

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-210/16.  
Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-350/2015.  
mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 02. srpnja 2019.

Oznaka elaborata: OE 21/2019- VJ

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Naručitelj: JAMATVA d.o.o. u stečaju  
Tina Ujevića 13  
Vrgorac  
OIB: 12532007791

Namjena procjene: Provođenje stečajnog postupka pred Trgovačkim sudom u Splitu  
posl.br 5 St – 512/2018

Nekretnine: č.zem. 6076/2, 6080/2, 6081 Z.U. 5389 K.O. Metković, ukupne  
površine prema Izvratku iz zemljišne knjige Z.U. 17288 K.O. Split  
od 02.07.2019.g. 7.356,00 m<sup>2</sup>, što u naravi predstavlja dvorište i  
zgradu katnosti Pr + 1. Kat.

Nadnevak očevida: 01. srpnja 2019. god.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2020. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

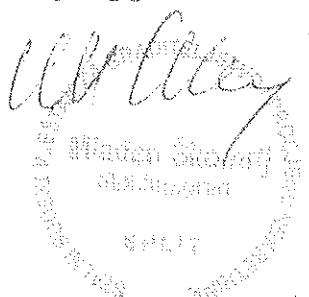
Tereti: Sukladno upisu u Z.U. 5389 K.O. Metković od 02. srpnja 2019. g.

Sadašnja uporaba: Nije u uporabi.

OBSTINATIO d.o.o.  
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ,  
dipl.ing.građ.

OBSTINATIO d.o.o.  
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:  
MLADEN ŠKOMRLJ,  
dipl.ing.građ.



## SADRŽAJ

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU .....</b>	<b>3</b>
1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – OBSTINATIO D.O.O.....	3
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – MLADEN ŠKOMRLJ.....	5
<b>2. SAŽETAK.....</b>	<b>6</b>
<b>3. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA .....</b>	<b>7</b>
<b>4. UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA .....</b>	<b>8</b>
<b>5. OPIS NEKRETNINA.....</b>	<b>9</b>
5.1. OPIS ZEMLJIŠTA I LOKACIJE .....	9
5.2. OPIS OBJEKATA NA PREDMETNOJ LOKACIJI .....	11
<b>6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....</b>	<b>12</b>
6.1. ODABIR METODE PROCJENE .....	12
6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:.....	13
<i>Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“): .....</i>	<i>13</i>
6.2.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA .....	16
6.2.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	16
6.2.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN .....	16
6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM.....	17
<b>7. ZAKLJUČAK: .....</b>	<b>18</b>
<b>8. IZJAVA PROCJENITELJA.....</b>	<b>19</b>
<b>9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE: ZU 5389 K.O. METKOVIĆ.....</b>	<b>20</b>
<b>10. FOTODOKUMENTACIJA .....</b>	<b>23</b>

## **1. RJEŠENJE O IMENOVANJU**

### **1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16  
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

#### **R J E Š E N J E**

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

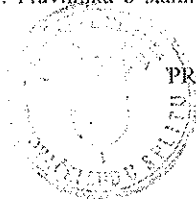
#### **Obrazloženje**

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra. Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su. ovdje

## **1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj**



### **REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-350/2015

Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

#### **RJEŠENJE**

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

#### **O b r a z l o ž e n j e**

Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpisatka – ovlaštení službeník  
Katija Giljanović



## **2. SAŽETAK**

<b>Podaci</b>	<b>Bilješka</b>
Adresa nekretnine	Ulica Zrinjskih i Frankopana 50, 20350 Metković
Tip nekretnine	Poslovna zgrada
č.zem.	6076/2, 6080/2, 6081
zk.ul.	5389
k.o.	Metković
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	7.356,00
površina građevina (m <sup>2</sup> ) - BP	1.472,43
površina građevina (m <sup>2</sup> ) - NP	1.338,58
volumen građevine (m <sup>3</sup> ) - BV	15.125,95
Dan vrednovanja	01.07.2019.
Dan kakvoće	02.07.2019.
Tržišna vrijednost nekretnine (č.z. 6076/2, 6080/2, 6081 K.O. Metković): zgrada i zemljište	3.040.000,00 kn
Namjena zemljišta	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (IDPPUG Metković)
Akt o građenju	-
Uporabna dozvola	-
Neposredan pristup javnom putu	Ima
Usklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog operata	Ne
Godina izgradnje	1962
Godina rekonstrukcije	-
Ime procjenitelja	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.

