obvezu plaćanja i određivanje visine vodnih naknada. Obveznik plaćanja vodnoga doprinosa je investitor građevine za koju se donosi ili je donesen akt za građenje, odnosno, podnositelj zahtjeva u postupku ozakonjenja građevine. Osnovica za plaćanje vodnog doprinosa je kubni metar (m³) stvarnog obujma građevine, a obračunavaju ga i naplaćuju Hrvatske vode. Tarife kao i visine obračuna vodnog doprinosa definirane su Uredbom o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020). Jedinična vrijednost vodnog doprinosa za područje predmetnih čestica (**Zona A**) za *Poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže* iznosi **22,30 kn/m³**.

Vodni doprinos	Volumen [m ³]	Jedinična vrijednost [kn/m ³]	Ukupno [kn]
	2.868,80	22,30	63.974,24 kn

Tablica 15: Iznos vodnog doprinosa

Priključenja

Obveza vlasnika, odnosno investitora je jednokratno platiti Isporučitelju naknadu za priključenje za svaki pojedinačni priključak posebno. Jednokratna naknada za priključenje na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu plaća se na temelju rješenja kojeg donosi nadležni upravni odjel, a prema dostavljenoj dokumentaciji Isporučitelja. Na temelju iskustva procijenjena je vrijednost **5.500,00 kn**, za poslovno-stambenu zgradu površine veće od 400 m² građevinske bruto površine. Pored naknade za priključenje investitor plaća isporučitelju i troškove priključenja, visina kojih nije jednoznačno određena za zonu u kojoj se priključak izvodi, već ovisi o položaju izgrađene infrastrukture. Na temelju iskustva procijenjena je vrijednost izrade vodovodnog priključka na iznos **2.000,00 kn**. Metodologija za utvrđivanje naknade za priključenje je definirana Pravilnikom o naknadi za priključenje na elektroenergetsku mrežu i povećanje priključne snage. Jedinična cijena za priključnu snagu iznosi **1.687,50kn/kW**. Pretpostavljena je standardna priključna snaga dijela predmetne građevine od 10 kW.

Priključak	Obračunska vrijednost	Jedinična vrijednost	Ukupno [kn]
Priključak na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu	1,00	7.500,00	7.500,00 kn
Priključak na elektroenergetsku mrežu	10,00	1.687,50	16.875,00 kn
UKUPNO:			24.375,00 kn

Tablica 16: Iznos naknade za priključenje

Naknada	Ukupna visina naknade [kn]
Komunalni doprinos	372.944,00 kn
Vodni doprinos	63.974,24 kn
Naknada za priključenje	24.375,00 kn
UKUPNO:	461.293,24 kn

Tablica 17: Ukupna vrijednost naknade za doprinose i priključenja

Ukupna vrijednost poslovno-stambene građevine	
Objekt	903.150,00 kn
Doprinosi i priključenja	461.293,24 kn
Ukupno [kn]:	1.364.443,24 kn

Tablica 18: Ukupna vrijednost građevine sa doprinosima i priključenjima

4. ZAKLJUČAK

Temeljem gore navedenog, u skladu s činjenicama i pretpostavkama korištenim prilikom izrade ovog elaborata, mišljenja sam kako visina tržišne vrijednosti **nekretnine u gradskoj četvrti Crnica, Šibenik, /VILA TEF sa okolnim zemljištem/ na kat. čest. 685/34, 685/91, 685/92 k.o. Šibenik, na dan vrednovanja 06. lipnja 2022. iznosi:**

Ukupna tržišna vrijednost	
Zemljište - k.č. 685/34	855.104,36 kn
Zemljište - k.č. 685/91	3.433.038,89 kn
Zemljište - k.č. 685/92	564.810,63 kn
Građevina sa doprinosa i priklučenjima	1.364.443,24 kn
Ukupno [kn]:	6.217.397,12 kn

Napomena: Prema članku 68. stavku 13. podstavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice. Stoga, ukupna vrijednost procijenjenih nekretnina iznosi:

6.220.000,00 kn

slovima: šestmilijunadvjestodvadesettisuća kuna

Ukupna vrijednost izražena u eurima:

Tečaj HNB-a na dan 06.06.2022.: 1 € = 7,52 kn

830.000,00 €

slovima: osamstotridesettisuća eura

Izradio:

Šibenik, 06. lipnja 2022.

Damir Alfier, dipl. ing. građ.

5. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti i sadašnjosti koje bi mogle dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se u najboljoj namjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Izradio:

Šibenik, 06. lipnja 2022.

Damir Alfier, dipl. ing. građ.

6. PRILOZI

6.1. Arhitektonski snimak predmetnog objekta

6.2. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)

6.3. Vlasnički list (neslužbena kopija)

6.4. Posjedovni list (neslužbena kopija)