

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

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Poslovni objekt s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Šubićevac, Šibenik k. č. 962/5 k.o. Šibenik i k. č. 5944/5 k.o. Šibenik
Naručitelj procjene:	Grad Šibenik Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, 22000 Šibenik OIB: 55644094063
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Oznaka elaborata:	TD 38/2022
Izrađivač:	Damir Alfier, dipl.ing.građ.

Šibenik, 04. srpnja 2022.

KLAMFA
d.o.o.
ZA GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU
Bana J. Jelačića 17a, 22000 Šibenik
Tel./fax 022 322 609, GSM: 098 336 652

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. Prostorna i prostorno-planska identifikacija	10
2.3. Rezultati očevida	13
2.4. Fotografije zatečenog stanja	17
3. PROCJENA VISINE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	20
3.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	20
3.2. Odabir metode procjene vrijednosti	21
3.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	22
3.3.1.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	22
3.3.1.2. Statistička obrada i izračun primjenom poredbene metode	25
3.4. Procjena vrijednosti objekta i pripadajućeg zemljišta prihodovnom metodom	28
4. ZAKLJUČAK	42
5. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	43
6. PRILOZI	44
6.1. Arhitektonski snimak predmetnog objekta	45
6.2. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)	46
6.3. Vlasnički list (neslužbena kopija)	47
6.4. Posjedovni list (neslužbena kopija)	48

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 KAMFA 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 KAMFA 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 KAMFA 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 KAMFA 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 KAMFA 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 KAMFA 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 KAMFA 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 izvijestili 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
Nives Nikolac
Vrijeme potpisivanja:
08-07-2021
13:06:27



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 Perićića 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 NIVES NIKOLAC
Vrijeme potpisivanja:	25-08-2021 10:21:26

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 Perićića 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 da kao stalni sudski vještak za graditeljstvo i ovlaštenu procjenitelj nekretnina, za osiguranje dokaza o stanju, te davanje nalaza i mišljenja o vrijednosti objekta i pripadajućeg zemljišta oznake k. č. 962/5 k.o. Šibenik i k. č. 5944/5 k.o. Šibenik.

Dana 17. svibnja 2022. godine izvršen je očevid na predmetnim nekretnina.

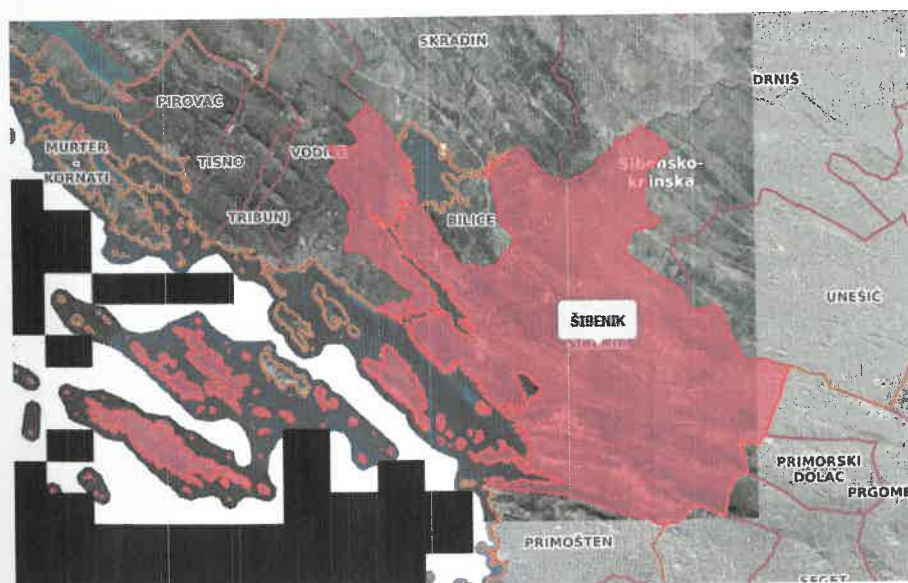
Procjena visine tržišne vrijednosti izvršiti će se na temelju dostupnih tržišno održivih podataka.

Nekretnina: **Studentski dom Šibenik**
Lokacija: **Šubićevac, Šibenik**
Dan kakvoće: **04. srpnja 2022.**
Dan vrednovanja: **04. srpnja 2022.**

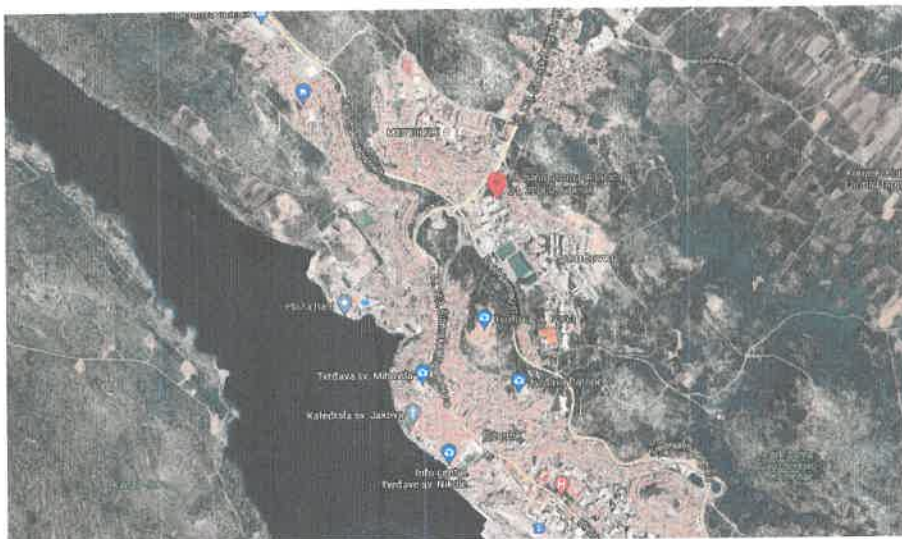
2.2. Prostorna i prostorno-planska identifikacija

Predmetna nekretnina nalazi se u sjeverozapadnom dijelu grada Šibenika, u predjelu Šubićevac. 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.

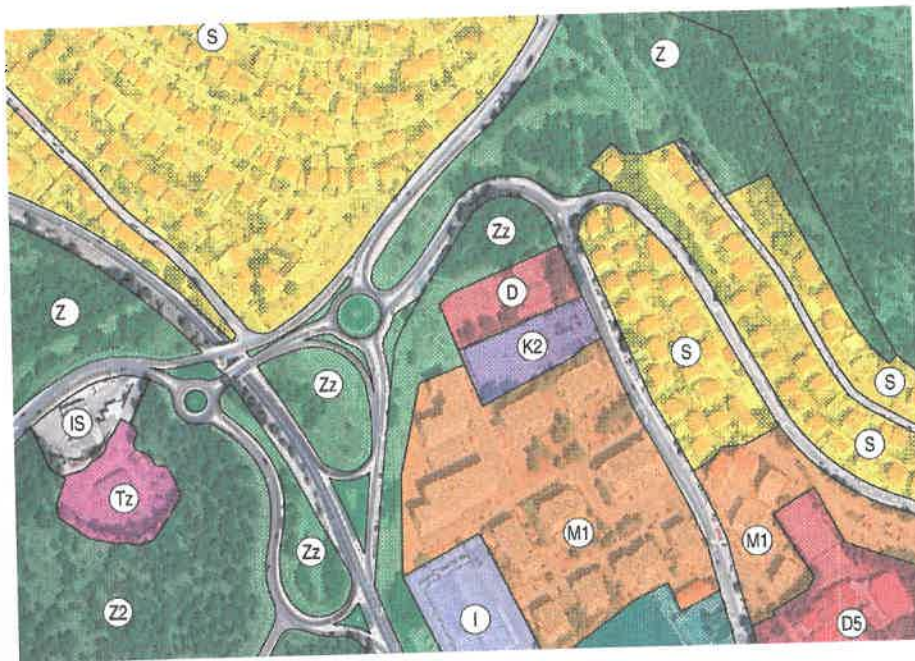


Slika 1: Područje Grada Šibenika

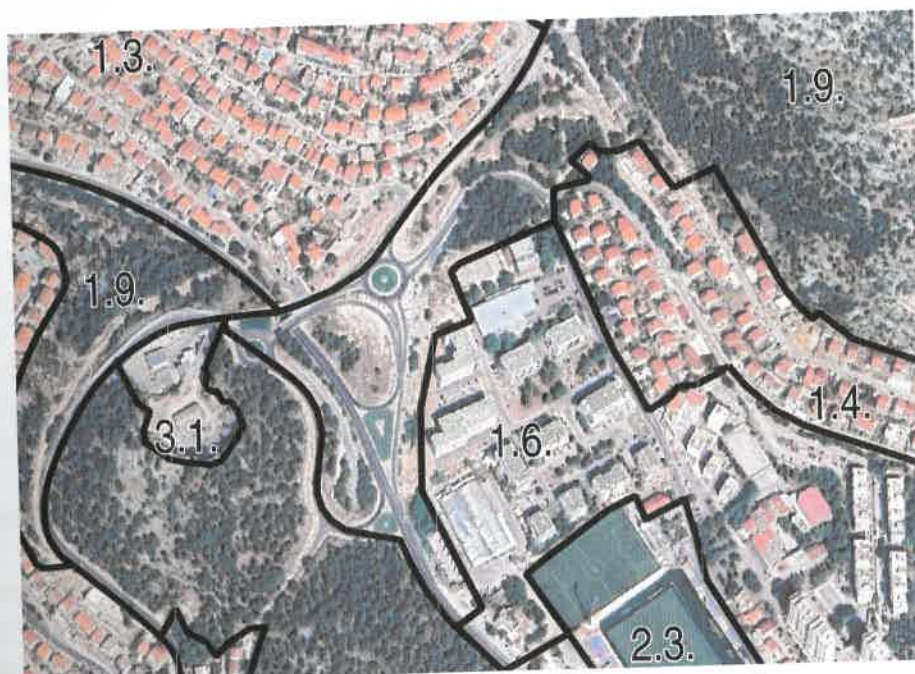


Slika 2. Položaj predmetnih nekretnina k. č. 962/5 k.o. Šibenik i k. č. 5944/5 k.o. Šibenik

Predmetne čestice predstavljaju zemljište na području grada Šibenika u predjelu Šubićevac koje se nalazi **unutar građevinskog područja u zoni D – zoni javne i društvene namjene** prema Cjelovitim izmjenama i dopunama 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).



Slika 3. Prikaz dijela Cjelovitih izmjenama i dopunama Generalnog urbanističko plana Grada Šibenika – Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.2.A



Slika 4. Prikaz dijela Cjelovitih izmjenama i dopunama Generalnog urbanističko plana Grada Šibenika – Oblici korištenja, način i uvjeti gradnje, 4.1.A

2.3. Rezultati očevida

Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u predjelu Šubićevac u Ulici bana Josipa Jelačića. 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 D – javna i društvena namjena. Predmetni objekt nalazi se na dijelu k.č. 962/5 i 5944/5 k.o. Šibenik.