### **VAŽNE NAPOMENE:**

- Procjena predmetne nekretnine obavljena je u cijelosti stručno, nepristrano i neovisno, a procijenjena tržišna vrijednost iskazana bez poreza kojima se regulira promet nekretninama
- Imovinsko - pravna provjera stanja, kao ni provjera s upravno - pravnog naslova, te porezne i druge financijske obveze vlasnika nisu predmet ovog procjemenog elaborata
- Informacije o vlasništvu date su prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene
- Dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa dostupnih izvora smatra se valjanom i vjerodostojnom
- Ponovni pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađena je ova procjena

### **3. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA**

#### **PROPISI**

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2012)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 112/18)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/1383/15, 42/19)

#### **LITERATURA**

- 1) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina - Krtalić V., 2007. (HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb)

#### **IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- 1) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 2) Bilteni HNB-a
- 3) Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore (HKAIG, razred arhitekata, 2005.)
- 4) ICSN – index cijena stambenih nekretnina
- 5) podaci dostavljeni od Naručitelja

#### **4. UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA**

**POJAŠNJENJE KORIŠTENIH METODA PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

#### **TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

*Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.*

#### **POREDBENA METODA**

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

*Poredbena metoda je u prvome redu primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.*

#### **PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog gospodarenja i poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

*Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.*



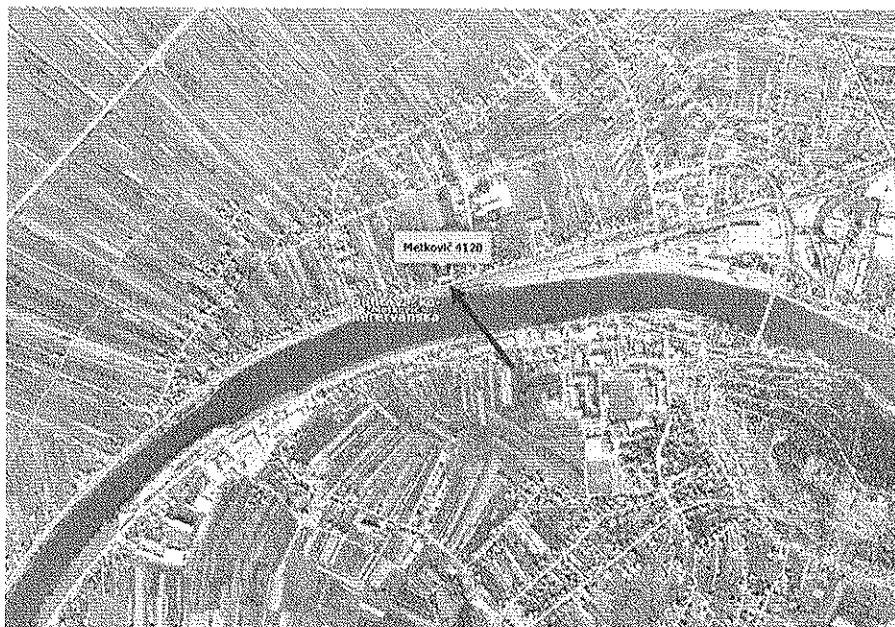
## **5. OPIS NEKRETNINA**

### **5.1. OPIS ZEMLJIŠTA I LOKACIJE**

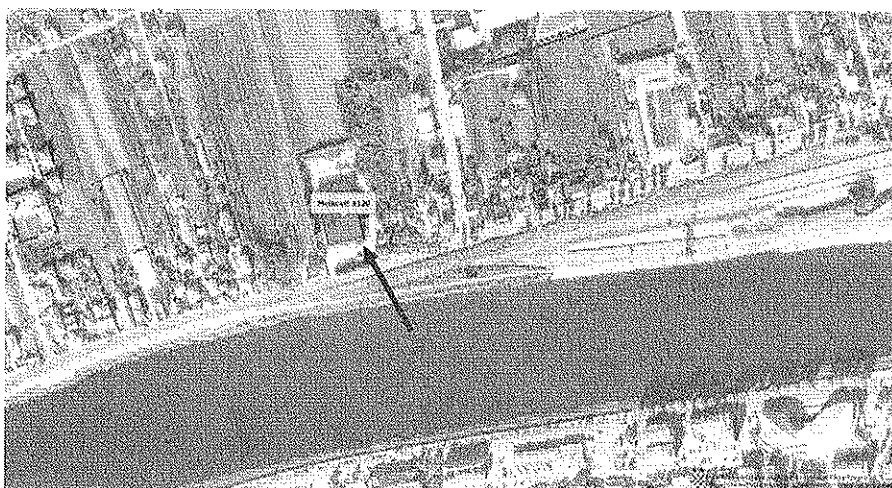
**Pristup predmetnoj lokaciji:** Uredan - osiguran cestovnim, asfaltiranim pristupom

