

KUPRIĆ d.o.o. u stečaju  
KRALJA TOMISLAVA 38  
21260 IMOTSKI  
OIB:96106549521

11. St – 15 / 2107

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT  
IZ RUKE  
26-07-2018  
Prilozi pošte

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Sukoišanska 6  
21 000 Split  
n / r : sudkinje Ana Golub Gruić

Predano za poštu obično-prop. črt. 20  
POŠTA  
Broj prijatelja  
Telefon  
KON  
FOTIPI

### DOSTAVA U STEČAJNI SPIS DOKUMENTACIJE

U prilogu ovoga podneska dostavljam vam u stečajni spis:

1. Tržišna vrijednost nekretnina KUPRIĆ d.o.o. u stečaju

STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA DRIO VUČAK OD 17.7.2018. GODINE

Ovime su ispunjeni uvjeti da se pokrene procedura utvrđivanja cijene i uvjeta prodaje e- javnom dražbom  
Na način kako to propisuje stečajni zakon.

Bilo bi poželjno ovo vještvo objaviti na e – oglasna ploča stečajnog suda u cjelosti, ili eventualno bitne fragmente  
Iz ovoga vještva.

Split, 26.7.2018.

Stečajni upravitelj:  
Bože Guvo



Prilog:

1. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina  
Stečajnog dužnika KUPRIĆ d.o.o. u stečaju;

**DARIO VUČAK** dipl. ing. arh.

Ovlašteni arhitekt br. 1406 &

stalni sudski vještak za arhitekturu i graditeljstvo br. 4 Su-885/2016

Ured: 21260 IMOTSKI, Ante Starčevića br. 25

Tel./fax: Tel./fax. 021 842-311 mob. tel. 091 500-4463

E-mail: dario.vucak@st.t-com.hr www.arhitekt-dario-vucak.com



Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

SE DOLAZI:

Priloga posla:

26-07-2018

Arhitektura i građevinarstvo, izd. 2018  
POSLOVA  
Arh. projekcija, projekcija  
Arhitektura, projekcija

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI TVRTKE "KUPRIĆ" d.o.o.  
PROCIJENJENA JE NA DAN 17. 07. 2018. g. U VISINI OD**

**3.470.615,85 Kn**

**NEKRETNINE:** Zgrade i zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika

- LOKACIJE:**
1. k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi – građevinsko zemljište
  2. k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac – građevinsko zemljište i zgrada
  3. k.č.zem. 3028/7, 3028/9, 3028/10, 3028/11 k.o. Imotski-Glavina – građevinsko zemljište
  4. k.č.zem. 908, 910, 911, 912 k.o. Podbablje – građevinsko zemljište i zgrade

**VLASNIK:** "KUPRIĆ" d.o.o. Imotski, Kralja Tomislava 38, OIB 96106549521

Ovaj se Elaborat sastoji od ukupno 61 stranica, uključujući i priloge.  
Urađen je u četiri istovjetna primjerka, od kojih se jedan čuva u evidenciji procjenitelja

288

## SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. **OPĆE INFORMACIJE**
  1. 1. Podaci o predmetu procjene
  1. 2. Podaci o očevidu
  1. 3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE u Tučepima – k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi
3. Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I ZGRADA u Gornjem Proložcu – k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac
4. Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE u Imotskom – k.č.zem. 3028/7, 3028/9, 3028/10, 3028/11 k.o. Imotski-Glavina
5. Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I ZGRADA u općini Podbablje – k.č.zem. 908, 910, 911, 912 k.o. Podbablje
6. **REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI SVIH NEKRETNINA**
7. **PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**
8. **IZJAVA PROCJENITELJA**
9. **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE**
10. **PRILOZI**
  - 10.1. Identifikacija predmetnih nekretnina kroz RJEŠENJE Trgovačkog suda u Splitu – *Kopija, 4 lista*
  - 10.2. Rješenje o imenovanju za *Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina*
  - 10.3. Rješenje o osnivanju *Ureda ovl. arhitekta i promjeni adrese Ureda*



### 1. OPĆE INFORMACIJE

#### 1.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene -

*Nekretnine u vlasništvu "KUPRIĆ" d.o.o. Imotski i to:*

1. k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi – građevinsko zemljište
2. k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac – građevinsko zemljište i zgrada
3. k.č.zem. 3028/7, 3028/9, 3028/10, 3028/11 k.o. Imotski-Glavina – građevinsko zemljište
4. k.č.zem. 908, 910, 911, 912 k.o. Podbablje – građevinsko zemljište i zgrade

289

Adresa nekretnina - *Navedena za svaku nekretninu ponaosob kod procjene iste*

Podaci iz Zemljišne knjige -

1. k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi – Broj ZK uloška: 3063
2. k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac – Broj ZK uloška: 1621
3. k.č.zem. 3028/7, 3028/9, 3028/10, 3028/11 k.o. Imotski-Glavina – Broj ZK uloška: 2769
4. k.č.zem. 908 i 911 k.o. Podbablje – Broj ZK uloška: 2470
5. k.č.zem. 910 i 912 k.o. Podbablje – Broj ZK uloška: 592

## 1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti - *17. 07. 2018. g.*

Datum procjene kvalitete - *lipanj i srpanj 2018. g.*

Datum očevida - *lipanj i srpanj 2018. g.*

Opseg obilaska - *Obavljen je pregled predmetnih nekretnina, u naravi zgrada sa pripadajućim zemljištem i zemljišta bez zgrada.*

*Obavljen je vizualni očevid inerijera i eksterijera.*

*Za dijelove zgrada koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje značajni nedostaci i štete.*

Na očevidu prisutni - *Bože Guvo, stečajni upravitelj  
Dario Vučak, procjenitelj*

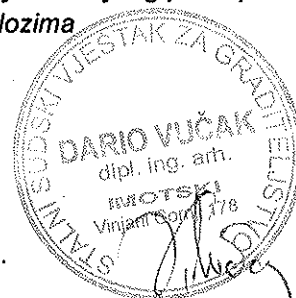
Na očevidu korištena dokumentacija - *Identifikacija nekretnina na osnovu RJEŠENJA  
Trgovačkog suda u Splitu o otvaranju stečajnog postupka  
od 05. 12. 2017. godine, kopija u prilogima*

## 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

*Za svaku nekretninu niže procijenjenu navedeni su potrebni podaci..*

### ***Napomene i ograde:***

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravnopravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u takovoj zoni.*



## 2. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U TUČEPIMA

290

### 2.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene - *Neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu kao je navedeno u ZK Izvadku*

Adresa nekretnine - *21325 Tučepi, Gornji Ratac  
k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi*

Podaci iz Vlasničkog lista - *RH, Općinski sud u Splitu,  
Zemljišnoknjižni odjel Makarska*

*Br. ZK uložka: 3063  
k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi  
Površina 1393 m<sup>2</sup>  
Vlasnika je šest, suvlasnički dio 8/24 "Kuprić" d.o.o.*

### 2.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti - *17. 07. 2018. g.*

Datum procjene kvalitete - *lipanj 2018. g.*

Datum očevida - *lipanj 2018. g.*

Opseg obilaska - *Obavljen je pregled predmetne nekretnine, u naravi neizgrađenog građevinskog zemljišta (trenutno maslinjak)*

Na očevidu prisutni - *Dario Vučak, procjenitelj  
Bože Guvo, stečajni upravitelj*

Na očevidu korištena dokumentacija – *a) Izvadak iz Zemljišne knjige, kopija u prilogima  
b) Posjedovni list, kopija u prilogima  
c) Kopija kat. plana 1:1000, kopija u prilogima*



## 2.a. LOKACIJA

### 2.3. Položaj i prilaz s JPP



Položaj predmetne nekretnine – žuta strelica

Prilaz s javno prometne površine je sa DC 8 a neposredno s asfaltne pa zatim makadamske ceste

#### 2.3.1. Regionalni položaj - Makrolokacija

#### TUČEPI

Tučepi su naselje i općina u blizini grada Makarske površine od 16 km<sup>2</sup>. Po zadnjem popisu imaju su 1930 stanovnika. Glavna gospodarska djelatnost stanovništva je turizam. Tržišno su najatraktivnije nekretnine u centru naselja položene južno (ispod) DC 8.