Pristup objektu ostvaren je preko k.č. 5944/5 k.o. Šibenik, također u vlasništvu naručitelja procjene.

Katastarsko i zemljišnoknjižno stanje

Katastarska čestica 962/5 k.o. Šibenik je upisanog prava vlasništva u zemljišnim na GRAD ŠIBENIK, OIB: 55644094063, TRG PALIH BRANITELJA DOM. RATA 1, ŠIBENIK te upisanog prava posjeda u posjedovnom listu 2446 na ime HOČEVAR TOMAŽ, SIN ZVONIMIRA, MAISTROVA 17, SLOVENIJA, MARIBOR i upisanog prava posjeda u posjedovnom listu 3996 na ime ŠUPE STIPE, P. MATE, 72. BOJNE VOJNE POLICIJE 1, ŠIBENIK, HRVATSKA.

Katastarska čestica 5944/5 k.o. Šibenik je upisanog prava vlasništva u zemljišnim na GRAD ŠIBENIK, OIB: 55644094063, TRG PALIH BRANITELJA DOM. RATA 1, ŠIBENIK te upisanog prava posjeda u posjedovnom listu 2939 na ime HRVATSKE CESTE, ŠIBENIK.

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

Namjena i koncept nekretnine

U naravi, predmetna nekretnina poslovna građevina predstavlja uređenu i primjereno održavanu višekatnicu /Su+Pr+3/, koja se sastoji od 40 zasebnih sobe s kupaonicom, sa po 2 ležaja, ili sveukupno 80 stalna ležaja. Sobe su raspoređene na katnim etažama te dijelu prizemlja. Ostali dio prizemlja koristi se kao operativne prostorije u funkciji objekta (recepција, spremište, kuhinja, uredski prostori). Komunikacija do istih ostvarena je unutarnjim stubištem.

Osnovni tehnički podatci stambene zgrade:

- temelji objekta su armiranobetonski
- nosiva konstrukcija iz armiranog betona debljine 20 cm
- pregradni zidovi su iz cigle debljine 10 cm
- pročelja su ožbukana i obojana
- unutarnji zidovi su bojani
- završna obrada podova su keramika i parket
- stropna konstrukcija armirano betonska ploča debljine 18 cm
- vanjska pvc stolarija, unutarnja stolarija drvena
- objekt ima električnu, telefonsku, vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju

Iskaz neto površina zgrade:

Suteren:

Naziv prostorije	Površina [m ²]	Koeficijent	Neto korisna površina [m ²]
Hodnik	6,72	1,00	6,72
Stubište	3,76	1,00	3,76
Spremište	5,73	0,50	2,87
Garderoba	3,48	1,00	3,48
WC	5,65	1,00	5,65
Praonica	19,50	1,00	19,50
Hodnik	11,97	1,00	11,97
Skladište	42,62	0,50	21,31
Hodnik	10,50	1,00	10,50
Spremište	108,00	0,50	54,00
Spremište	20,70	0,50	10,35
Hodnik	16,49	1,00	16,49
UKUPNO:	255,12 m²		166,60 m²

Visoko prizemlje:

Naziv prostorije	Površina [m ²]	Koeficijent	Neto korisna površina [m ²]
Ulazni prostor	3,31	1,00	3,31
Unutarnje stubište	3,05	1,00	3,05
Hodnik	28,60	1,00	28,60
Čajna kuhinja	3,40	1,00	3,40
WC	3,85	1,00	3,85
WC	2,78	1,00	2,78
Hodnik	4,11	1,00	4,11
Arhiva	10,80	1,00	10,80
Ured	21,00	1,00	21,00
Ured	21,00	1,00	21,00
Ured	20,75	1,00	20,75
Ured	19,85	1,00	19,85
Nenatkrivena terasa	101,80	0,25	25,45
WC	4,86	1,00	4,86
WC	2,80	1,00	2,80
Ulazni prostor	2,25	1,00	2,25
Ulazna hala	27,50	1,00	27,50
Unutarnje stubište	24,81	1,00	24,81
Gospodarski ulaz	4,20	1,00	4,20
Odlagalište	6,35	0,50	3,18
Skladište	13,20	0,50	6,60
Skladište	13,20	0,50	6,60
WC	11,60	1,00	11,60
WC	13,26	1,00	13,26
Hodnik	20,00	1,00	20,00
Kuhinja	55,73	1,00	55,73
Restoran	205,26	1,00	205,26
Kotlovnica	25,20	1,00	25,20
UKUPNO:	674,52 m²		581,80 m²

1. kat:

Naziv prostorije	Površina [m ²]	Koeficijent	Neto korisna površina [m ²]
Unutarnje stubište	12,81	1,00	12,81
Hodnik	36,70	1,00	36,70
WC	1,76	1,00	1,76
Čajna kuhinja	2,95	1,00	2,95
Tajništvo	20,20	1,00	20,20
Ured	42,60	1,00	42,60
Ured	21,70	1,00	21,70
Ured	20,10	1,00	20,10
Ured	22,30	0,75	16,73
Lođa - jug	14,79	1,00	14,79
Ured	14,79	1,00	14,79
Spremište	8,62	0,50	4,31
Kupaonica	4,75	1,00	4,75
Hodnik	42,26	1,00	42,26
Unutarnje stubište	14,41	1,00	14,41
Soba s kupaonicom	22,62	1,00	22,62
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	22,62	1,00	22,62
Lođa - istok	18,35	0,75	13,76
Soba s kupaonicom	22,62	1,00	22,62
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	24,20	1,00	24,20
Lođa - zapad	22,54	0,75	16,91
UKUPNO:	529,34 m²		509,23 m²

2. i 3. kat:

Naziv prostorije	Površina [m ²]	Koeficijent	Neto korisna površina [m ²]
Unutarnje stubište	12,81	1,00	12,81
Hodnik	35,90	1,00	35,90
Neprohodan krov	4,80	0,50	2,40
Soba s kupaonicom	20,86	1,00	20,86
Soba s kupaonicom	18,73	1,00	18,73
Soba s kupaonicom	20,22	1,00	20,22
Soba s kupaonicom	18,28	1,00	18,28
Soba s kupaonicom	21,12	1,00	21,12
Soba s kupaonicom	22,30	0,75	16,73
Lođa - jug	14,50	1,00	14,50
Čajna kuhinja	14,50	1,00	14,50
Spremište	8,62	0,50	4,31
Kupaonica	4,75	1,00	4,75
Hodnik	42,24	1,00	42,24
Unutarnje stubište	14,41	1,00	14,41
Soba s kupaonicom	22,62	1,00	22,62
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	21,74	1,00	21,74
Soba s kupaonicom	22,62	1,00	22,62
Lođa - istok	18,35	0,75	13,76
Soba s kupaonicom	22,67	1,00	22,67
Soba s kupaonicom	21,79	1,00	21,79
Soba s kupaonicom	21,79	1,00	21,79
Soba s kupaonicom	21,79	1,00	21,79
Soba s kupaonicom	21,79	1,00	21,79
Soba s kupaonicom	21,79	1,00	21,79
Soba s kupaonicom	24,20	1,00	24,20
Lođa - zapad	22,54	0,75	16,91
UKUPNO:	523,18 m²		500,67 m²

Ukupno:

Etaža	Površina [m ²]	Neto korisna površina [m ²]
Suteren	255,12	166,60
Visoko prizemlje	674,52	581,80
I. kat	529,34	509,23
II. kat	523,18	500,67
III. kat	523,18	500,67
UKUPNO:	2.505,34 m²	2.258,97 m²

Predmetne nekretnine **k. č. 962/5 k.o. Šibenik i k. č. 5944/5 k.o. Šibenik**, iako se u zemljišnim knjigama i katastru vode kao zasebne čestice, u naravi predstavljaju cjelinu. Pješački i vozni pristup čestici 962/5 k.o. Šibenik sa istočne strane ostvaren je preko čestice 5944/5 Šibenik. Prometna povezanost predmetnih čestica je odlična, čestice se nalaze direktno uz nerazvrstanu prometnicu, Ulica Josipa Bana Jelačića, te u blizini Državne ceste D8, Jadranska magistrala, i Autoceste A1, izlaz Šibenik.

K.č. 962/5 k.o. Šibenik u naravi predstavlja građevinsko zemljište ukupne površine **3493 m²**. Na istočnom dijelu čestice nalazi se poslovni objekt, dok je na zapadnom dijelu čestice otvoreno košarkaško igralište.

Napomena: Prema *Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina; Uhlir, Majčica* pri primjeni Prihodovne metode u slučaju značajno veće površine građevinske čestice u odnosu na objekt, ne uzima se kompletna površina u izračunu prihodovne vrijednosti već se površina dijeli na dio koji je nužan za uporabu objekta i na preostali dio. Sukladno navedenom, u elaboratu će se koristiti površina predmetne čestice nužna za uporabu poslovnog objekta u iznosu **1868 m²** te preostala površina u iznosu **1625 m²**.

K.č. 5944/5 k.o. Šibenik u naravi predstavlja uređeni okoliš te asfaltirani kolni pristup i parkirna mjesta u službi poslovnog objekta na k.č. 962/5 k.o. Šibenik. Predmetna čestica je ukupne površine **332 m²**.

Predmetni poslovni objekt se nalazi na čestici 962/5 k.o. Šibenik. Radi se o slobodnostojećoj poslovno zgradi. Zgrada katnosti suteren, visoko prizemlje i 3 kata, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 22,90 m x 30,27 m, pravilnog tlocrtnog oblika, te je smještena na parceli koja se nalazi prema korištenju i namjeni površina, u građevinskom području; društveno javna namjena. Visina do krovnog vijenca je 14,25 m. Svijetla visina etaže suterena je 4,47, a katnih etaža je 2,67 m. Objekt se sastoji od uredskih prostora, smještanih kapaciteta te ostalih operativne prostorije u funkciji objekta. Vertikalna komunikacija ostvarena je unutaršnjim stubištem. Nosiva konstrukcija objekta je iz armiranog betona debljine 20 cm. Krovna ploča je ravna armiranobetonska debljine 18 cm. Unutarnji zidovi i stropovi poslovnog objekta su obojani, a zidovi u sanitarnim čvorovima obloženi keramikom. Završna obrada podova objekta su keramika i parket. Vanjska stolarija je pvc, dok je unutarnja stolarija drvena. Objekt ima elektro, telefonsku, vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju. Predmetni objekt ima osigurana uređena parkirna mjesta uz potencijalna proširenja parkirnih mjesta na preostali dio zemljišta. Vizualni pregledom je ustanovljeno da je objekt održavan, dobrog općeg stanja. Nisu vidljive pukotine na konstrukciji koji narušavaju nosivost i uporabljivost na bilo koji način.