**Opis okruženja:** Predmetna parcela nalazi se u Metkoviću, u blizini centra grada, te u neposrednoj blizini željezničkog kolodvora. Nekretnina se nalazi uz tok rijeke Neretve. S južne strane ima direktan priključak na javno prometnu površinu.

**Karte i dr.:**



Šira situacija (preuzeto sa: <https://nekretnine.mgipu.hr/>)

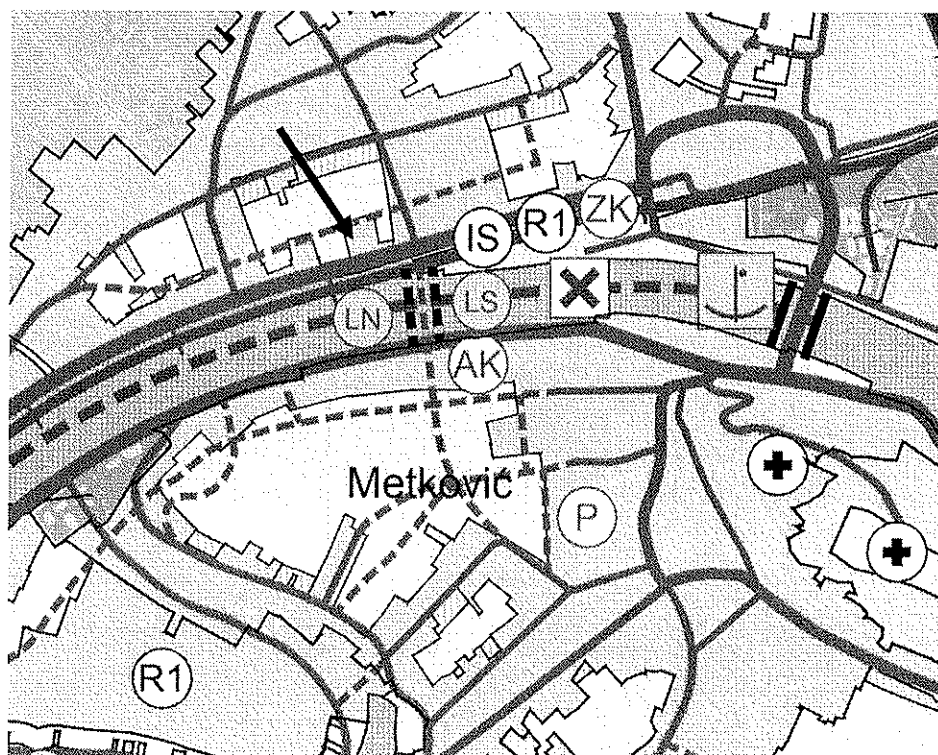


Uža situacija (preuzeto sa: <https://nekretnine.mgipu.hr/>)

### Lokacija u prostorno planskoj dokumentaciji

**IDPPUG:**

Predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, sukladno Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Metkovića (Sl.gl. Grada Metkovića br. 01/15).

[illegible]

**Opis vanjskog uređenja:** okolne površine uglavnom uređene.  
**Rizik zagađenja iz okoliša:** nije poznat.

## **5.2. OPIS OBJEKATA NA PREDMETNOJ LOKACIJI**

Poslovna zgrada izgrađena na č.zem. 6076/2, 6080/2, 6081 K.O. Metković, katnosti je od Pr+Kat, sa ravnim krovom, ukupne bruto građevinske površine 1.472,43 m<sup>2</sup>. Objekt je smješten na području užeg centra grada, u blizini željezničke postaje. Kolni prilaz zgradi omogućen je s južne strane. Plato oko građevine je asfaltiran i predviđen za manipulaciju teretnih i dostavnih vozila.