#### 2.3.2. Lokalni položaj - Mikrolokacija

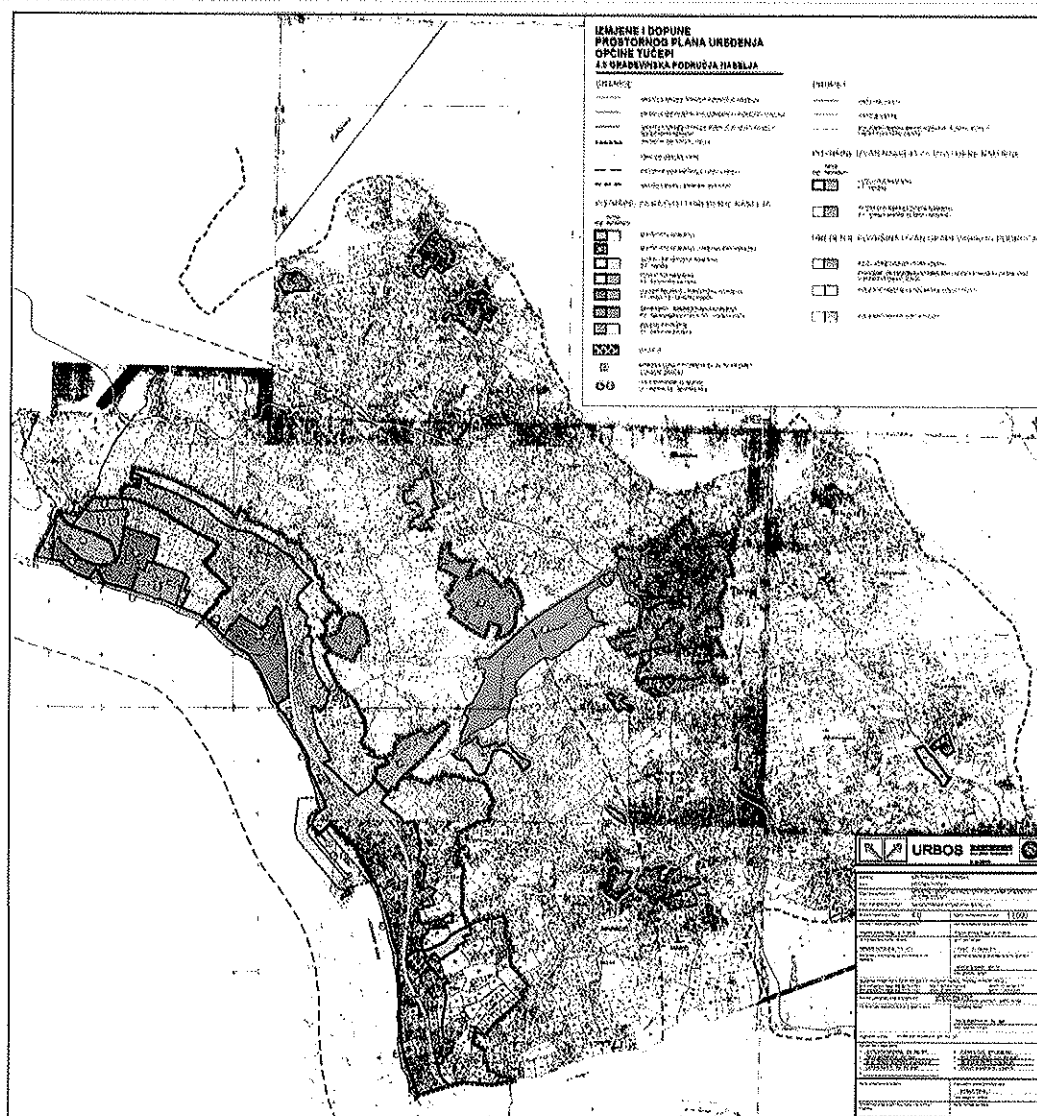
#### Građevinsko zemljište - parcela

Nekretnina je locirana u širem centru naselja (sjeveroistočni dio). U naravi je to kamenim suhozidom definirana neizgrađena parcela na kojoj su posađene masline.



## 2.4. Zemljište 2.4.1. Planski status – izvor podataka PP uređenja Općine Tučepi

292



Parcela se nalazi u izgrađenom području

### 2.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost:

Glavna prilazna cesta nekretnini je lokalna asfaltna i dijelom makadamska ulica koja je "vezana" na DC 8 (tzv. Jadranska magistrala) komunalno djelomično opremljena (ima javnu rasvjetu, nema nogostup)

Udaljenost od aerodroma cca 100 km

Udaljenost od ulaza na autoput cca 20 km

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom utvrđeno je da na nekretnini postoji mogućnost priključenja na sve objekte i uređaje komunalne infrastrukture (elektroinstalacije jake i slabe struje, općinski Vodovod) Ne postoji priključak na zemni plin, a moguće i na kanalizaciju.

Parkiranje:

Nije riješeno

- 2.4.3. Buka i zagađenje Na lokaciji nema izvora veće buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.  
Nema ni izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

#### 2.4.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je posađen maslinjak.

Zemljište je (ne)ogradoeno, hortikulturno neuređeno i neodržavano.

## 2.b. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.5. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Kako općina Tučepi nema uređenu bazu podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- a) *Približne vrijednosti zemljišta*
- b) *Približne vrijednosti nekretnina*
- c) *Pregledi tržišta nekretnina – Poredbeni pokazatelji*
- d) *Koeficijenti za prilagodbu*
- e) *Koeficijenti za preračunavanje*
- d) *Indeksni nizovi,*

to ću se kod ove procjene nekretnine služiti sa dostupnim podacima iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina, prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina, odnosno iz portal eNekretnine MGIPU.

**S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku, izabire se poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta iz dostupnih podataka.**

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

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

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

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



294

## 2.6. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

### 3.6.1. Obilježja zemljišta

- Razvojni stupanj                      Građevinsko zemljište
- Vrsta korištenja                      prema važećem PP-u izgrađeno
- Položaj/orijentacija                  Vrlo dobar, istok-zapad (moguća orijentacija na sve 4 strane)

### 2.6.2. Poredbene nekretnine - opis

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH – eNekretnine.

Usporedba br. 1 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 845603

Lokacija	Tučepi
Namjena	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	16. 01. 2018. god.
K.č.zem. i K.O.	5156/7 k.o. Tučepi
Površina	1.138,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	670.820,00 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	589,50 Kn/m <sup>2</sup>

Usporedba br. 2 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 581367

Lokacija	Tučepi
Namjena	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	09. 08. 2016. god.
K.č.zem. i K.O.	4260/13 k.o. Tučepi
Površina	1.317,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	1.986.721,60 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	1.508,50 Kn/m <sup>2</sup>

Usporedba br. 3 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 541047

Lokacija	Tučepi
Namjena	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	21. 03. 2016. god.
K.č.zem. i K.O.	5058 k.o. Tučepi
Površina	1.801,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	2.312.108,20 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	1.283,80 Kn/m <sup>2</sup>

### 2.6.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta - Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedne nekretnine:

1. Ista kategorija zemljišta *Usporedbe 1 do 3* kao i procjenjivana
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja sukladno PP-u
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja – sve nekretnine su "iznad magistrale"

295<sup>9</sup>

LOKACIJA	OPIS / NAMJENA	CIJENA (Kn)	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	Kn / m <sup>2</sup>
1. Tučepi	Građevinsko zemljište	670.820,00	1.138	589,50
2. Tučepi	Građevinsko zemljište	1.986.721,60	1.317	1.508,50
3. Tučepi	Građevinsko zemljište	2.312.108,20	1.801	1.283,80
PROSJEČNA CIJENA Kn / m <sup>2</sup>				<b>1.127,30</b>

**Zaključak:** Prema postojećoj ponudi vidljivo je da cijene sličnih nekretnina na sličnim okolnim lokacijama naselja Tučepi odveć ne variraju ovisno o cijeni, uređenosti, komunalnoj opremljenosti, položaju i mikrolokaciji.

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM


KOREKCIJA PROSJEČNE CIJENE	koeficijent	Kn / m <sup>2</sup>
KOREKCIJA 1: ponuda/potražnja	1,00	1.127,30
KOREKCIJA 2: položaj/mikrolokacija	1,00	1.127,30
Analizom ponude, za izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom, uz korekciju prosječne vrijednosti ocjenjuje se ostvariva vrijednost prodaje u iznosu od		<b>1.127,30 Kn / m<sup>2</sup></b> <b>tj. 152,30 € / m<sup>2</sup></b>

Vrijednost predmetne nekretnine k.č.zem. 4385/12 površine 1.393 m<sup>2</sup> je:

$1.127,30 \text{ Kn/m}^2 \times 1.393,0 \text{ m}^2 = \mathbf{1.570.328,90 \text{ Kn}}$ , tj. 212.206,60 € po tečaju od 7,4 Kn/€.

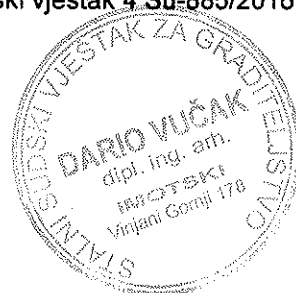
#### 2.7. UKUPNO PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U TUČEPIMA

<b>1.570.328,90 Kuna</b>
<i>slovima:</i> Jedanmilijunpetstotinasedamdesetisućatristotinedvadeseosam,90 Kuna

  
 DARIO VUČAK ovl. arh. 1406 i  
 stalni sudski vještak 4.Su-885/2016

Prilozi:

- a) Izvadak iz Zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- b) Prijepis Posjedovnog lista za predmetnu nekretninu
- c) Izvod iz Katastarskog plana za predmetnu nekretninu



296



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 26.06.2018. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317089, TUČEPI

Broj ZK uložka: 3063

Broj zudnjog dnevnika: Z-34934/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELEK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	šir	m2	
1.	4385/12	VOĆNJAK			1393	
		UKUPNO:			1393	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 6/24		
	ČOBRIĆ DAVOR, OIB: 39524513229, KRAJ 41, TUČEPI, HRVATSKA	
3. Suvlasnički dio: 1/24		
	LEISSNER SARAH, OIB: 91809600669, ALPENWEG 6A, ROSENHEIM, NJEMAČKA, NJEMAČKA	
4. Suvlasnički dio: 1/24		
	LEISSNER VALENTINA, OIB: 35287462344, ALPENWEG 66A, ROSENHEIM, NJEMAČKA, NJEMAČKA	
5. Suvlasnički dio: 4/24		
	ČOBRIĆ ANTE, OIB: 76223811396, KRAJ 48, TUČEPI, HRVATSKA	
6. Suvlasnički dio: 4/24		
	ČOBRIĆ RADISLAV, OIB: 49851309172, KRAJ 48, TUČEPI, HRVATSKA	
7. Suvlasnički dio: 8/24		
	KUPRIĆ, D.O.O. ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO U STEČAJU, OIB: 96106549521, UL. KRAJ 1A TOMISLAVA 38, 21260 IMOTSKI	4.6.2018.

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Prim. 06. ožujka 2009. Z-685/09	
	Na temelju napisa tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Makarskoj dana 06. ožujka 2009. godine, zabilježen je spor tužitelja Mije Čobrića i Radislava Čobrića protiv tuženog Kuprić d.o.o. Imotski radi utvrđenja pravih vlasništva na č. zem. 4385/12.	