2.4. Fotografije zatečenog stanja







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 podaci mogu se koristiti i podaci 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 (07/2022).

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1. tr.	100,85	92,66	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 (srpanj 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.

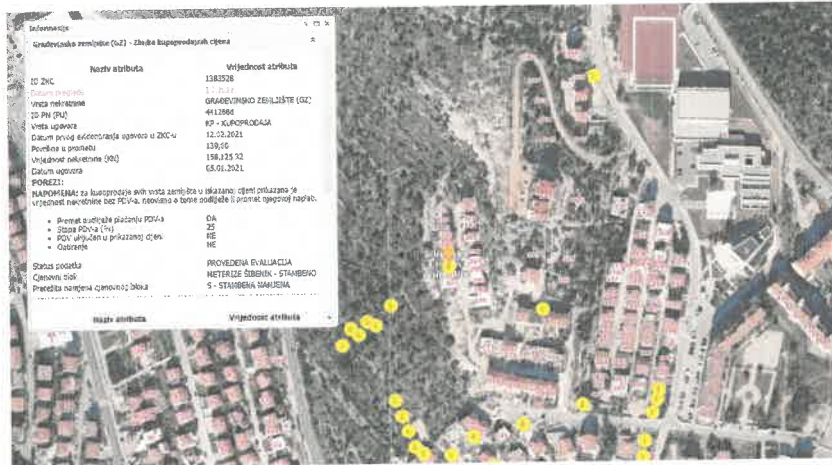
Kako je ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) **kraći od 50 godina**, vrijednost zemljišta se u općoj prihodovnoj metodi **ne zanemaruje**, već se iskazuje kao eksplicitna vrijednost koja ravnopravno participira u stvarnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Sukladno gore navedenom u okviru ovog elaborata, prilikom procjene visine tržišne vrijednosti zemljišta oznake **k. č. 962/5 k.o. Šibenik i k. č. 5944/5 k.o. Šibenik** koristiti će se **poredbena metoda** procjene vrijednosti nekretnina, dok će se za procjenu visine tržišne vrijednosti građevine **Studentskog doma** koristiti **prihodovna metoda**.

3.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

3.3.1.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Kao izvor usporedivih podataka kod procjene vrijednosti nekretnina koriste se javno dostupne kupoprodajne transakcije objavljene putem Informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-Nekretnine) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.



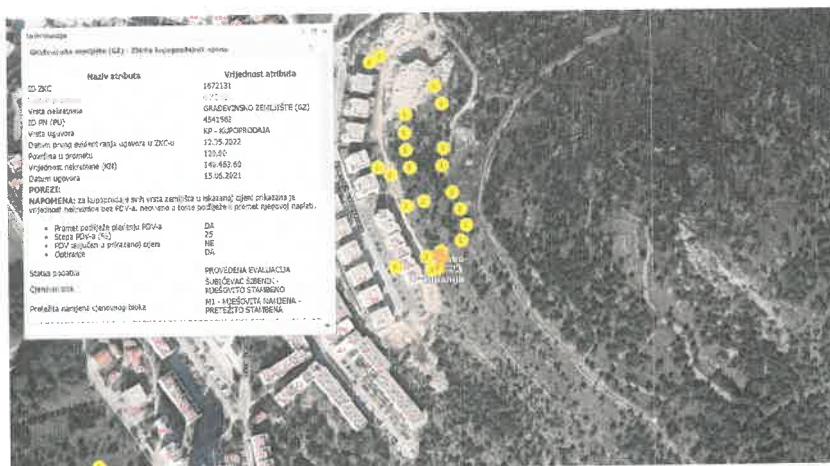
Slika 7.1. Ostvarena transakcija 1



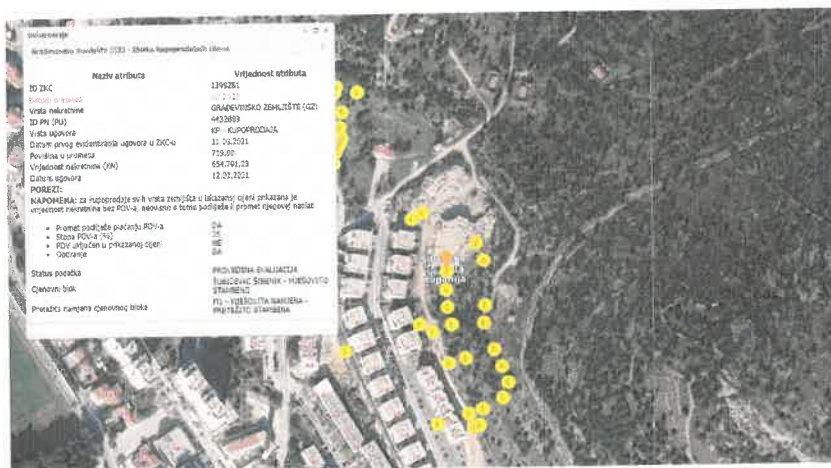
Slika 7.2. Ostvarena transakcija 2



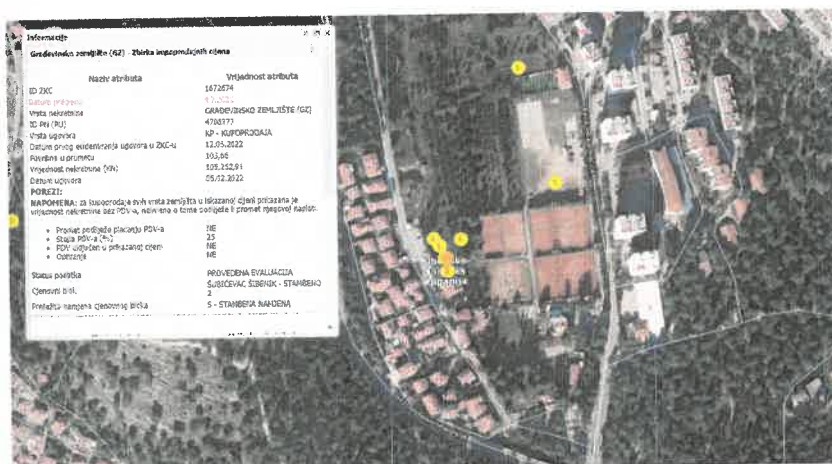
Slika 7.3. Ostvarena transakcija 3



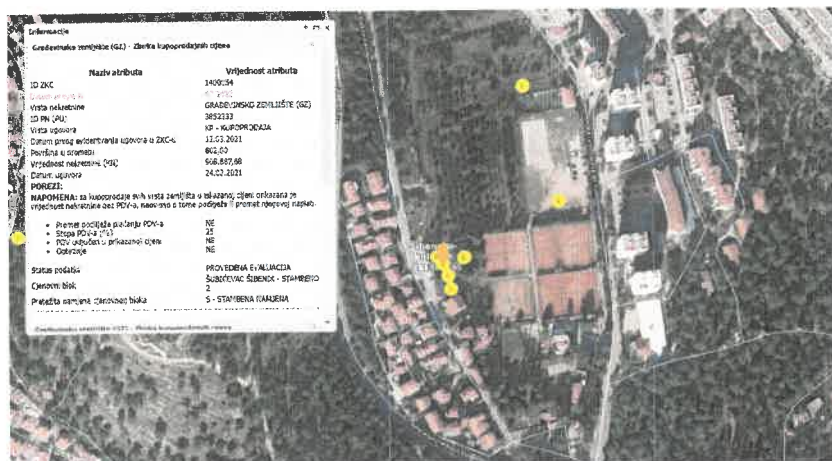
Slika 7.4. Ostvarena transakcija 4



Slika 7.5. Ostvarena transakcija 5



Slika 7.6. Ostvarena transakcija 6



Slika 7.7. Ostvarena transakcija 7

Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna cijena [kn]	Jedinična kupoprodajna cijena [kn/m ²]
1	1383528	05.01.2021.	139,00	158.125,32	1.137,59
2	1672132	15.06.2021.	420,00	491.622,60	1.170,53
3	1665603	15.06.2021.	16,00	23.967,55	1.497,97
4	1672131	15.06.2021.	120,00	140.463,60	1.170,53
5	1399281	12.02.2021.	719,00	654.791,23	910,70
6	1672674	05.02.2022.	103,66	105.252,91	1.015,37
7	1400054	24.02.2021.	802,00	908.887,68	1.133,28

Tablica 1. Prikaz dostupnih podataka usporedivih ostvarenih transakcije

3.3.1.2. Statistička obrada i izračun primjenom poredbene 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, ostvarena transakcija pod rednim brojem 5 odstupa 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 cijena [kn]	Jedinična kupoprodajna cijena [kn/m ²]
1	1383528	05.01.2021.	139,00	158.125,32	1.137,59
2	1672132	15.06.2021.	420,00	491.622,60	1.170,53
3	1665603	15.06.2021.	16,00	23.967,55	1.497,97
4	1672131	15.06.2021.	120,00	140.463,60	1.170,53
5	1399281	12.02.2021.	719,00	654.791,23	910,70
6	1672674	05.02.2022.	103,66	105.252,91	1.015,37
7	1400054	24.02.2021.	802,00	908.887,68	1.133,28

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 šest mjerodavnih ostvarenih transakcija.

Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna cijena [kn]	Jedinična kupoprodajna cijena [kn/m ²]
1	1383528	05.01.2021.	139,00	158.125,32	1.137,59
2	1672132	15.06.2021.	420,00	491.622,60	1.170,53
3	1665603	15.06.2021.	16,00	23.967,55	1.497,97
4	1672131	15.06.2021.	120,00	140.463,60	1.170,53
6	1672674	05.02.2022.	103,66	105.252,91	1.015,37
7	1400054	24.02.2021.	802,00	908.887,68	1.133,28
				Aritmetička sredina:	1187,54

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	139,00	158.125,32	1.137,59	05.01.2021.	132,8	142,51	1,07	1.220,77
2	420,00	491.622,60	1.170,53	15.06.2021.	134,34	142,51	1,06	1.241,72
3	16,00	23.967,55	1.497,97	15.06.2021.	134,34	142,51	1,06	1.589,07
4	120,00	140.463,60	1.170,53	15.06.2021.	134,34	142,51	1,06	1.241,72
6	103,66	105.252,91	1.015,37	05.02.2022.	142,51	142,51	1,00	1.015,37
7	802,00	908.887,68	1.133,28	24.02.2021.	132,8	142,51	1,07	1.216,14
Srednja međuvremenski izjednačena cijena [kn/m²]:								1.254,13

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 je mjera korištenja usporedivih nekretnina jednaka mjeri korištenja procjenjivanih nekretnina, koeficijent za preračunavanje jednak je 1 te se postupak interkvalitativnog izjednačenja neće primjenjivati, tj. **interkvalitetno izjednačena cijena jednaka je međuvremenski izjednačenoj cijeni.**

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: **1.254,13 [kn/m²]**

Korigirana jedinična cijena [kn/m ²]	Odstupanje [kn/m ²]	Kvadrat odstupanja [kn/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Pravilo 2-sigma [±]
1.220,77	33,36	1.112,90	2,66	Zadovoljava
1.241,72	12,41	154,09	0,99	Zadovoljava
1.589,07	-334,94	112.186,19	-26,71	Zadovoljava
1.241,72	12,41	154,09	0,99	Zadovoljava
1.015,37	238,76	57.008,03	19,04	Zadovoljava
1.216,14	37,99	1.443,35	3,03	Zadovoljava
		172.058,66		

Srednja korigirana cijena [kn/m²]	1.254,13
Standardna pogreška	169,34
Pravilo 2-sigma	338,68

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 **1.254,13 kn/m²**, kao osnova za daljnje postupke procjene vrijednosti nekretnine za predmetno područje **Šubičevac, Šibenik**.