Građevina je izrađena 1962. godine kao armiranobetonska konstrukcija, projektirana kao vinarija. Naknadno je preuređena u pogon za pakiranje umjetnih gnojiva. U vrijeme očevida 01.07.2019. g. konstrukcija je zatečena u nuređenom stanju. Objekt je zapušten, nije održavan i trenutačno nije uporabljiv.

### **TEHNIČKI OPIS**

**Katnost:** Pr + Kat

**Godina izgradnje:** 1962. godine

**Naknadno ulaganje:** -

**Energetski razred:** -

### **KONSTRUKCIJA**

**Temelji:** armiranobetonski temelji

**Nosiva konstrukcija:** armiranobetonska

**Međukatna konstrukcija:** armiranobetonska ploča

**Krovnna konstrukcija:** polumontažna betonska konstrukcija

### **ZAVRŠNI RADOVI**

**Pročelja:** obložena predgotovljenim armiranobetonskim elementima

**Podovi:** betonska podloga, pojedine prostorije obložene keramičkim pločicama

**Zidovi:** djelomično obojani

**Stropovi:** neožnukani

### **VRATA I PROZORI**

**Vanjska stolarija:** željezna, PVC, drvena stolarija

**Unutarnja stolarija:** vrata uredskog prostora su drvena, dok su ostali otvori izrađeni kao željezna stolarija,

**Instalacije:** dio instalacija nije u funkciji

### **OPĆA OCJENA STANJA OBJEKTA**

Opće stanje zgrade nije zadovoljavajuće, objekt je napušten i neodržavan. Unutarnje prostorije su devastirane, dok je izvana zgrada obrasla niskim raslinjem i travom. Građevina je van uporabe, te je za daljnje korištenje potrebno uložiti dodatna sredstva u njezinu obnovu.

## **6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Zadatak procjenitelja** je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina (zemljišta i zgrade), uvažavajući lokaciju, radi provođenja stečajnog postupka, s nadnevkom od 01. srpnja 2019. godine.

**Dan kakvoće:** 01. srpnja 2019. godine.

**Dan vrednovanja:** 02. srpnja 2019. godine.

### **6.1. ODABIR METODE PROCJENE**

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

S obzirom na navedeno, a sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Članku 53. Stavku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procjenu će izraditi **troškovnom metodom**.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena troškovna metoda. Troškovna metoda temeljena je na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

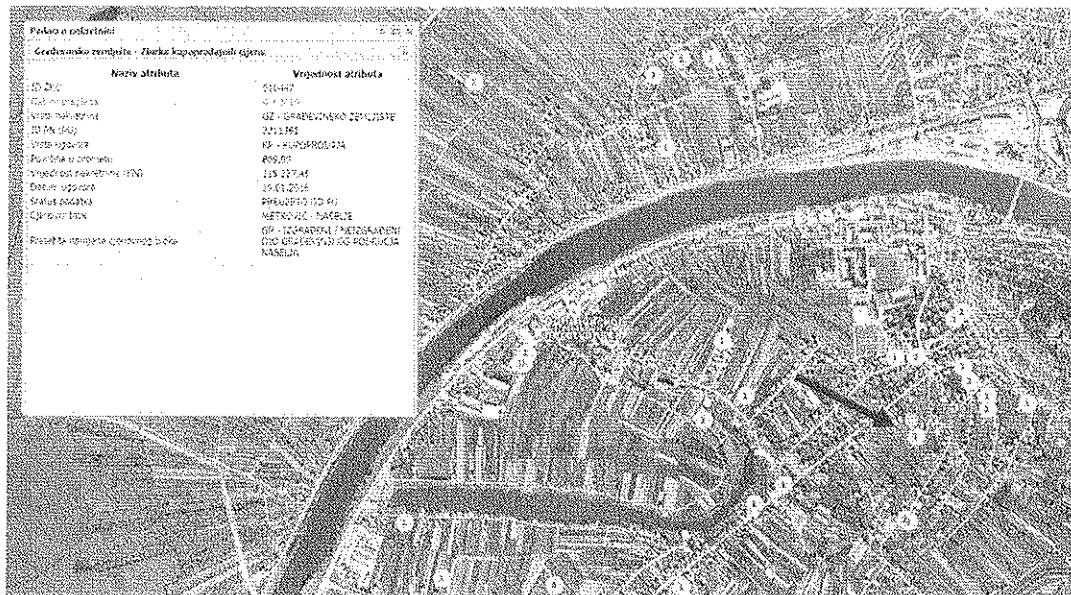
Cijena zemljišta za troškovnu metodu izračunata je poredbenom metodom. Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