## PRELOD CESTICA (CADSERVICES.JBP?ACTION=PUBLICCADASTREPARCEL)

### Prebuzivanje po podacima o čestici

**NE SLUŽBENA KOPIJA**

There

IZPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NAHARSKA

State's on file: 26.06.2019, 23:53

Tree

PRILEPIŠ POBJEDOVNUG LISIA

Katastarska općina: TUČEPi (Mbr. 317080)

Projektni list: 1102

၂၃၇၃

## HASLIPACK

### Podaci o katastarskim česticama

### Ukupna površina katstarskih čestica

**NAPOМЕНА:** Ovaj prijegib posjedovanja ista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u zemljišnom listu.

1 • 1 0 0 1

Broj EK U:	Broj R:	Oznaka	Sigurnosni pravni izvidaj	Broj izdavanja promjene	Oznaka zadatog stanja	Klasa zadatog upravnog postupka	Prijava Oznake	PDF Verzija
2018	1102			352018		LPI 912-67E037		55/203



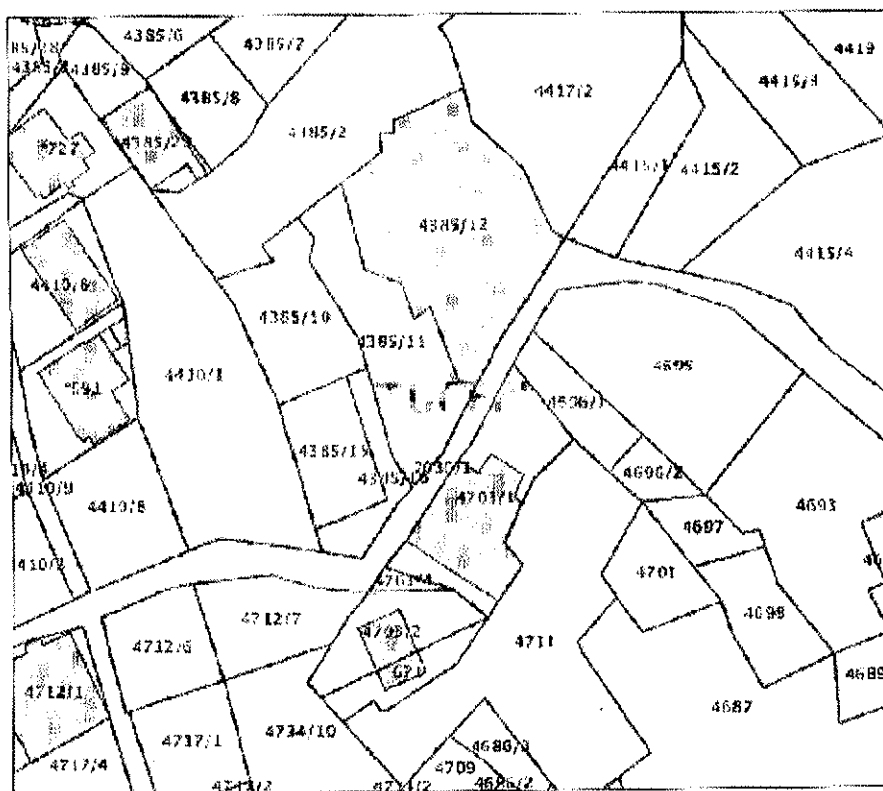
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GRODITSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NA MIAČANSKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PUČEP, 517000  
k.o. br. 438510

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prihvaćeni razmjerni ljesto 1:1000  
Izvod iz katastarskog plana 1:2880



Datum ispis: 27.06.2018

### 3. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I ZGRADA U GORNJEM PROLOŠCU

#### 3.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene -	<i>Izgrađeno građevinsko zemljište i zgrada u vlasništvu kao je navedeno u ZK Izvadku</i>
Adresa nekretnine -	<i>21264 Gornjii Proložac, Proloških iseljenika 24 k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac</i>
Podaci iz Vlasničkog lista -	<i>RH, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Imotski</i>  <i>Br. ZK uložka: 1621 k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac Površina 128 m<sup>2</sup> Vlasnika je "Kuprić" d.o.o.</i>

#### 3.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti -	<i>17. 07. 2018. g.</i>
Datum procjene kvalitete -	<i>srpanj 2018. g.</i>
Datum očevida -	<i>srpanj 2018. g.</i>
Opseg obilaska -	<i>Obavljen je pregled predmetne nekretnine, u naravi potpuno izgrađenog građevinskog zemljišta sa zgradom</i>
Na očevidu prisutni -	<i>Dario Vučak, procjenitelj</i>
Na očevidu korištena dokumentacija –	<i>a) Izvadak iz Zemljišne knjige, kopija u prilogima b) Snimak iz DGU portala, kopija u prilogima</i>



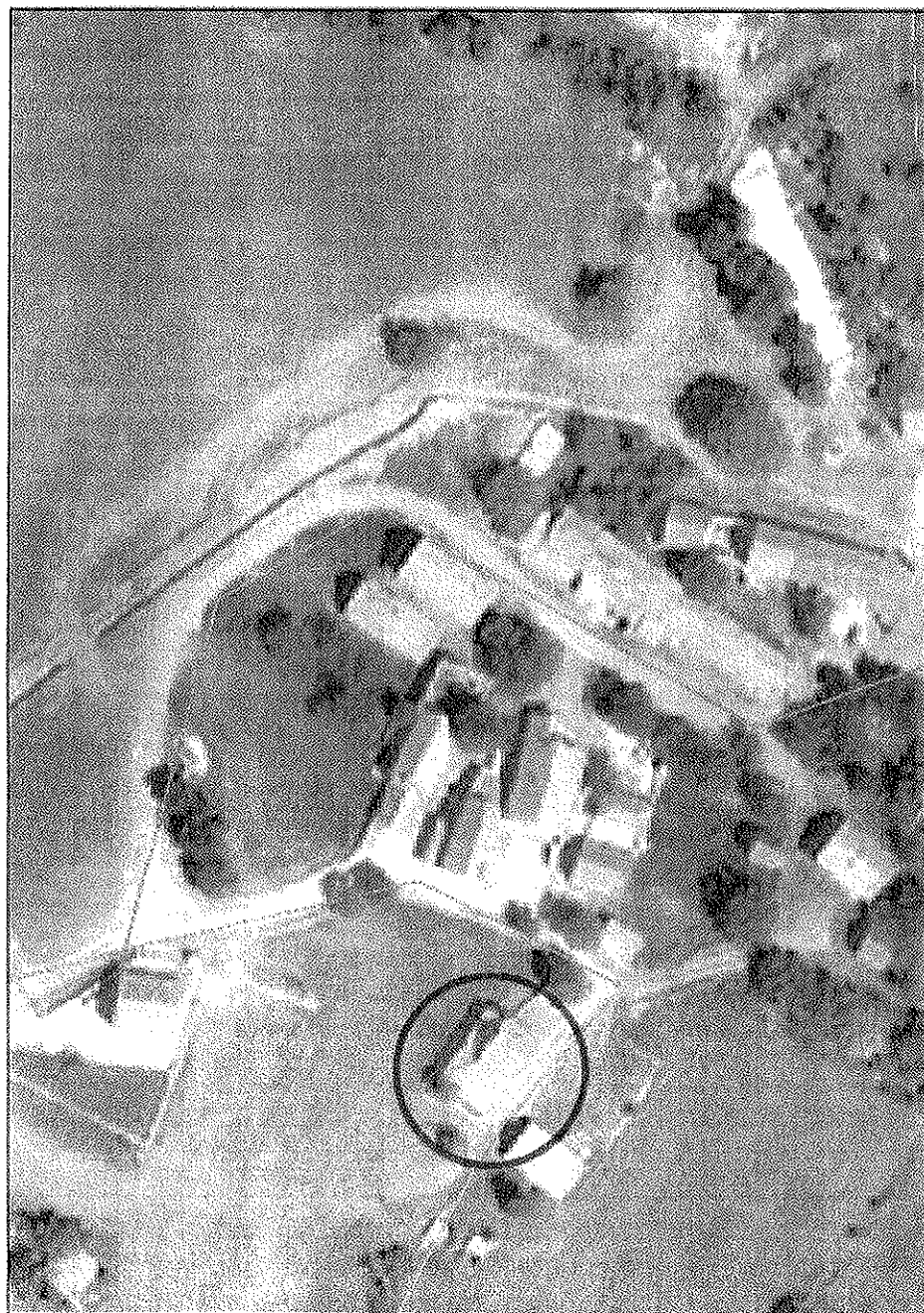
### 3.a. LOKACIJA

#### 3.3. Položaj i prilaz s JPP



Državna agencija  
za geodetsko inženjersko  
poslovanje

GEOPORTAL



0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 16.07.2018.  
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Položaj predmetne nekretnine – u plavom krugu

Prilaz s javno prometne površine je sa lokalne asfaltne ceste Imotski-Gornji proložac

301

### 3.3.1. Regionalni položaj - Makrolokacija

### IMOTSKI

Imotski je stari grad, smješten na jugu Republike Hrvatske, na raskrižju Dalmatinske Zagore i Bosne i Hercegovine. Prvi put ga se spominje 950. godine u djelu *De administrando imperio* bizantskog cara i povjesničara Konstantina Porfirogeneta.

Imotski ima sva obilježja primorskog grada, zahvaljujući ponajviše klimi i urbanoj arhitekturi stare gradske jezgre. Kamene kuće, strme uske ulice s kamenitim stepenicama svjedoci su nekadašnjeg izgleda ovog mjesta čija je stara jezgra i zaštićena.

Tržišno su najatraktivnije nekretnine u strogom centru grada. Evidentan je oporavak tržišta nekretnina i manje povećanje cijena svih vrsta nekretnina na svim gradskim lokacijama.