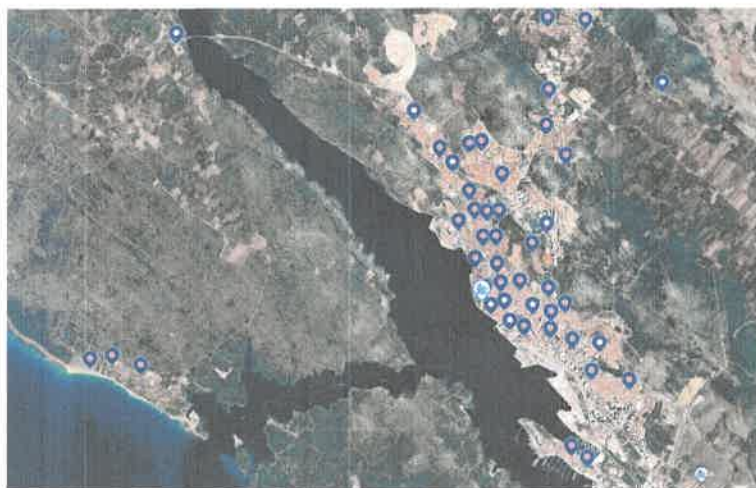
3.4. Procjena vrijednosti objekta i pripadajućeg zemljišta prihodovnom metodom

U prihodovnoj metodi, prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Budući da se u predmetnom slučaju radi o izgrađenoj katastarskoj čestici na kojoj se nalazi poslovna nekretnina čija svrha je stvaranje prihoda, za utvrđivanje tržišne vrijednosti iste koristit će se **prihodovna metoda**. Za formiranje cijene prihodovnom metodom odlučujuće je ukamaćivanje investiranog kapitala u uobičajenom poslovnom prometu. Stoga se na dan vrednovanja diskontira **ukupni prihod** od usluga koje omogućuje uobičajeno poslovno korištenje nekretnine, odnosno procjenjuje se sadašnja vrijednost svih budućih prihoda na dan vrednovanja. Prije diskontiranja, ukupni prihodi umanjuju se za **troškove gospodarenja**, a njihova razlika naziva se **čisti prihod**.

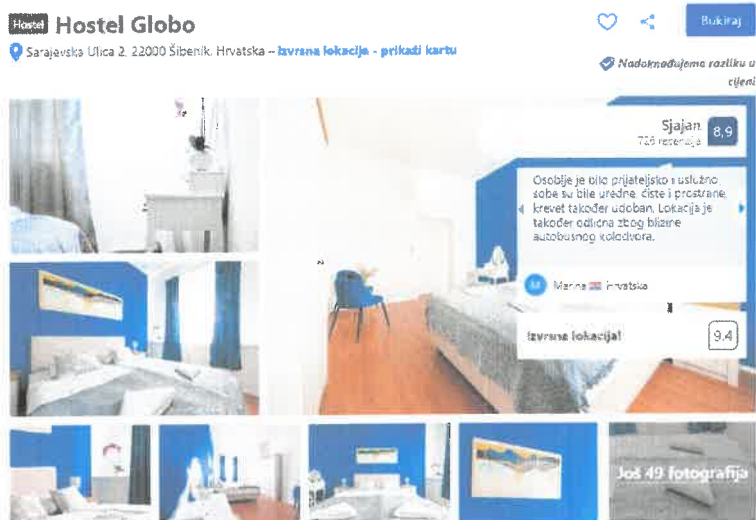
Pri procjeni prihoda treba uvažiti **Princip najviše i najbolje iskoristivosti** koji nalaže da nekretninu treba procijeniti u onom scenariju korištenja, koji daje maksimalnu vrijednost nekretnine, a da je pritom takav scenarij moguć i ostvariv bez velikih špekulativnih elemenata. Da bi određen scenarij bio prihvatljiv mora biti legalno dozvoljen, fizički moguć, financijski izvediv te maksimalno produktivan. Stoga, iako se predmetna građevina trenutno koristi kao studentski dom, a u prošlosti kao hotel za radnika ZG Montaže, u skladu sa spomenutim principom najviše i najbolje iskoristivosti, građevina će se procijeniti kao hostel budući da tako ima najveći komercijalni potencijal.

Analizom javno dostupnih cijena objavljenih na specijaliziranim internetskim portalima za rezervaciju turističkih smještaja koji imaju dovoljno podudarna obilježja predmetnoj nekretnini, utvrđene su cijene koje će se iste koristiti kao osnova u postupku utvrđivanja mogućeg prihoda predmetne nekretnine. Razlike usporedivih objekata u kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetni objekt će se uzeti u obzir *interkvalitativnim izjednačavanjem* pomoću koeficijenata za preračunavanje (Tablice 9. - 14.) Poredbeni objekti svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanog objekta ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30 % izlazne vrijednosti.

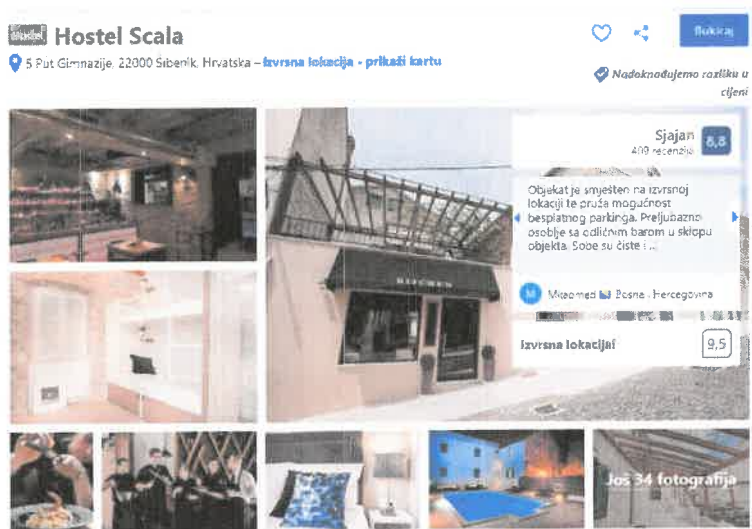
Osim cijene smještaja, važan podatak za procjenu prihoda je popunjenost smještaja, te će se za izvor podataka popunjenosti za traženu vrstu smještaja koristiti podatci Državnog zavoda za statistiku „*DOLASCI I NOĆENJA TURISTA U 2021.*“ iz Priopćenja, 10. ožujka 2022. godine.



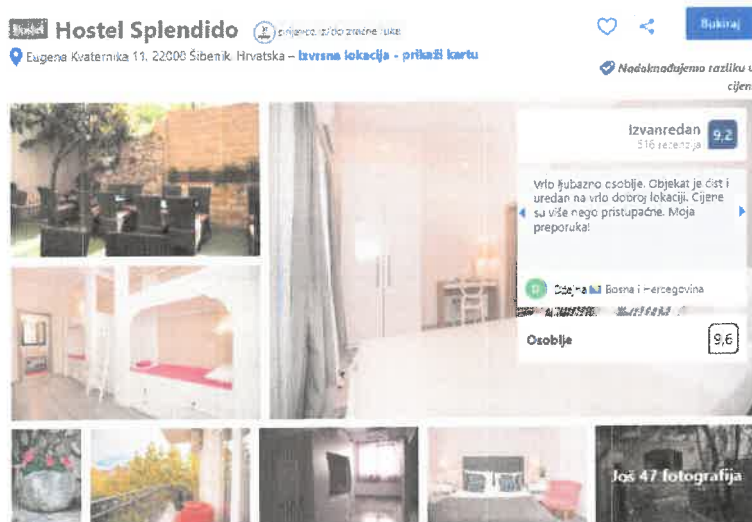
Slika 8. Dostupne nekretnine na portalu www.booking.com



Slika 9. Usporedni objekt 1 – Hostel Globo



Slika 10. Usporedni objekt 2 – Hostel Scala



Slika 11. Usporedni objekt 3 – Hostel Splendido



Slika 12. Usporedni objekt 4 – Rooms & Studio Apartments Šibenik



Slika 13. Usporedni objekt 5 – Pansion Šibenik

	Dvokrevetne sobe s kupaonicom				
	Hostel Globo	Hostel Scala	Hostel Splendido	Rooms & Studio Apartments Šibenik	Pansion Šibenik
Siječanj	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn
Veljača	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn
Ožujak	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn
Travanj	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn
Svibanj	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn
Lipanj	301,00 kn	316,00 kn	293,00 kn	323,00 kn	414,00 kn
Srpanj	361,00 kn	345,00 kn	404,00 kn	511,00 kn	526,00 kn
Kolovoz	361,00 kn	361,00 kn	365,00 kn	549,00 kn	526,00 kn
Rujan	301,00 kn	466,00 kn	293,00 kn	323,00 kn	376,00 kn
Listopad	226,00 kn	391,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	388,00 kn
Studeni	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn
Prosinac	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn

Tablica 8. Popis cijena usporednih objekata preuzetih sa portala *www.booking.com*

Interkvalitativno izjednačavanje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
		Hostel Globo	Hostel Scala	Hostel Splendido	Rooms & Studio Apartments Šibenik	Pansion Šibenik
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	-	226,00 kn	230,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	301,00 kn
Površina u najmu (m ²)	22,00 m ²	18,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²	18,00 m ²	22,00 m ²
Jedinična cijena po m ²	13,04 kn	12,56 kn	11,50 kn	13,30 kn	14,17 kn	13,68 kn
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	38 god	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	13,04 kn	12,56 kn	11,50 kn	13,30 kn	14,17 kn	13,68 kn
Tehničko stanje	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	13,04 kn	12,56 kn	11,50 kn	13,30 kn	14,17 kn	13,68 kn
Lokacija	dobra	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Prilagođena jed. cijena po m ²	10,43 kn	10,04 kn	9,20 kn	10,64 kn	11,33 kn	10,95 kn
Cestovni pristup i parking	odlična	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Prilagođena jed. cijena po m ²	13,04 kn	12,56 kn	11,50 kn	13,30 kn	14,17 kn	13,68 kn
Komunalna infrastruktura	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	13,04 kn	12,56 kn	11,50 kn	13,30 kn	14,17 kn	13,68 kn
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	13,04 kn	12,56 kn	11,50 kn	13,30 kn	14,17 kn	13,68 kn
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
Odstupanje od prosjeka:		0,49	1,54	-0,26	-1,13	-0,64
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-3,86 %	-13,40 %	1,95 %	7,95 %	4,69 %
Kvadrat odstupanja:		0,24	2,37	0,07	1,27	0,41
Standardno odstupanje:	0,85	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje:	1,70					
TRŽIŠNA CIJENA DVOKREVNJE SOBE S KUPAONICOM ZA STUDENI-SVIBANJ (Površina u najmu × Prilagođena jedinična cijena)					286,90 kn	