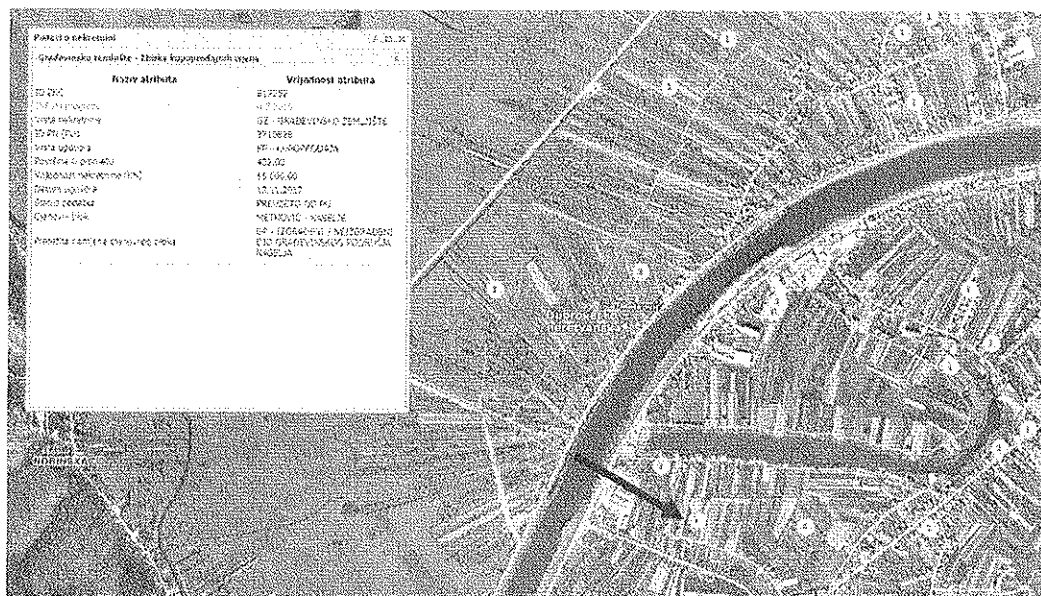


2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 29.01.2016. godine, za k.č.z. 7949 K.O. Metković. Radi se o građevinskom zemljištu, ukupne površine u prometu 869,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 118.227,45 kn, prosječna vrijednost iznosi 136,05 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 1,2 km južno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2016. godine iznosi 101,77 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 151,73 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 6.2.1. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkom 6.2.2. i 6.2.3. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **151,73 kn/m<sup>2</sup>**.

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 13.11.2017. godine, za k.č.z. 9441 K.O. Metković. Radi se o građevinskom zemljištu, ukupne površine u prometu 432,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 55.000,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 127,31 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 1,8 km jugozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 132,97 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 6.2.1. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkom 6.2.2. i 6.2.3. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **132,97 kn/m<sup>2</sup>**.

### 6.2.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 2241/1	Opuzen I	614,00	73,29	12.12.2018	113,50	113,50	1,000	73,29
2.	k.č.z. 7949	Metković	869,00	136,05	29.1.2016	101,77	113,50	1,115	151,73
3.	k.č.z. 9441	Metković	432,00	127,31	13.11.2017	108,67	113,50	1,044	132,97

\*korišteni su podaci za 4. tromjesečje 2018.

### 6.2.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena tri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z.2241/1	Opuzen I	614,00	73,29	1,00	2,00	1,45	106,27
2.	k.č.z. 7949	Metković	869,00	151,73	2,00	2,00	1,00	151,73
3.	k.č.z. 9441	Metković	432,00	132,97	2,00	2,00	1,00	132,97

### 6.2.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 2241/1	Opuzen	614,00	73,29	73,29	106,27	-18,46	-24,05	578,56
2.	k.č.z. 7949	Metković	869,00	136,05	151,73	151,73	16,43	21,41	458,25
3.	k.č.z. 9441	Metković	432,00	127,31	132,97	132,97	2,20	2,65	7,00
						Prosjek:	130,32		
						Standardno odstupanje (±):	18,65		
						Pravilo dva-sigma (±):	37,31		
Tržišna vrijednost zemljišta Tv <sub>zem.</sub> (kn/m <sup>2</sup> ):									130,32