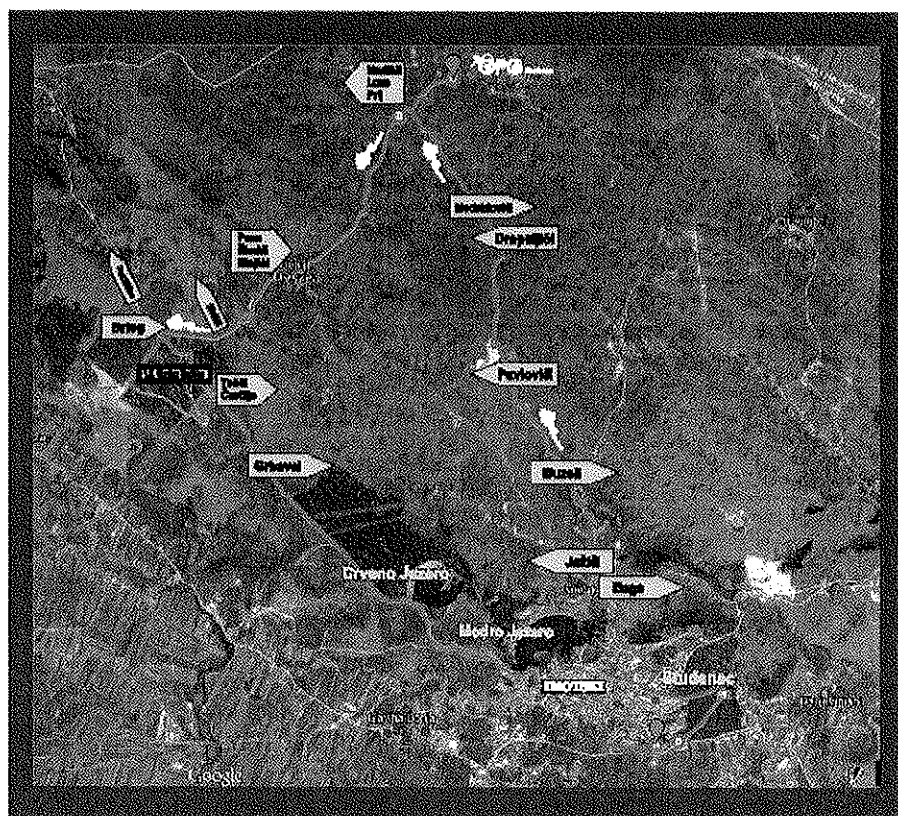
### 3.3.2. Lokalni položaj - Mikrolokacija

### Gornji Proložac

Nekretnina je locirana u širem centru naselja Gornji Proložac, općina Proložac. Smještena je u zaseoku Grabovci, sjeverno od grada Imotskog (vidjeti sliku ispod, crvena točka) i u njoj se sada nalazi sjedište OPG Grabovac



### LOKACIJA RESORTA U ODNOSU NA GRAD IMOTSKI



IZLETIŠTE GRABOVCI: EKO - SELO  
PROLOŽAC GORNJI Proloških naseljena 24, Tel: 0038521/841-783, Mob: 0038598/376-143

[www.eko-selo.net](http://www.eko-selo.net), [www.eko-selo.com](http://www.eko-selo.com)



### 3.b. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 3.4. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Opis metoda procjenjivanja

##### 3.4.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

##### *Nova građevinska vrijednost*

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP (u ovom slučaju po BGP- vidjeti stavku 4.3. koja slijedi). Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
  2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
  3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
  4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
  5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
  6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
  7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.
- Sadašnja građevinska vrijednost

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

203

### 3.4.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

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

### 3.4.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

*Zaključak:*

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne zgrade utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM. Razlog tomu je da je u naravi cijelo dvorište od 93 m<sup>2</sup> izgrađeno (nadstrešnica uz kuću), tako da zasebne procjene zemljišta nema nego se cijela predmetna nekretnina tretira kao zgrada.***

304

### 3.c. Podaci o predmetnoj nekretnini i njenom legalitetu

#### 3.4.1. Lokacija

Predmetna nekretnina je smještena u ruralnom području općine Proložac, naselje Proložac Gornji, zaseok Grabovci. Prometno povezana s lokalnim asfaltiranim prometnicama, udaljena cca 6 km od grada Imotskog i državne ceste D60.

#### 3.4.2. Opis nekretnine

Nekretnina je u naravi stara kamena kuća tlocrtne površine od 35 m<sup>2</sup> u potpunosti renovirana u ambijentalnom obliku, konstruktivno ojačana sa a.b. pločama stropa prizemlja i kose krovne ploče stambenog potkrovlja, pokrivena glinenim crijepom. Otvori (prozori i vrata) su izrađeni od PVC profila ostakljeni IZO staklom. Unutarnji otvori su drveni, svi zidovi su ožbukani i dijelom obloženi keramičkim pločicama. Podovi su keramičke pločice, kamen i laminat (potkrovlje).

U prizemlju se nalazi kuhinja s blagovaonom i unutarnje stepenice za potkrovlje, sve neto površine od 24 m<sup>2</sup>. U stambenom potkrovlju nalaze se dvije spavaće sobe, sanitarni čvor i predsoblje, sve neto površine od 21,80 m<sup>2</sup>.

Dvorište kuće (93 m<sup>2</sup>) je u potpunosti natkriveno sa ostakljenom nadstrešnicom. Nosiva konstrukcija nadstrešnice je od drveta (stupovi i grede), strop je obložen blanjanom daskom, izoliran toplinski i hidro izolacijom, te pokroven glinenim crijepom. Zidovi nadstrešnice su od blanjanih dasaka, impregniranih i bojenih završno, djelomično ostakljeni IZO staklom. Pod nadstrešnice je od betonskih ploča (kulir).

Zgrada, u naravi adaptirana stara kuća, je u potpunosti legalna jer je izgrađena prije 15. 02. 1968. godine, dok uz nju dograđena nadstrešnica nema ishoduenu građevinsku i uporabnu dozvolu.

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| - Vodovodne instalacije  | Centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode, jedno vodomjerilo. |
| - Kanalizacija           | Odvod u neprotočnu septičku jamu ispred zgrade   |
| - Električne instalacije | Standardna opremljenost za period gradnje  |
| - Ventilacija            | Prirodnim putom i prisilno (klima uređaj)  |
| - Opskrba toplom vodom   | Putom el. bojlera  |

**Stanje** Očekivano i prosječno.

325

### 3.4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje preuzetih iz tablice:  
*Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata.*

Podaci o *etalonskoj vrijednosti građenja* iz NN 100/2912 predstavljaju višestambenu zgradu s liftom i garažno-parkirnim mjestima. Isti u ovom slučaju nije tržišni podatak jer on služi i za formiranje cijene zaštićene najamnine koja se nalazi u kategoriji državnih potpora.

**A PROSJEČNA CIJENA GRAĐENJA STAMBENE OBITELJSKE ZGRADE JEDNOSTAVNOG STANDARDA JE  $460 \text{ €/m}^2 + \text{PDV} = 575,00 \text{ €/m}^2$**

### **B VREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI**

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnose procjenjivanja građevina/tablica, procjenjuje se vrijednost:

$$N_v = 575,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = \mathbf{575,00 \text{ €/m}^2}$$

### 3.4.4. Vrijednost novogradnje

$$N_{v1} = 575,00 \text{ €/m}^2 \times 70,0 \text{ m}^2 = 40.250,00 \text{ €} - \text{ Kuća}$$

$$N_{v2} = (575,00 \text{ €/m}^2 : 2,50) \times 93,0 \text{ m}^2 = 21.300,00 \text{ €} - \text{ Nadstrešnica uz kuću}$$

$$\mathbf{N_v = (40.250,00 \text{ €} + 21.300,00 \text{ €}) = 61.640,00 \text{ €} - \text{ Kuća i nadstrešnica}}$$

U skladu s tablicom Pokazatelja troškova građenja izračun je s bruto površinom zgrade.

#### 3.4.4.1. Građenje

1. KONSTRUKCIJA ZGRADE	55,00%
2. ZAVRŠNI RADOVI	30,00%
3. INSTALATERSKI RADOVI	15,00%

#### 3.4.4.2. Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području općine Proložac sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13 i 83/15).

Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona, ali u ovom slučaju to nije te iznosi  $5,03 \text{ kn/m}^3$  za Poslovne građevine u zoni C (vlasnik predmetnu nekretninu koristi kao poslovnu zgradu).

306

## PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

- a) Obujam građevine je  $(35 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ m}) \times 2 = 210,0 \text{ m}^3$
- b)  $J_c = 1,0 \text{ Kn/m}^3$  sukladno Odluci općine Proložac

c) **Procijenjena visina komunalnog doprinosa je 210,0 Kn**

## PROCJENA VISINE VODNOG DOPRINOSA

- a) Obujam građevine je  $210,0 \text{ m}^3$
- b)  $J_c = 5,03 \text{ Kn/m}^3$  Tarifa vodnog doprinosa za Poslovne građevine u zoni "C" (NN83/15)

c) **Procijenjena visina vodnog doprinosa je 1.056,30 Kn**

**Napomena:** Komunalni i vodni doprinos za nadstrešnicu uz kuću nije procjenjivan jer je ista nelegalna (vidjeti stavku 3.4.2.)

## 3.4.4.3. Priklučci na komunalnu infrastrukturu, projekti i nadzor

## PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

- a) Elektromreža  $9,20 \text{ kW} \times 1.700,0 \text{ kn/kW} = 15.640,00 \text{ Kn}$
- b) Javna vodovodna mreža  $4.850,0 \text{ Kn}$

c) **Procijenjena visina troškova izvedenih priključaka je 20.490,00 Kn**

## PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

- d) Projektiranje, nadzor, konzalting.... 3,0 % od NV

e) **Procijenjena vrijednost projekta i nadzora 1.849,20 €, tj. 13.684,00 Kn**

*Napomena: Konverzija po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn/1€*

### 3.4.5. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

#### 3.4.5.1. Umanjenje gospodarske vrijednosti

Način izračuna - FK matrica

Prema knjizi "Der Wert von Immobilien"

**Autori:** Baurat h.c. Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser MRICS  
Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)

#### FK MATRICA

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovolјna ponude	dovolјna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno
	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovolјavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	3
C	1

Starost građevine (kuća) G	12 god.
Održivi vijek korištenja OVК	120 god.
Faktor korištenja Fk	2,0 najnepovolјniji kriterij
Relativna starost G / OVК	10,0 %
OOVK = 73 % x OVК	88 %
Zamјenska starost OVК - OOVК	32 god.
Linearni otpis = 32 / 120	27 %

Sadašnja vrijednost građevine:  $S_v = N_v \times \text{linerni otpis}$

$$S_v = 61.640,00 \text{ €} \times 73 \% = 44.997,20 \text{ €}$$

Izračun prema Pravilniku (prilog br. 10)

### 3.4.6. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, štete i zapuštenog tekućeg održavanja

Nisu uočeni nedostaci i nastala šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

### 3.4.7. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Nema je za kuću, građevina je legalna u ukupno izgrađenoj površini i obujmu.  
Nadstrešnica nije legalna, umanjeno je 1,0% što iznosi **44.547,23 €**

### 3.4.8. Troškovi uređenja zemljišta (asfaltiranje, ograda, rasvjeta...)

U cijeni zgrade.