Tablica 9. Tržišna cijena dvokrevetne sobe s kupaonicom, studeni-srpanj

«KLAMFA» d.o.o.
za građevinarstvo i trgovinu
Bana Josipa Jelačića 17a, 22000Šibenik

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
		Hostel Globo	Hostel Scala	Hostel Splendido	Studio Apartment	Pansion Šibenik
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	-	301,00 kn	316,00 kn	293,00 kn	323,00 kn	414,00 kn
Površina u najmu (m ²)	22,00 m ²	18,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²	18,00 m ²	22,00 m ²
Jedinična cijena po m ²	16,79 kn	16,72 kn	15,80 kn	14,65 kn	17,94 kn	18,82 kn
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	38 god	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	16,79 kn	16,72 kn	15,80 kn	14,65 kn	17,94 kn	18,82 kn
Tehničko stanje	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	16,79 kn	16,72 kn	15,80 kn	14,65 kn	17,94 kn	18,82 kn
Lokacija	dobra	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Prilagođena jed. cijena po m ²	13,43 kn	13,38 kn	12,64 kn	11,72 kn	14,36 kn	15,05 kn
Cestovni pristup i parking	odlična	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Prilagođena jed. cijena po m ²	16,79 kn	16,72 kn	15,80 kn	14,65 kn	17,94 kn	18,82 kn
Komunalna infrastruktura	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	16,79 kn	16,72 kn	15,80 kn	14,65 kn	17,94 kn	18,82 kn
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	16,79 kn	16,72 kn	15,80 kn	14,65 kn	17,94 kn	18,82 kn
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
Odstupanje od prosjeka:		0,06	0,99	2,14	-1,16	-2,03
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-0,39 %	-6,25 %	-14,59 %	6,45 %	10,79 %
Kvadrat odstupanja:		0,004	0,97	4,57	1,34	4,13
Standardno odstupanje:	1,35	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje:	2,71					
TRŽIŠNA CIJENA DVOKREVNINE SOBE S KUPAONICOM ZA LIPANJ (Površina u najmu × Prilagođena jedinična cijena)					369,31 kn	

Tablica 10. Tržišna cijena dvokrevetne sobe s kupaonicom, lipanj

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
		Hostel Globo	Hostel Scala	Hostel Splendido	Rooms & Studio Apartments Šibenik	Pansion Šibenik
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	-	361,00 kn	345,00 kn	404,00 kn	511,00 kn	526,00 kn
Površina u najmu (m ²)	22,00 m ²	18,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²	18,00 m ²	22,00 m ²
Jedinična cijena po m ²	21,96 kn	20,06 kn	17,25 kn	20,20 kn	28,39 kn	23,91 kn
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	38 god	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	21,96 kn	20,06 kn	17,25 kn	20,20 kn	28,39 kn	23,91 kn
Tehničko stanje	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	21,96 kn	20,06 kn	17,25 kn	20,20 kn	28,39 kn	23,91 kn
Lokacija	dobra	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Prilagođena jed. cijena po m ²	17,57 kn	16,04 kn	13,80 kn	16,16 kn	22,71 kn	19,13 kn
Cestovni pristup i parking	odlična	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Prilagođena jed. cijena po m ²	21,96 kn	20,06 kn	17,25 kn	20,20 kn	28,39 kn	23,91 kn
Komunalna infrastruktura	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	21,96 kn	20,06 kn	17,25 kn	20,20 kn	28,39 kn	23,91 kn
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	21,96 kn	20,06 kn	17,25 kn	20,20 kn	28,39 kn	23,91 kn
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
Odstupanje od prosjeka:		1,91	4,71	1,76	-6,43	-1,95
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-9,50 %	-27,31 %	-8,72 %	22,64 %	8,15 %
Kvadrat odstupanja:		3,63	22,19	3,10	41,32	3,80
Standardno odstupanje:	3,51	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje:	7,03					
TRŽIŠNA CIJENA DVOKREVNOSTI SOBE S KUPAONICOM ZA SRPANJ (Površina u najmu × Prilagođena jedinična cijena)					483,14 kn	

Tablica 11. Tržišna cijena dvokrevetne sobe s kupaonicom, srpanj

«KLAMFA» d.o.o.
za građevinarstvo i trgovinu
Bana Josipa Jelačića 17a, 22000Šibenik

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
		Hostel Globo	Hostel Scala	Hostel Splendido	Rooms & Studio Apartments Šibenik	Pansion Šibenik
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	-	361,00 kn	361,00 kn	365,00 kn	549,00 kn	526,00 kn
Površina u najmu (m ²)	22,00 m ²	18,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²	18,00 m ²	22,00 m ²
Jedinična cijena po m ²	22,15 kn	20,06 kn	18,05 kn	18,25 kn	30,50 kn	23,91 kn
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	38 god	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	22,15 kn	20,06 kn	18,05 kn	18,25 kn	30,50 kn	23,91 kn
Tehničko stanje	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	22,15 kn	20,06 kn	18,05 kn	18,25 kn	30,50 kn	23,91 kn
Lokacija	dobra	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Prilagođena jed. cijena po m ²	17,72 kn	16,04 kn	14,44 kn	14,60 kn	24,40 kn	19,13 kn
Cestovni pristup i parking	odlična	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Prilagođena jed. cijena po m ²	22,15 kn	20,06 kn	18,05 kn	18,25 kn	30,50 kn	23,91 kn
Komunalna infrastruktura	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	22,15 kn	20,06 kn	18,05 kn	18,25 kn	30,50 kn	23,91 kn
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	22,15 kn	20,06 kn	18,05 kn	18,25 kn	30,50 kn	23,91 kn
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
Odstupanje od prosjeka:		2,10	4,10	3,90	-8,35	-1,76
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-10,46 %	-22,73 %	-21,39 %	27,37 %	7,35 %
Kvadrat odstupanja:		4,40	16,83	15,23	69,67	3,08
Standardno odstupanje:	0,00	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje:	0,00					
TRŽIŠNA CIJENA DVOKREVNINE SOBE S KUPAONICOM ZA KOLOVOZ (Površina u najmu × Prilagođena jedinična cijena)					487,36 kn	

Tablica 12. Tržišna cijena dvokrevetne sobe s kupaonicom, kolovoz

«KLAMFA» d.o.o.
za građevinarstvo i trgovinu
Bana Josipa Jelačića 17a, 22000Šibenik

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
		Hostel Globo	Hostel Scala	Hostel Splendido	Rooms & Studio Apartments Šibenik	Pansion Šibenik
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	-	301,00 kn	466,00 kn	293,00 kn	323,00 kn	376,00 kn
Površina u najmu (m ²)	22,00 m ²	18,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²	18,00 m ²	22,00 m ²
Jedinična cijena po m ²	17,94 kn	16,72 kn	23,30 kn	14,65 kn	17,94 kn	17,09 kn
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	38 god	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	17,94 kn	16,72 kn	23,30 kn	14,65 kn	17,94 kn	17,09 kn
Tehničko stanje	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	17,94 kn	16,72 kn	23,30 kn	14,65 kn	17,94 kn	17,09 kn
Lokacija	dobra	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Prilagođena jed. cijena po m ²	14,35 kn	13,38 kn	18,64 kn	11,72 kn	14,36 kn	13,67 kn
Cestovni pristup i parking	odlična	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Prilagođena jed. cijena po m ²	17,94 kn	16,72 kn	23,30 kn	14,65 kn	17,94 kn	17,09 kn
Komunalna infrastruktura	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	17,94 kn	16,72 kn	23,30 kn	14,65 kn	17,94 kn	17,09 kn
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	17,94 kn	16,72 kn	23,30 kn	14,65 kn	17,94 kn	17,09 kn
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
Odstupanje od prosjeka:		1,22	-5,36	3,29	0,00	0,85
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-7,29 %	23,00 %	-22,47 %	0,02 %	-4,98 %
Kvadrat odstupanja:		1,49	28,71	10,83	0,00	0,72
Standardno odstupanje:	2,64	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje:	5,28					
TRŽIŠNA CIJENA DVOKREVNINE SOBE S KUPAONICOM ZA RUJAN (Površina u najmu × Prilagođena jedinična cijena)					394,71 kn	

Tablica 13. Tržišna cijena dvokrevetne sobe s kupaonicom, rujan

«KLAMFA» d.o.o.
za građevinarstvo i trgovinu
Bana Josipa Jelačića 17a, 22000Šibenik

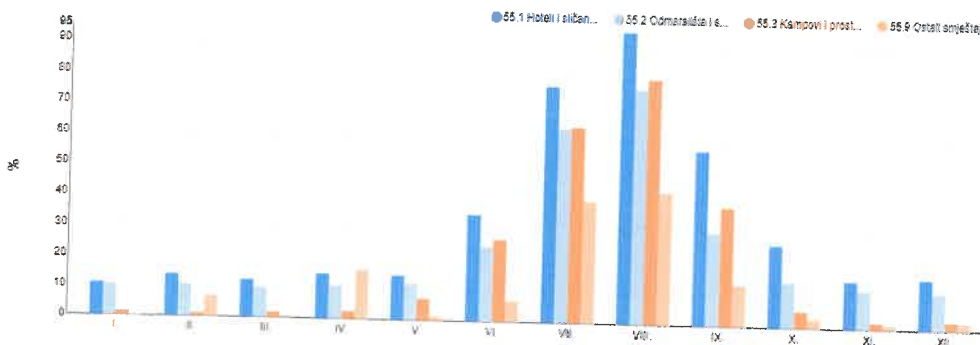
	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
		Hostel Globo	Hostel Scala	Hostel Splendido	Rooms & Studio Apartments Šibenik	Pansion Šibenik
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	-	226,00 kn	391,00 kn	266,00 kn	255,00 kn	388,00 kn
Površina u najmu (m ²)	22,00 m ²	18,00 m ²	20,00 m ²	20,00 m ²	18,00 m ²	22,00 m ²
Jedinična cijena po m ²	15,44 kn	12,56 kn	19,55 kn	13,30 kn	14,17 kn	17,64 kn
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	38 god	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	15,44 kn	12,56 kn	19,55 kn	13,30 kn	14,17 kn	17,64 kn
Tehničko stanje	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	15,44 kn	12,56 kn	19,55 kn	13,30 kn	14,17 kn	17,64 kn
Lokacija	dobra	odlična	odlična	odlična	odlična	odlična
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Prilagođena jed. cijena po m ²	12,35 kn	10,04 kn	15,64 kn	10,64 kn	11,33 kn	14,11 kn
Cestovni pristup i parking	odlična	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Prilagođena jed. cijena po m ²	15,44 kn	12,56 kn	19,55 kn	13,30 kn	14,17 kn	17,64 kn
Komunalna infrastruktura	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jed. cijena po m ²	15,44 kn	12,56 kn	19,55 kn	13,30 kn	14,17 kn	17,64 kn
INDIKATOR VRIJEDNOSTI	15,44 kn	12,56 kn	19,55 kn	13,30 kn	14,17 kn	17,64 kn
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
Odstupanje od prosjeka:		2,89	-4,11	2,14	1,28	-2,19
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-22,99 %	21,01 %	-16,10 %	-9,00 %	12,44 %
Kvadrat odstupanja:		8,33	16,88	4,59	1,63	4,82
Standardno odstupanje:	2,46	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje:	4,92					
TRŽIŠNA CIJENA DVOKREVNINE SOBE S KUPAONICOM ZA LISTOPAD (Površina u namju × Prilagođena jedinična cijena)					339,72 kn	