Prema ovom izračunu, sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 6076/2, 6080/2, 6081 Z.U. 5389 K.O. Metković (k.č.z. 4120, 4118/1, 4118/2 K.O. Metković), ukupne površine 7.356,00 m<sup>2</sup> (uključivo dvorište i zemljište pod zgradom) iznosi: **130,32 kn/m<sup>2</sup> x 7.356,00 m<sup>2</sup> = 958.633,92 kn**



### 6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

#### TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m <sup>3</sup>	OG (m <sup>3</sup> )	
komunalni doprinos	22,75	15.125,95	344.115,36 kn
			344.115,36 kn

Cijene komunalnog doprinosa u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu („Neretvanski glasnik - službeno glasilo Grada Metkovića“ 01/19)

B PRIKLJUČCI	kn/m <sup>2</sup>	BP (m <sup>2</sup> )	
Paušalno	100	1.472,43	147.243,00 kn

C GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	kn/m <sup>2</sup>	NP (m <sup>2</sup> )	
(iz etalonske cijene građenja)	3400	1.338,58	4.551.172,00 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE			
OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	60		
Godina procjene	2019		
Godina izgradnje	1962		
G - starost građevine	57		
Rs - relativna starost G/OVK	0,95		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	3,50		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	21,00	0,35	
Zamjenska starost zgrade	39,00		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,6500		2.958.261,80 kn
Preostala vrijednost	0,3500		1.592.910,20 kn
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE			1.592.910,20 kn

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
A DOPRINOSI	344.115,36 kn
B PRIKLJUČCI	147.243,00 kn
C GRAĐENJE (SVG)	1.592.910,20 kn
	2.084.268,56 kn

Sukladno prethodnom izračunu slijedi:

- Sveukupna vrijednost zgrade, iznosi:

**2.084.268,56 kn.**

- Sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 6076/2, 6080/2, 6081 Z.U. 5389 K.O. Metković (k.č.z. 4120, 4118/1, 4118/2 K.O. Metković), ukupne površine 7.356,00 m<sup>2</sup> iznosi:

**958.633,92 kn**

- Sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 6076/2, 6080/2, 6081 Z.U. 5389 K.O. Metković (k.č.z. 4120, 4118/1, 4118/2 K.O. Metković), ukupne površine 7.356,00 m<sup>2</sup> (uključivo dvorište i zemljište pod zgradom) i zgrade na njemu iznosi:

2.084.268,56 kn + 958.633,92 kn = 3.042.902,48 kn, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika):

**3.040.000,00 kn.**

## **7. ZAKLJUČAK:**

1.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 6076/2, 6080/2, 6081 Z.U. 5389 K.O. Metković (k.č.z. 4120, 4118/1, 4118/2 K.O. Metković), ukupne površine 7.356,00 m<sup>2</sup> (uključivo dvorište i zemljište pod zgradom) i zgrade na njemu na dan 02. srpnja 2019. godine, razumno predstavljena iznosom od:

**3.040.000,00 kn.**

### **Napomena:**

Sukladno čl. 68, st. 1, točka 12. Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

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

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

Procjena je otisnuta u četiri (4) istovjetna primjerka od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 02. srpnja 2019. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MLADEN ŠKOMRLJ,**  
**dipl.ing.građ.**



## **8. IZJAVA PROCJENITELJA**

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podaci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduće zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Procjena je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), prema pravilima struke, uvjetima tržišta, te temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i drugim dostupnim podacima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja sastavni je dio elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G2595.

**9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE: ZU 5389 K.O. Metković****NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Metkoviću  
**ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL METKOVIĆ**  
Stanje na dan: 02.07.2019. 13:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317152, METKOVIĆ