### 3.4.9. Troškovna vrijednost građevine – predmetne zgrade P+1 sa nadstrešnicom

1.	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	44.547,23 €	329.649,50 Kn
2.	KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	171,12 €	1.266,30 Kn
3.	PRIKLJUČCI, PROJEKTI I NADZOR	4.618,10 €	34.174,00 Kn
	UKUPNO	49.336,45 €	<b>365.089,80 kn</b>
Cijena građenja zgrade ukupne GBP 128,0 m <sup>2</sup>		385,44 €/m <sup>2</sup>	<b>2.852,26 Kn/m<sup>2</sup></b>

### 3.4.10. Preliminarna / privremena vrijednost

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	365.089,80 Kn
2.	ZEMLJIŠTE - u cijeni zgrade	0,00 Kn
3.	VANJSKI UREĐENJE - u cijeni zgrade	0,00 Kn
	UKUPNO	<b>365.089,80 Kn</b>

### 3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Građevina je dobro orijentirana, osunčana, položena uz pristupnu lokalnu prometnicu, sa srednjom gustoćom izgrađenosti u bližem okruženju. Okoliš je vrlo dobro uređen, parcela nešto niža od razine prometnice sa pogledom na neposredni okoliš. Centar grada Imotskog približno je udaljen 6 km.  
**Procjenjujem interes za predmetnu nekretninu isključivo iz razloga njenog položaja, polivalentne poslovne namjene i načina gradnje.**

309

### 3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su **koeficijenti za prilagodbu**.

**Koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.** Procjenitelju nije poznat niti jedan promet slične nekretnine koji se posljednjih godina dogodio na bližem području tj. naselju u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu ostalih nekretnine (obiteljskih kuća, stanova i građevinskog zemljišta) na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Imotskog i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja i namjenu procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu  **$K_t = 1,50$**

### 3.7. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

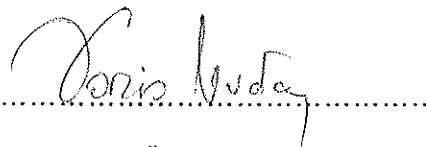
Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na način:

$T_v = \text{Preliminarna / privremena vrijednost} \times K_t$

**$T_v = 365.089,80 \text{ Kn} \times 1,50 = 547.634,70 \text{ Kuna}$**

**tj. 74.004,68 € po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn / 1 €**

Izradio:



**DARIO VUČAK** ovl. arh. 1406 i  
stalni sudski vještak 4 Su-885/2016

Prilozi:

- a) Izvadak iz Zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- b) Foto prikazi predmetne nekretnine





3/P



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL IMOTSKI  
Stanje na dan: 15.07.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Broj ZK uložka: 1621

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45/2014

Aktivna planina: Z-4309/2017

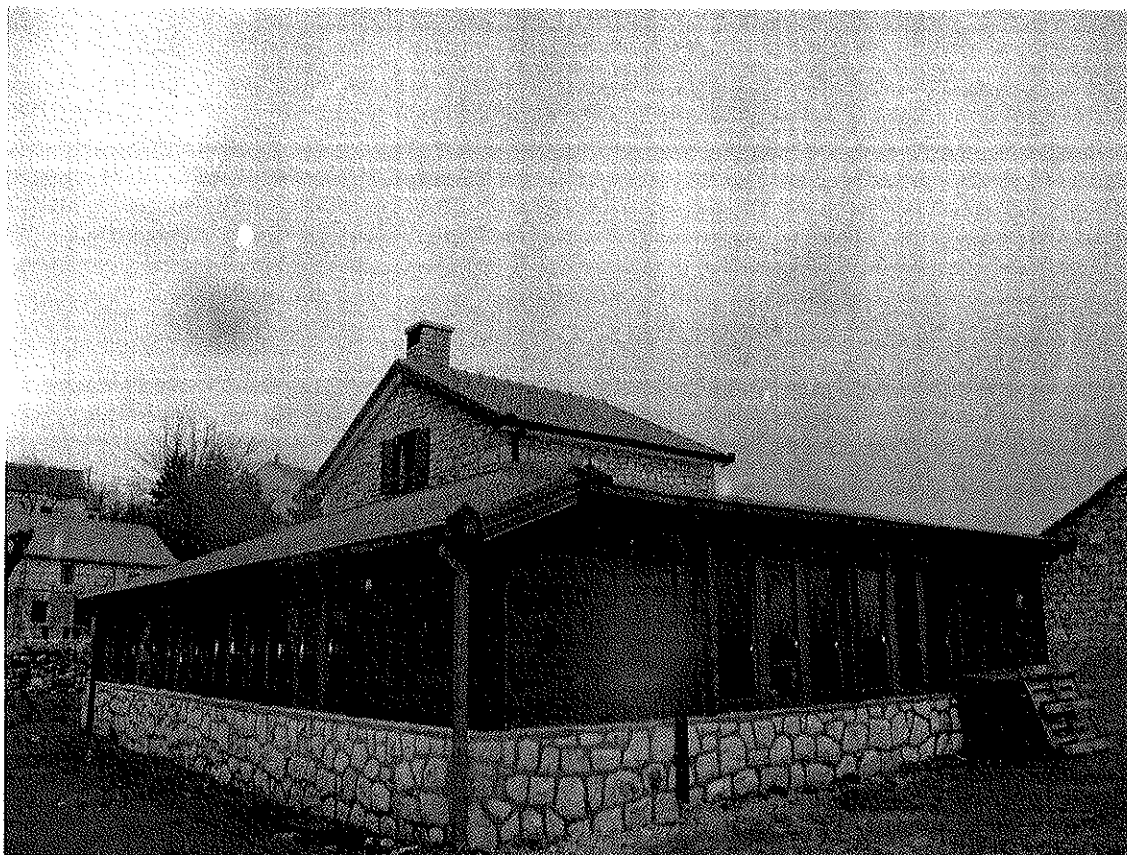
## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

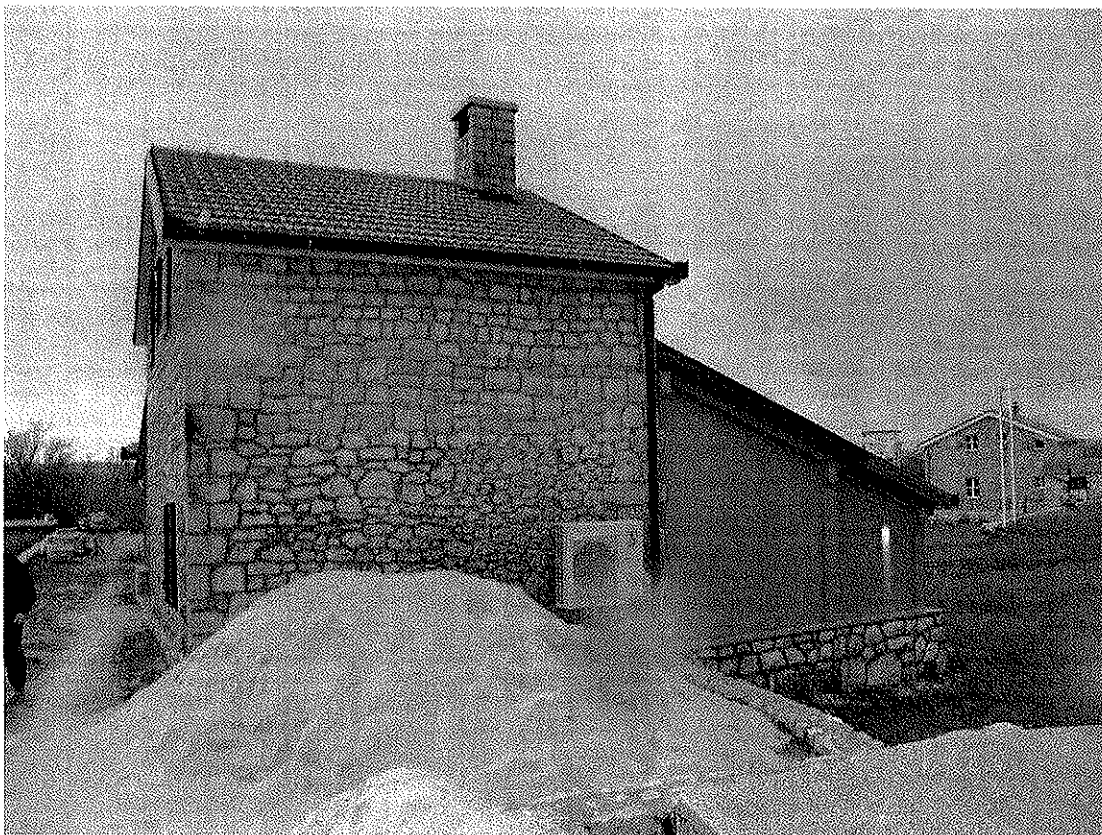
Rbr.	Broj zemljišta (kat. štetice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			muco	čhv	m2	
1.	3848/3	ZGRADA I DVORIŠTE			128	
		KLČA			35	
		DVORIŠTE			93	
		UKUPNO:			128	