Tablica 14. Tržišna cijena dvokrevetne sobe s kupaonicom, listopad

6. POPUNJENOST STALNIH POSTELJA PREMA NKD-u 2007., ODJELJAK 55¹⁾ U 2021.

Skupine NKD-a 2007., odjeljak 55	Popunjenost stalnih postelja, %											
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
55.1	10,7	13,7	12,2	14,6	14,4	34,7	76,8	95,0	56,9	26,7	15,4	16,3
55.2	10,3	10,6	9,8	10,8	11,8	24,3	63,4	76,5	30,2	14,8	12,4	11,9
55.3	1,3	1,1	1,9	2,5	7,0	26,7	63,7	79,7	38,6	5,4	2,2	2,7
55.9	-	6,8	0,8	16,1	1,3	6,8	39,6	43,0	13,5	3,0	1,5	2,5

G-4. POPUNJENOST STALNIH POSTELJA PREMA SKUPINAMA NKD-a 2007., ODJELJAK 55 U 2021.



Slika 14. Popunjenost stalnih postelja prema skupinama u 2021. godini

Mjesec	Broj dana	Broj soba	Popunjenost [%] - DZZS	Cijena [kn]	Prihod
Siječanj	31	40	10,7	286,90	38.065,60 kn
Veljača	28	40	13,7	286,90	44.021,60 kn
Ožujak	31	40	12,2	286,90	43.401,90 kn
Travanj	30	40	14,6	286,90	50.264,49 kn
Svibanj	31	40	14,4	286,90	51.228,47 kn
Lipanj	30	40	34,7	369,31	153.782,07 kn
Srpanj	31	40	76,8	483,14	460.099,65 kn
Kolovoz	31	40	95,0	487,36	574.115,32 kn
Rujan	30	40	56,9	394,71	269.510,26 kn
Listopad	31	40	26,7	339,72	112.473,76 kn
Studeni	30	40	15,4	286,90	53.018,71 kn
Prosinac	31	40	16,3	286,90	57.987,78 kn
UKUPNO:				1.907.969,60 kn	
				254.395,95 €	

Tablica 15. Popunjenost prema DZZS i procijenjeni godišnji prihod

Godišnji troškovi:		
Trošak	Postotak prihoda od smještaja	Iznos
Zaposlenici	10%	190.796,96 kn
Nabava	0%	0,00 kn
Režijski troškovi	10%	190.796,96 kn
Održavanje	7%	133.557,87 kn
Administracija	12%	228.956,35 kn
UKUPNO:		744.108,14 kn
		99.214,42 €

Tablica 16. Procijenjeni godišnji troškovi

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja te se može utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

U **općoj prihodovnoj metodi** vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = čisti prihod građevine;

VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator;



Slika 9. Podjela površine nužne za uporabu zgrade i premašenu površinu

Nekretnina	Površina nekretnine [m ²]	Jedinična vrijednost [kn/m ²]	Vrijednost predmetnog zemljišta [kn]	Vrijednost predmetnog zemljišta [€]
Površina nužna za redovitu uporabu zgrade	2.200,00	1.254,13	2.759.086,48 kn	367.878,20 €
Samostalna iskoristiva djelomična površina	1.625,00	1.254,13	2.037.961,61 kn	271.728,21 €

Tablica 10. Iskaz površine i procijenjene vrijednosti

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 hotela, kakva je predmetna nekretnina iznosi **40-80 god.** Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Predmetna građevina izgrađena je 1984. godine, tj. starost predmetnog objekta je **38 godina.**

Kako je ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) kraći od 50 godina (Tablica 14.), vrijednost zemljišta se u općoj prihodovnoj metodi ne zanemaruje, već se iskazuje kao eksplicitna vrijednost koja ravnopravno participira u stvarnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine.

		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 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 11. FK Matrica

Objekt	A	B	C	Odabrani FK
Stambena građevina	3	3	2	3

Tablica 12. Odabir klasifikacije

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)			
Godina procjene:		2022.	
Godina izgradnje:		1984.	
Starost zgrade [G]:		38 godina	
Održivi vijek korištenja [OVK]:		80 godina	Prilog 9. Pravilnika
Preostali vijek korištenja:	$80-38=$	42 godine	
Odabrani faktor korištenja [FK]:		3	Prilog 10. Pravilnika
Relativna starost [g/OVK]:	$38/80 =$	0,475 (47,5%)	
Ostatak održivog vijeka korištenja [OOVK]:	$44%; 80*0,44 =$	35 godina	Prilog 10. Pravilnika

Tablica 14. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja

Ukupni godišnji prihod:		1.907.969,60 kn	254.395,95 €
Ukupni godišnji troškovi:		744.108,14 kn	99.214,42 €
Godišni bruto čisti prihod:		1.163.861,46 kn	155.181,53 €
Troškovi gospodarenja koji ne uključuju davanja:			
Rizik gubitka najamnine:	7%	81.470,30 kn	10.862,71 €
Modernizacija:	5,00%	58.193,07 kn	7.759,08 €
Ukupni troškovi gospodarenja:	17,50%	203.675,75 kn	27.156,77 €
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta:	5%	58.193,07 kn	7.759,08 €
Ukupni troškovi gospodarenja:		401.532,20 kn	53.537,63 €
Godišni neto čisti prihod [PG]:		762.329,25 kn	101.643,90 €
Udio vrijednosti zemljišta [VZ]:		2.759.086,48 kn	367.878,20 €
Stopa kapitalizacije [p]:	7%		
OOVK:	35		
Multiplikator [M]:	16,37		
Udjel vrijednosti građevine $VG=(PG-VZ \times p) \times M$:		9.317.692,68 kn	1.242.359,02 €
Prihodovna vrijednost (ukupno) $PV= VG + VZ$		12.076.779,16 kn	1.610.237,22 €
Premašena površina [m ²):	1.625,00		
Vrijednost zemljišta [€/m ²):	1254,13		167,22 €
Vrijednost premašene površine [€]:	2.037.961,61 kn		271.728,21 €
Tržišna vrijednost građevine i premašene površine		14.114.740,77 kn	1.881.965,44 €

Tablica 15. Tržišna vrijednost građevine i zemljišta

4. ZAKLJUČAK

Temeljem gore navedenog, u skladu s činjenicama i pretpostavkama korištenim prilikom izrade ovog elaborata, mišljenja sam kako visina tržišne vrijednosti građevine i zemljišta u predjelu Šubićevac, Šibenik, na k. č. 962/5 k.o. Šibenik i k. č. 5944/5 k.o. Šibenik, na dan vrednovanja 04. srpnja 2022. iznosi:

Tržina vrijednost objekta sa pripadajućim zemljištem	Udio vrijednosti zemljišta nužnog za uporabu građevine, 2200 m ²	k.č. 5944/5 k.o. Šibenik	332 m ²	1.254,13 kn	416.371,23 kn
		dio k.č. 962/5 k.o. Šibenik	1868 m ²	1.254,13 kn	2.342.715,25 kn
	Udio vrijednosti građevine poslovne namjene:		9.317.692,68 kn		
	Ukupna tržišna vrijednost objekta sa pripadajućim zemljištem:		12.076.779,16 kn		
Tržišna vrijednost preostalog zemljišta	Udio vrijednosti zemljišta premašene površine, 1625 m ²	dio k.č. 962/5 k.o. Šibenik	1625 m ²	1.254,13 kn	2.037.961,61 kn
UKUPNO:		14.114.740,77 kn			
		1.881.965,44 €			

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:

14.110.000,00 kn

slovima: četrnaest milijuna sto deset tisuća kuna

Ukupna vrijednost izražena u eurima:

Tečaj HNB-a na dan 04.07.2022.: 1 € = 7, 50 kn

1.880.000,00 €

slovima: jedan milijun osamsto osamdeset tisuća eura

Šibenik, 04. srpnja 2022.

Izradio:

Damir Alfieri, 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.

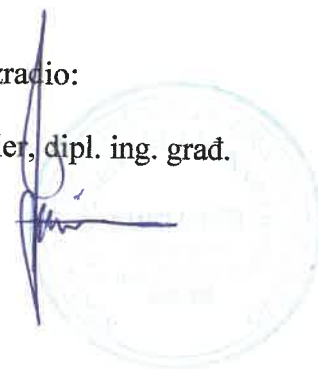
Dostupnim podacima koristio sam se u najboljoj namjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Šibenik, 04. srpnja 2022.