Broj ZK uložka: 5389

Broj zadnjeg dnevnika: Z-540/2019

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	6076/2	KUĆA I DVORIŠTE			3580	
2.	6080/2	ORANICA			770	
3.	6081	ORANICA			3006	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>7356</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.09.2015. broj Z-766/15	
1.1	Temeljem Zapisnika ovog suda posl.br. Z-239/2015/47 i čl.199.b Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se da je za dio čest.zem.6076/2 sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uložka, te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige.	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 <b>JAMATVA D.O.O., VRGORAC, OIB: 12532007791, TINA UJEVIĆA BR. 13</b>	
1.2	Zaprimljeno 28.02.2019. g. pod brojem Z-540/2019  <b>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA</b> , Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 25.veljače 2019.god. posl.br.5 St-512/2018, na nekretninama u listu A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom JAMATVA d.o.o., Vrgorac, OIB: 12532007791. Vrgorac, Tina Ujevića 13.	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 14.12.2006. broj Z-1346/06  Na temelju čl. 4 Aneksa br. 1 uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 361-153/2005 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 13. prosinca 2006. god., sollemniziranog od javnog bilježnika Kristić Ivana iz Vigorca pod br. OU-110/06 dana 13. prosinca 2006. god., na teret nekretnosti upisanih u listu A., uknjiženog vlasništva na ime Jamatva d.o.o. Vigorac, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine odobrene Jamatva d.o.o. Vigorac u iznosu od 300.000,00 EUR (slovima: petstotisuća eura) u protivvrijednosti kupa, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, eventualne zatezne kamate, troškove i ostale nusgredice u skladu s gore navedenim Aneksom i osnovnim Ugovorom, a sve u korist:	300.000,00 EUR	
4.2	Zaprimljeno 30.09.2016. g. pod brojem Z-9245/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o prijenosu sredstava osiguranja od 12. svibnja 2016. god., sollemniziranog od javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreba pod br. OV-2045/16-2 od dana 18. svibnja 2016. god., na teret nekretnosti u listu A., vlasništva Jamatva d.o.o. Vigorac, Tina Ujevića 13, OIB: 12532007791, uknjižuje se prijenos založnog prava uknjiženog za korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, temeljem čl. Aneksa br. 1 uz ugovor o odobrenju novčane tražbine od 13. prosinca 2006. god., sollemniziran kod javnog bilježnika Ivan Kristić iz Vigorca pod br. OU-110/06 dana 13. prosinca 2006. god., odobrenog Jamatva d.o.o. Vigorac, Tina Ujevića 13, OIB: 12532007791, uknjižuje se založno pravo u svrhu osiguranja tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR (slovima: petstotisuća eura) u protivvrijednosti kupa, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, eventualne zatezne kamate, troškove i ostale nusgredice (anuiteta-mjesečna otplata), (koji se nalazi pohranjen u zbirci isprava ovog suda pod posl.br. Z-1346/06), za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB</b>		na 4.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 12.11.2014. broj Z-1057/14  Temeljem Dodatka br. 1 Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine reg.br. 290/12 (koji original se nalazi pohranjen u zbirci isprava ovog suda pisarnice z.k. odjela Vigorac pod posl.br. Z-56/12) sklopljenog dana 4. Studenog 2014. god., sollemniziranog po javnom bilježniku Vedranu Plečaču iz Metkovića pod br. Ov. 4840/14 dana 10. Studenog 2014. god., na teret nekretnosti u listu A., vlasništva Jamatva d.o.o. Vigorac uknjižuje se založno pravo u svrhu osiguranja tražbine odobrene Vina Pilač d.o.o. Vigorac, u iznosu od 618.750,00 EUR (slovima: šeststoosamstotinu i sedamstopećdeset eura) uvećano za kamate, naknade i troškove, s rokom dospijeća na dan 31. Prosinca 2022. god., za korist: <b>SOCIETE GENARALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16</b>	618.750,00 EUR	
7.			
7.1	Zaprimljeno 12.11.2014. broj Z-1058/14  Temeljem Dodatka br. 1 Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine reg.br. 708/12 (koji original se nalazi pohranjen u zbirci isprava ovog suda pisarnice z.k. odjela Vigorac pod posl.br. Z-118/12) sklopljenog dana 5. Studenog 2014. god., sollemniziranog po javnom bilježniku Vedranu Plečaču iz Metkovića pod br. Ov. 4845/14 dana 10. Studenog 2014. god., na teret nekretnosti u listu A., vlasništva Jamatva d.o.o. Vigorac uknjižuje se založno pravo u svrhu osiguranja tražbine odobrene Vina Pilač d.o.o. Vigorac, u iznosu od 5.624.999,98 HRK (slovima: petmilijunašeststotidesetčetritisućdesetstodevedetdevet i devedesetosanilipa) uvećano za kamate, naknade i troškove, s rokom dospijeća na dan 31. Prosinca 2022. god., za korist: <b>SOCIETE GENARALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16</b>	5.624.999,98 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.07.2019.

## 10. FOTODOKUMENTACIJA