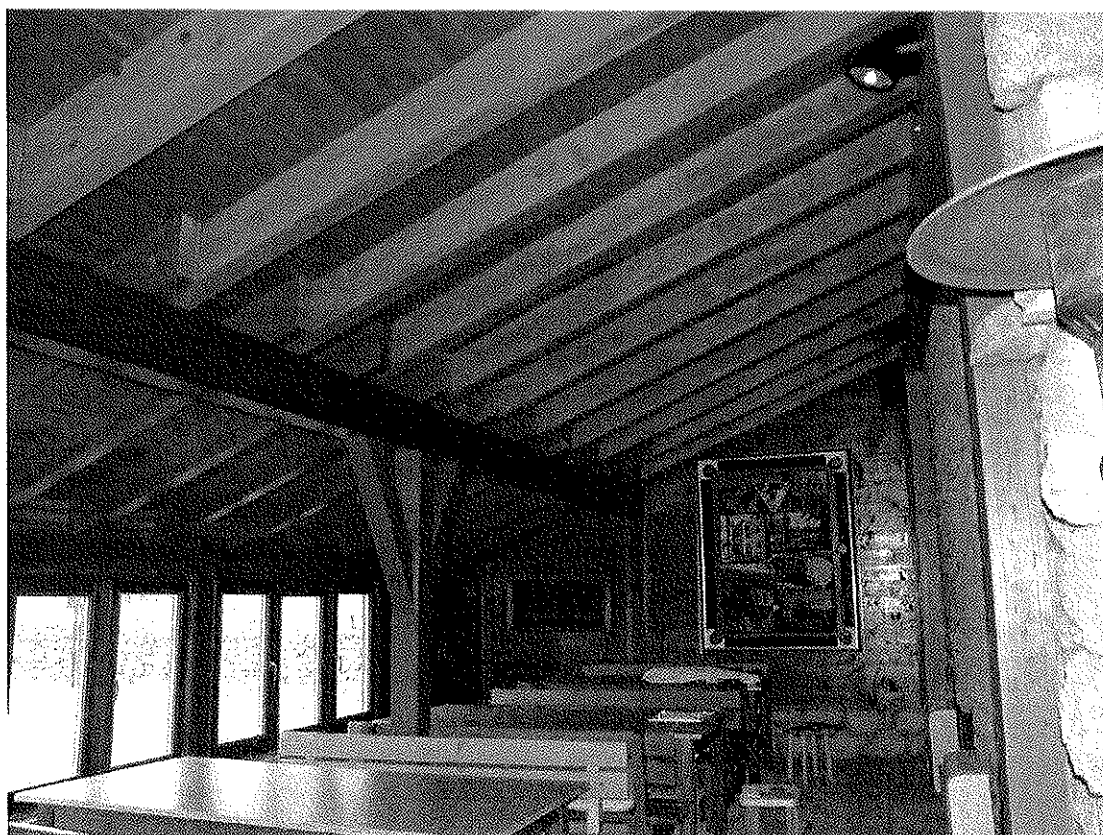
B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 KUPRIČ D.O.O., OIB: 96106549521, IMOTSKI, KRALJA TOMISLAVA 38, ZASTUPANO PO DIR. ANTI GRABOVAC	
2.1	Zaprimljena 20.10.2010. broj Z-1025/10  Na temelj nalogu u listu AZ, a na temelju rješenja o ovrsi ovog suda, br. Ovr. 183/10 od 12. srpnja 2010. g., zabilježuje se ovrsna izvršoditelja Imze banke d.d. Split, Tolstojeva 6, njih namirivanja tražbine u iznosu od 65.679,26 EUR u kamskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 19.686,72 EUR teče od 21.07.2010.g. do isplate, te dodatni troškovi ovrsne za zakonskom zateznom kamatom na te troškove koja teče od nastanka troška do isplate.	
3.1	Zaprimljena 18.05.2011. broj Z-385/11  Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda, br. Ovr. 161/11 od 11. srpnja 2011.g., dozvoljen je upis zabilježbe ovrsne izvršoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4  - na namirivanja tražbine u iznosu od 1.250.890,64 kuna, s time da:  - na iznos od 1.000.000,00 kuna zakonska zatezna kamata teče od 01.02.2011.g. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište povećanjem esencijne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam poslovnih posreda,  - na iznos od 60.164,77 kuna zakonska zatezna kamata teče od 05.05.2011.g. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište i većanjem esencijne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam poslovnih posreda,  - na iznos od 170.726,27 kuna ne teče zakonska zatezna kamata	



Fotografija kuća i okućnica na č. zem. 3848/3 K.O. Proložac





## 4. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U IMOTSKOM

### 4.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene - *Neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu kao je navedeno u ZK Izvadku*

- a) k.č.zem. 3028/8 - dvorište površine 12 m<sup>2</sup>, zgrada površine 38 m<sup>2</sup>
- b) k.č.zem. 3028/7 - zgrada površine 28 m<sup>2</sup>, kuća površine 200 m<sup>2</sup>, dvorište površine 1755 m<sup>2</sup>
- c) k.č.zem. 3028/9 - put površine 188 m<sup>2</sup>

U naravi jedan kompleks sa starom kamenom kućom i pomoćnim zgradama

#### 4.1.1. ZGRADA - k.č.zem. 3028/8 i 3028/7

Zgrada je uklonjena (srušena, materijal od rušenja odvezen na deponiju).

#### 4.1.2. KUĆA - k.č.zem. 3028/8

Kuća je uklonjena (srušena, materijal od rušenja odvezen na deponiju).

Kako su svi objekti na predmetnim nekretninama uklonjeni (planirana je bila izgradnja nove stambeno-poslovne zgrade čiji je investitor trebao biti stečajni dužnik), izvršiti će se procjena cijelog kompleksa (građevinsko zemljište) u ukupnoj površini svih triju gore navedenih predmetnih nekretnina od 2.221,00 m<sup>2</sup>.

Adresa nekretnine - *21260 Imotski, Ulica kralja Tomislava  
k.č.zem. 3028/7/9/10/11 k.o. Imotski-Glavina*

Podaci iz Vlasničkog lista - *RH, Općinski sud u Splitu,  
Zemljišnoknjižni odjel Imotski  
Br. ZK uložka: 32769  
k.č.zem. 3028/7/9/10/11 k.o. Imotski-Glavina  
Površina 2221 m<sup>2</sup>  
Vlasnik je "Kuprić" d.o.o. Imotski*

### 4.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti - *17. 07. 2018. g.*

Datum procjene kvalitete - *srpanj 2018. g.*

Datum očevida - *srpanj 2018. g.*

Opseg obilaska - *Obavljen je pregled predmetne nekretnine, u naravi neizgrađenog građevinskog zemljišta*

Na očevidu prisutni - *Dario Vučak, procjenitelj*

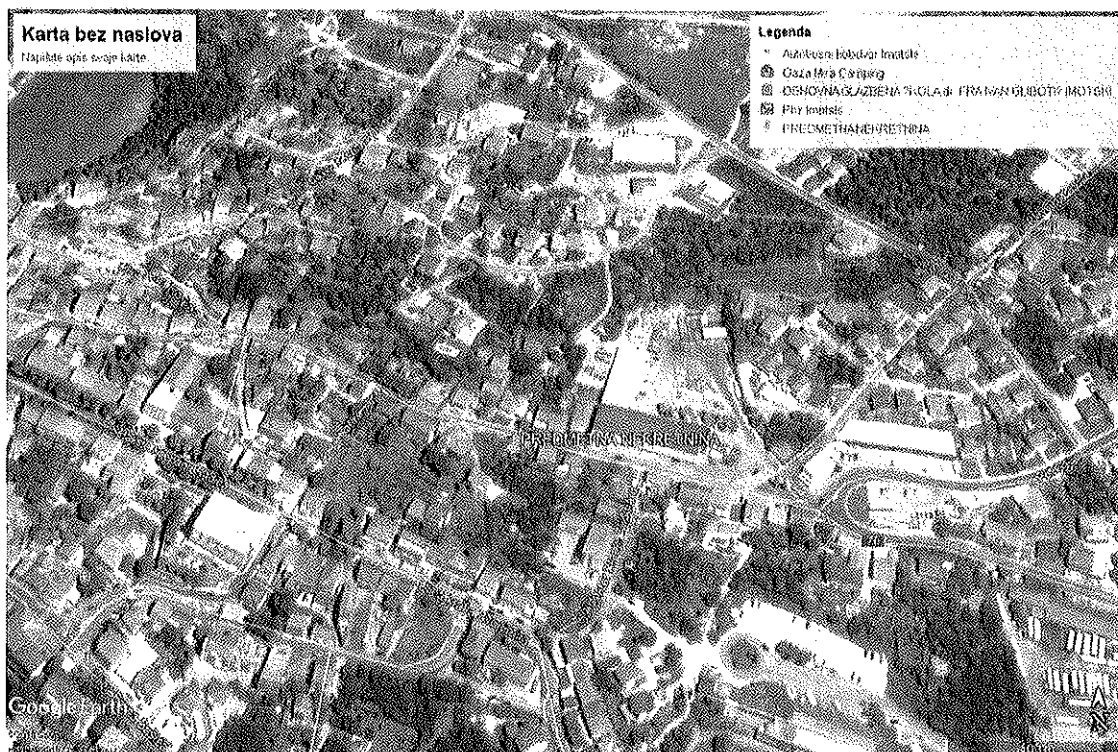
Na očevidu korištena dokumentacija - *a) Izvadak iz Zemljišne knjige, kopija u prilogima*





## 4.a. LOKACIJA

### 4.3. Položaj i prilaz s JPP



Položaj predmetne nekretnine – žuta strelica  
Prilaz s javno prometne površine je sa gradske ulice Kralja Tomislava

#### 4.3.1. Regionalni položaj - Makrolokacija

#### IMOTSKI

Imotski je stari grad, smješten na jugu Republike Hrvatske, na raskrižju Dalmatinske Zagore i Bosne i Hercegovine. Prvi put ga se spominje 950. godine u djelu *De administrando imperio* bizantskog cara i povjesničara Konstantina Porfirogeneta.

Imotski ima sva obilježja primorskog grada, zahvaljujući ponajviše klimi i urbanoj arhitekturi stare gradske jezgre. Kamene kuće, strme uske ulice s kamenitim stepenicama svjedoci su nekadašnjeg izgleda ovog mjesta čija je stara jezgra i zaštićena.