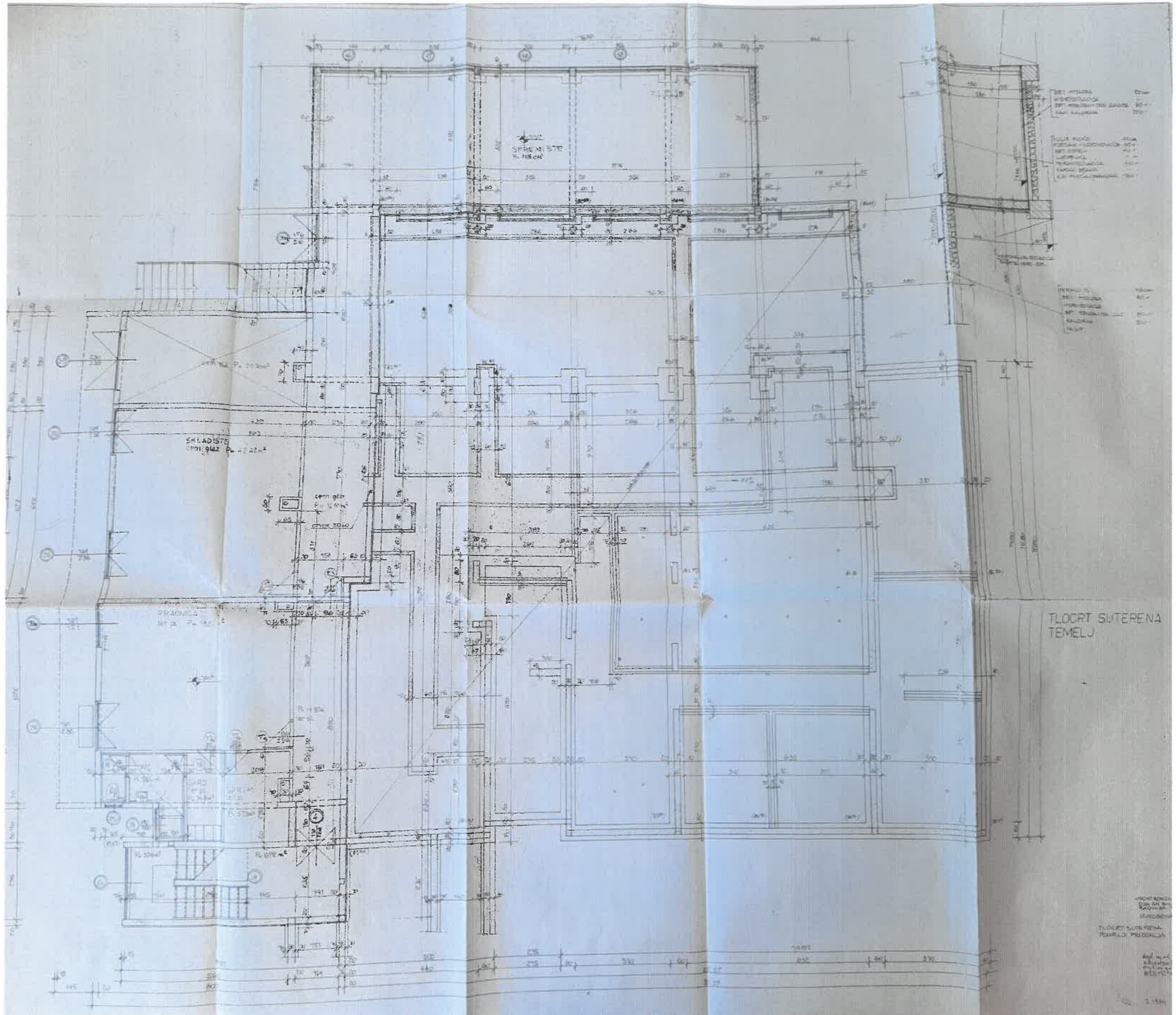
Izradio:

Damir Alfier, dipl. ing. građ.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains some illegible text, likely a professional seal or company stamp.

6. PRILOZI

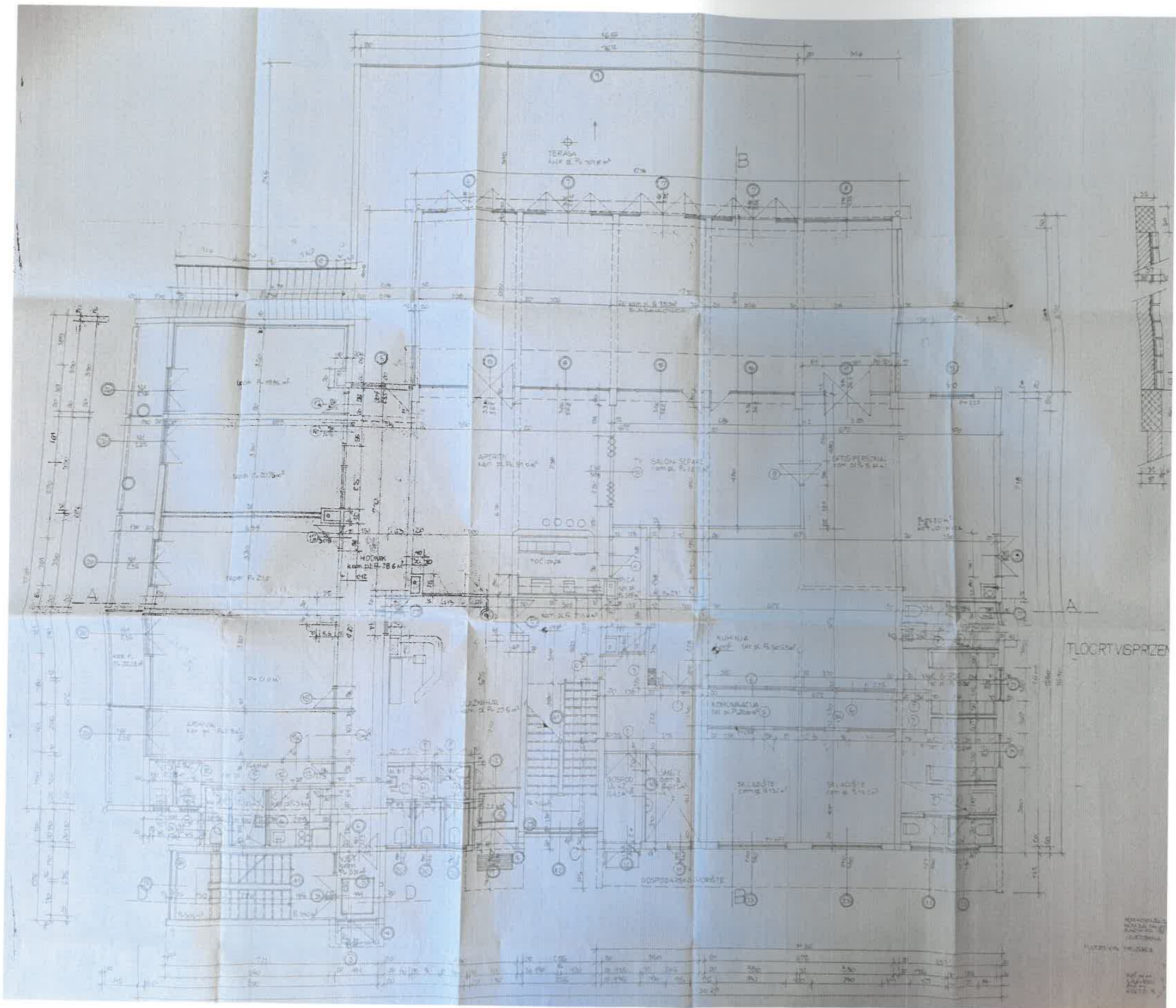
6.1. Arhitektonski snimak predmetnog objekta



1. ПОТОК	100
2. ПОТОК	100
3. ПОТОК	100
4. ПОТОК	100
5. ПОТОК	100
6. ПОТОК	100
7. ПОТОК	100
8. ПОТОК	100
9. ПОТОК	100
10. ПОТОК	100
11. ПОТОК	100
12. ПОТОК	100
13. ПОТОК	100
14. ПОТОК	100
15. ПОТОК	100
16. ПОТОК	100
17. ПОТОК	100
18. ПОТОК	100
19. ПОТОК	100
20. ПОТОК	100