Tržišno su najatraktivnije nekretnine u strogom centru grada. Evidentan je oporavak tržišta nekretnina i manje povećanje cijena svih vrsta nekretnina na svim gradskim lokacijama.

#### 4.3.2. Lokalni položaj - Mikrolokacija

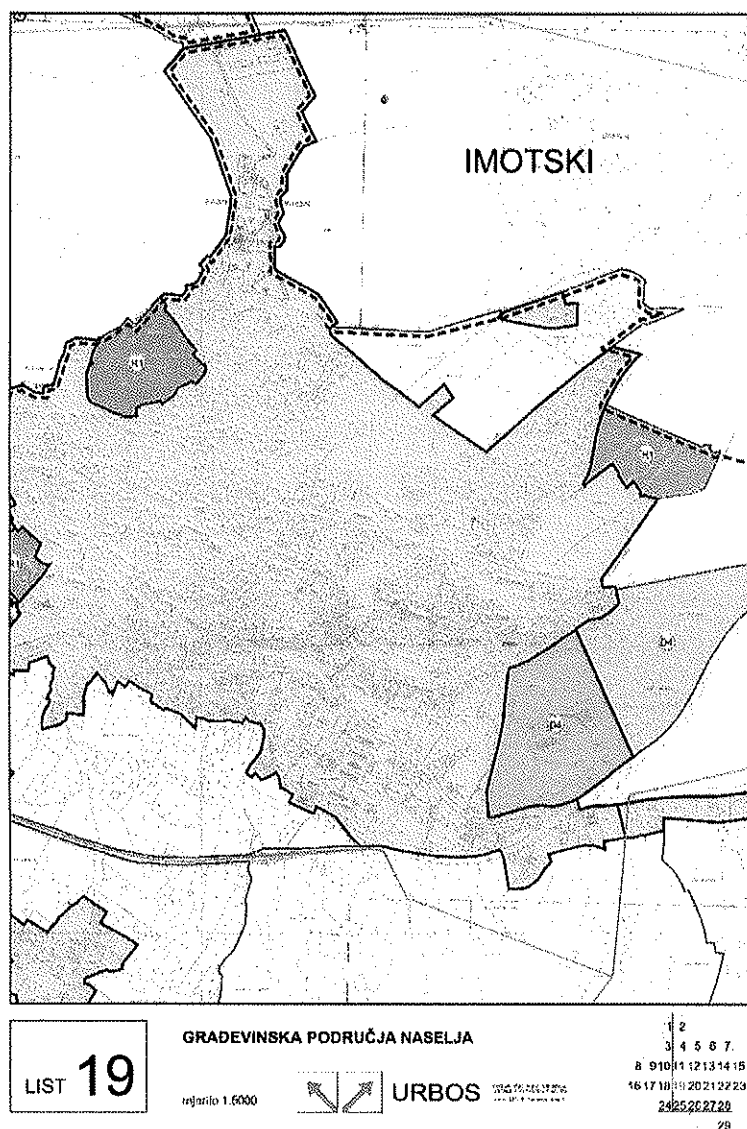
#### Ulica kralja Tomislava

Predmetna nekretnina je smještena u širem centru grada Imotskog, tj. u potpuno urbaniziranom dijelu istog, a s južne strane jednosmjerne ulice Kralja Tomislava s koje ima kolni i pješački pristup.

Nekretnina je nepravilnog oblika, jednim svojim djelom graniči s ulicom Kralja Tomislava. Kako su svi objekti na istoj uklonjeni (srušeni), to je sada u naravi građevinsko zemljište sa predviđenim koef. izgrađenosti 0,3 - 0,40 i mogućnošću svih potrebnih komunalnih priključaka.

#### 4.4. Zemljište 4.4.1. Planski status – izvor podataka PP uređenja grada Imotskog

3/5



Parcela se nalazi u izgrađenom području

#### 4.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost:

Glavna prilazna cesta nekretnini je gradska asfaltna jednosmjerna ulica Kralja Tomislava komunalno opremljena (ima javnu rasvjetu nema nogostup)

Udaljenost od aerodroma	cca 100 km
Udaljenost od ulaza na autoput	cca 17 km
Udaljenost od mora	cca 25 km
Udaljenost od granice s BiH	cca 8 km (GP Vinjani Donji)

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom utvrđeno je da na nekretnini postoji mogućnost priključenja na sve objekte i uređaje komunalne infrastrukture (elektroinstalacije jake i slabe struje, gradski Vodovod i kanalizacija). Ne postoji priključak na zemni plin.

Parkiranje:

Nije za sada riješeno, obilježeno parkiranje uz desni rub ulice

- 4.4.3. Buka i zagađenje      Na lokaciji nema izvora veće buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.  
Nema ni izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

#### 4.4.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu nema građevina, dvije koje su prije bile, srušene su.

Zemljište je (ne)ograđeno, hortikulturno neuređeno i neodržavano.

### 4.b. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 4.5. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Kako općina Tučepi nema uređenu bazu podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- a) *Približne vrijednosti zemljišta*
- b) *Približne vrijednosti nekretnina*
- c) *Pregledi tržišta nekretnina – Poredbeni pokazatelji*
- d) *Koeficijenti za prilagodbu*
- e) *Koeficijenti za preračunavanje*
- d) *Indeksni nizovi,*

to će se kod ove procjene nekretnine služiti sa dostupnim podacima iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina, prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina, odnosno iz portal eNekretnine MGIPU.

**S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku, izabire se poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta iz dostupnih podataka.**

#### 4.6. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

##### 4.6.1. Obilježja zemljišta

- |                        |   |
|------------------------|---|
| - Razvojni stupanj     | Građevinsko zemljište   |
| - Vrsta korištenja     | Izgrađeno   |
| - Položaj/orijentacija | Vrlo dobar, istok-zapad (moguća orijentacija na sve 4 strane) |

#### 4.6.2. Poredbene nekretnine - opis

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH – eNekretnine.

Usporedba br. 1 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 467420

Lokacija	Imotski
Namjena	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	05. 01. 2012. god.
K.č.zem. i K.O.	2741 k.o. Imotski-Glavina
Površina	1.019,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	183.420,00 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	180,00 Kn/m <sup>2</sup>

Usporedba br. 2 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 746529

Lokacija	Imotski
Namjena	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	14. 02. 2017. god.
K.č.zem. i K.O.	2259 k.o. Imotski-Glavina
Površina	2.134,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	223.862,80 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	104,90 Kn/m <sup>2</sup>

Usporedba br. 3 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 628863

Lokacija	Imotski
Namjena	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	12. 01. 2016. god.
K.č.zem. i K.O.	2426/3 k.o. Imotski-Glavina
Površina	1.381,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	186.435,00 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	135,00 Kn/m <sup>2</sup>

#### 4.6.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta - Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedne nekretnine:

1. Ista kategorija zemljišta Usporedbe 1 do 3 kao i procjenjivana
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja sukladno PP-u
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja ali ne i veličina

LOKACIJA	OPIS / NAMJENA	CIJENA ( Kn )	POVRŠINA ( m <sup>2</sup> )	Kn / m <sup>2</sup>
1. Imotski	Građevinsko zemljište	183.420,00	1.019,00	180,00
2. Imotski	Građevinsko zemljište	223.862,80	2.134,00	104,90
3. Imotski	Građevinsko zemljište	186.435,00	1.381,00	135,00
PROSJEČNA CIJENA Kn / m <sup>2</sup>				<b>140,00</b>



3/8

**Zaključak:** Prema postojećoj ponudi vidljivo je da cijene sličnih nekretnina na sličnim okolnim lokacijama grada ne variraju ovisno o cijeni, uređenosti, komunalnoj opremljenosti, položaju i mikrolokaciji.

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

KOREKCIJA PROSJEČNE CIJENE	koeficijent	Kn / m <sup>2</sup>
KOREKCIJA 1: ponuda/potražnja	1,50	210,00
KOREKCIJA 2: položaj/mikrolokacija	2,00	280,00
Analizom ponude, za izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom, uz korekciju prosječne vrijednosti ocjenjuje se ostvariva vrijednost prodaje u iznosu od		<b>245,00 Kn / m<sup>2</sup></b> <b>tj. 33,10 € / m<sup>2</sup></b>


Vrijednost predmetne nekretnine k.č.zem. 3028/7, 3028/9, 3028/10 i 3028/11 površine **2.221 m<sup>2</sup>** je:

$$245,0 \text{ Kn/m}^2 \times 2.221,0 \text{ m}^2 = \mathbf{544.145,0 \text{ Kn}}, \text{ tj. } 73.533,10 \text{ € po tečaju od } 7,4 \text{ Kn/€}.$$

#### 4.7. UKUPNO PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U IMOTSKOM

**544.145,00 Kuna**

*slovima: Petstotinačetdesetčetiritisućestotinučetdesetpet,00 Kuna*



DARIO VUČAK ovl. arh. 1406 i  
stalni sudski vještak 4 Su-885/2016

Prilozi:

- a) Izvadak iz Zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- b) Foto prikazi predmetne nekretnine





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IMOTSKI  
Stanje na dan: 15.07.2018. 22:46

Veriifikirani ZK uložak

Katastarska općina: 311863, IMOTSKI-GLAVINA

Broj ZK uložak: 2769

Broj zadatog dnevnika: Z-838/2015  
Aktivni planovi: Z-4389/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica