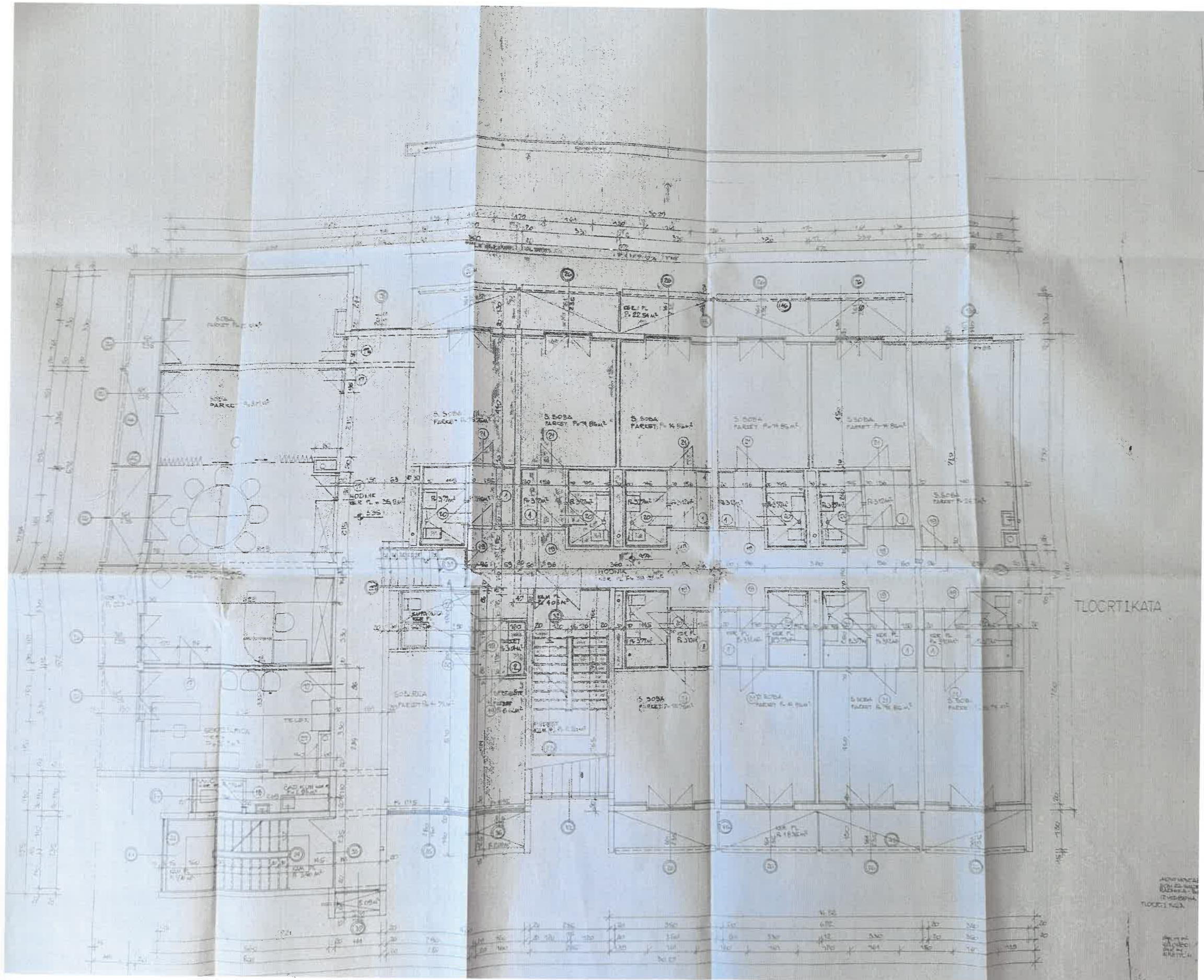
TLOCET SUTERENA
TEMELJ

ПРОЕКТАНТ
ИЗДАНИЕ
1955
ТЛОЧЕТ СУТЕРЕНА
ТЕМЕЛЈИ
ПРОЕКЦИЈА
1:100
1955



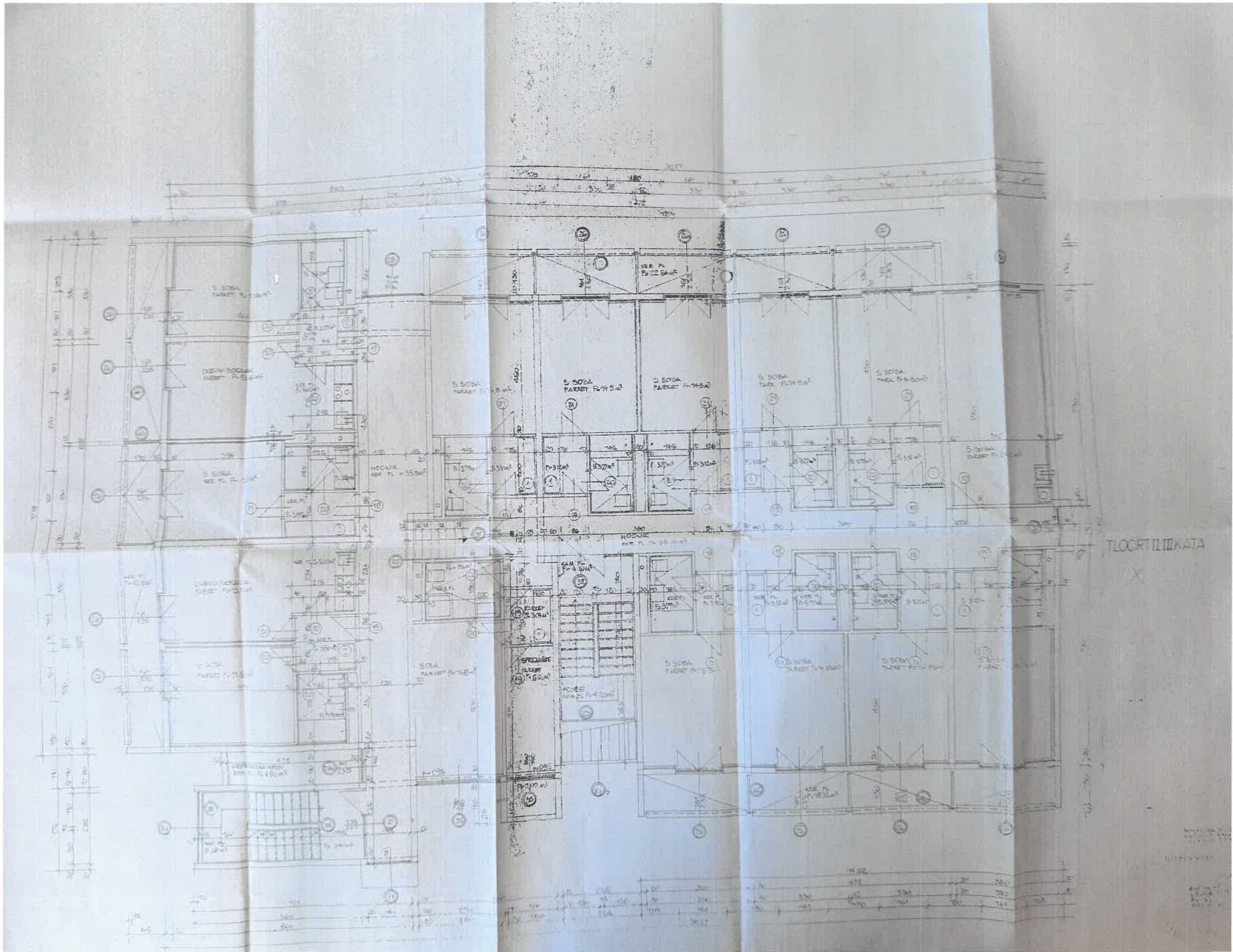
TLOCRT VSPRIZA

PROJEKTOVALA
 ARHIT. BIRO
 L. J. V. 1964



TLOCRTIKATA

ARCHITECT
 NAME
 ADDRESS
 TLOCRTIKATA



TLOCRTILIKATA

PROJEKTOVANJE
IZ OBLASTI
ARHITEKTURE
I INŽINJERINGA
D.O.O. BEOGRAD
BEOGRAD, BEOGRADSKA
ULICA 119
11000 BEOGRAD

NINE



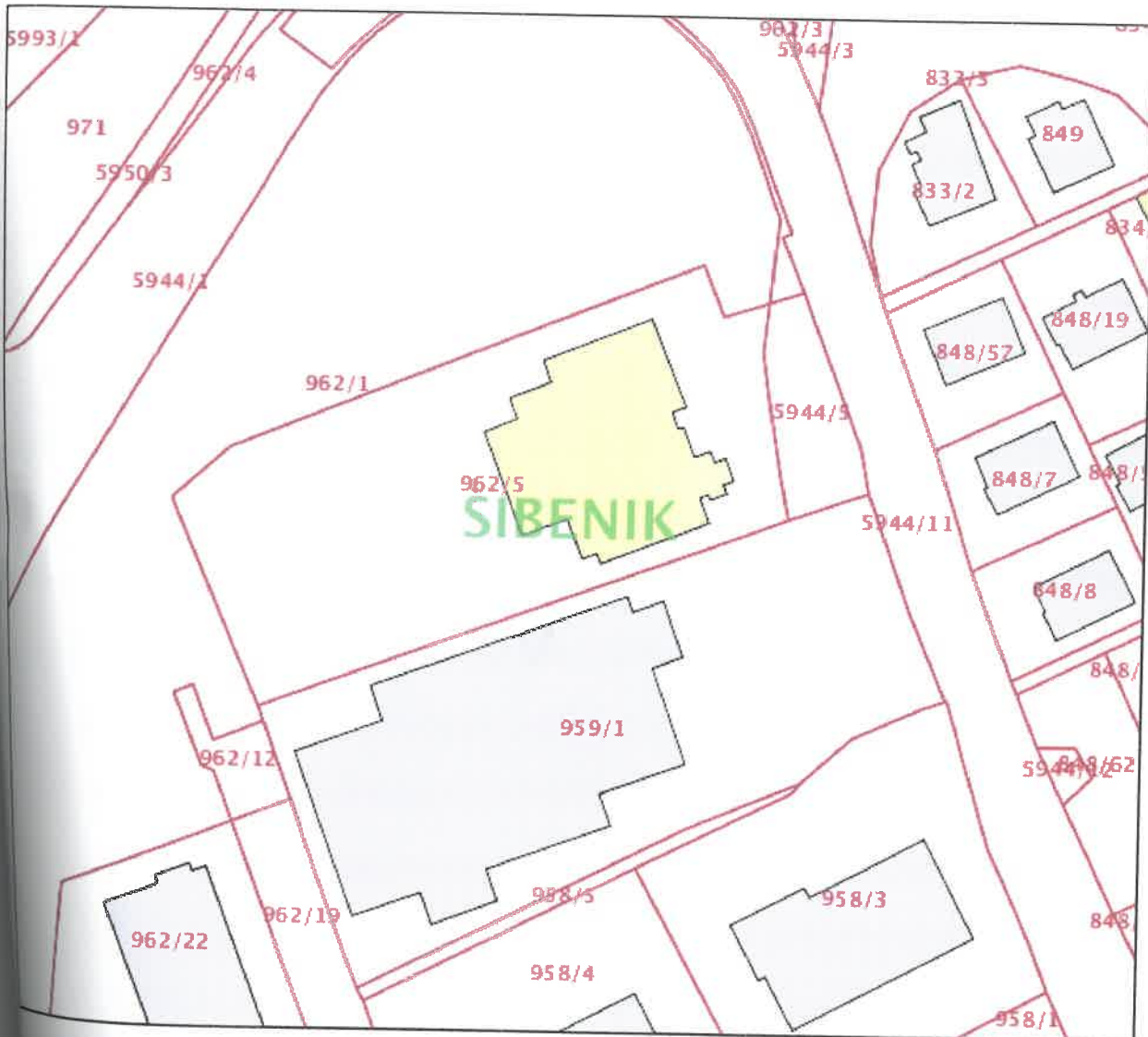
6.2. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)





IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 08.07.2022



«KAMFA» d.o.o.
za građevinarstvo i trgovinu
Bana Josipa Jelačića 17a, 22000Šibenik

INE

6.3. Vlasnički list (neslužbena kopija)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK

Stanje na dan: 29.06.2022. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uložka: 5417

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8249/2008

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	962/5	ZGRADA I DVOR			3493	
	5944/5	NEPLODNO			332	
		UKUPNO:			3825	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ŠIBENIK	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

otvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.06.2022.

6.4. Posjedovni list (neslužbena kopija)



broj: 30.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 2446

Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
HOČEVAR TOMAŽ, SIN ZVONIMIRA, MAISTROVA 17, SLOVENIJA, MARIBOR	

katastarskim česticama

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
960/1	ŠUBIČEVAC	530	12		
	ŠUMA	530			
962/2	ŠUBIČEVAC	1615	12		
	ŠUMA	1615			
962/3	ŠUBIČEVAC	191	12		
	NEPLODNO	191			
962/4	ŠUBIČEVAC	877	12		
	ŠUMA	877			
962/5	ŠUBIČEVAC	1746	12		
	GOSP. ZGRADA I DVOR	1746			
1429/1	ŠUBIČEVAC	7267	15		
	ŠUMA	7267			
1429/2	ŠUBIČEVAC	1221	15		
	ŠUMA	1221			
Ukupna površina katastarskih čestica		13447			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 3996

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠUPE STIPE, P. MATE, 72. BOJNE VOJNE POLICIJE 1, ŠIBENIK, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		950/3	ŠUBIČEVAC	194	15		
			KUĆA, ŠUBIČEVAC	194			
		950/8	ŠUBIČEVAC	494	15		
			KUĆA I DVORIŠTE	494			
D		960/1	ŠUBIČEVAC	530	12		
			ŠUMA	530			
		960/3	ŠUBIČEVAC	460	12		
			ŠUMA	460			
D		962/2	ŠUBIČEVAC	1615	12		
			ŠUMA	1615			
D		962/4	ŠUBIČEVAC	878	12		
			ŠUMA	878			
D		962/5	ŠUBIČEVAC	1746	12		
			GOSP. ZGRADA I DVOR	1746			
D		1429/1	ŠUBIČEVAC	7266	15		
			ŠUMA	7266			
D		1429/2	ŠUBIČEVAC	1221	15		
			ŠUMA	1221			
Ukupna površina katastarskih čestica				14404			

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