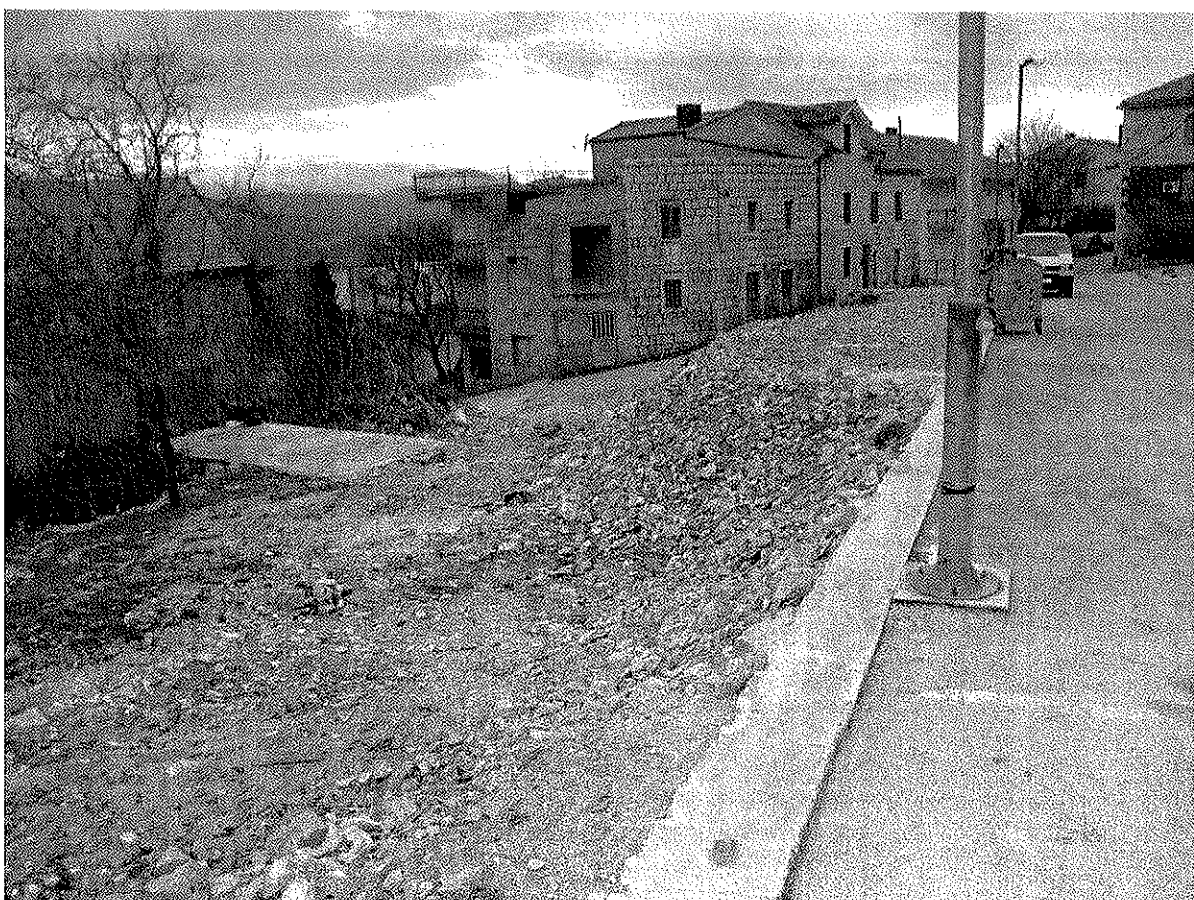
#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. listić)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			glatko	čvr	m2	
1.	3028/7	DVORIŠTE			476	
2.	3028/9	PL. I			188	
3.	3028/10	DVORIŠTE			62	
4.	3028/11	ZGRADA, KUĆA I DVORIŠTE			1495	
		ZGRADA			66	
		KUĆA			200	
		DVORIŠTE			1229	
		UKUPNO:			2221	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KUPRIĆ D.O.O. IMOTSKI OIB: 96106549521, IMOTSKI		
ZAK. UPOSREDAV. ANTIČRANJAVAC		
2.1	Zaprimljeno 26.10.2018. broj Z-1025/10  Iz ovog natpisa označena kao Z-838/2015 i 3028/9 u tisu A, a na temelju navedenja u ovom sudu, br. Ovr. 383/10 od 12. svibnja 2010.g., zabilježuje se ovrha izvršitelja Imex banke d.d. Split, Tolstojeva 6, radi namirenja tražbine u iznosu od 33.679,26 EUR u knskoj protivvrijednosti po srednjem tečaju HNB u na dan plaćanja, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 19.686,72 EUR teče od 21. 07.2010.g., do isplate, te daljnjih troškove na ovrhu za zakonskom zateznom kamatom na te troškove koja teče od nastanka troška do isplate	



5. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I ZGRADE U OPĆINI POĐBABLJE  
- predio imotskog polja zv. Opačac-Zgoni

5.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene - *Izgrađeno poljoprivredno zemljište i zgrade u vlasništvu kao je navedeno u ZK Izvadku*

Adresa nekretnine - *21262 Kamenmost - Grubine, Ulica 3. bojne br. 40 k.č.zem. 908, 910, 911 i 912 k.o. Podbablje*

Podaci iz Vlasničkog lista - *RH, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Imotski*

*Br. ZK uložka: 2470 i 592  
k.č.zem. 908, 910, 911 i 912 k.o. Podbablje  
Površina (8.420 + 3.899) = 12.319 m<sup>2</sup>  
Vlasnika je "Kuprić" d.o.o.*

5.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti - *17. 07. 2018. g.*

Datum procjene kvalitete - *srpanj 2018. g.*

Datum očevida - *srpanj 2018. g.*

Opseg obilaska - *Obavljen je pregled predmetne nekretnine, u naravi izgrađenog poljoprivrednog zemljišta sa zgradama*

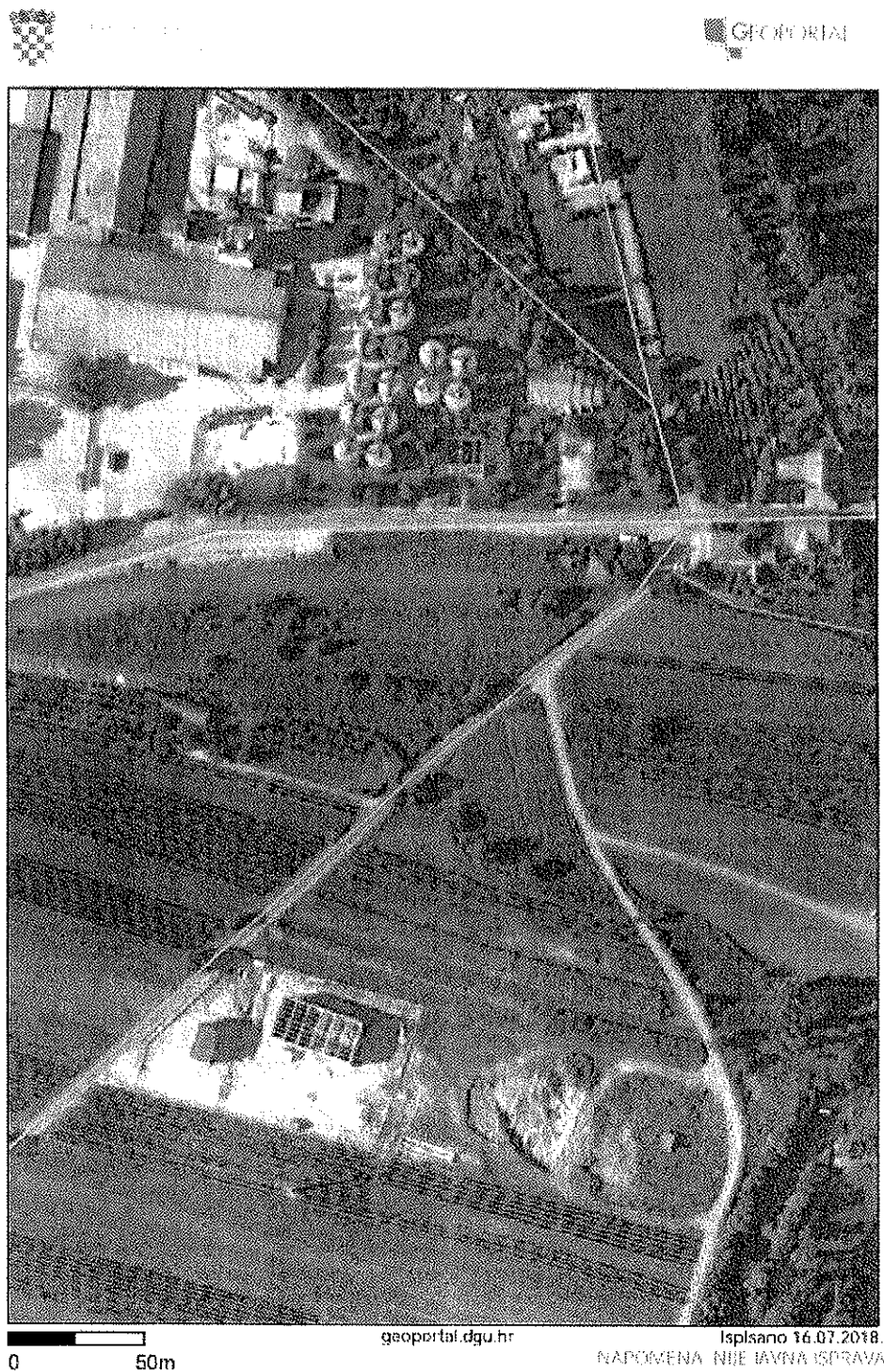
Na očevidu prisutni - *Dario Vučak, procjenitelj*

Na očevidu korištena dokumentacija – *a) Izvadci iz Zemljišne knjige, kopija u prilogima  
b) Snimak iz DGU portala, kopija u prilogima*



## 5.a. LOKACIJA

### 5.3. Položaj i prilaz s JPP



Položaj predmetne nekretnine u dnu lista

Prilaz s javno prometne površine je sa lokalne asfaltne ceste Imotski-Gribine, Ul 3. bojne

### 5.3.1. Regionalni položaj - Makrolokacija

### IMOTSKI

Imotski je stari grad, smješten na jugu Republike Hrvatske, na raskrižju Dalmatinske Zagore i Bosne i Hercegovine. Prvi put ga se spominje 950. godine u djelu *De administrando imperio* bizantskog cara i povjesničara Konstantina Porfirogeneta.

Imotski ima sva obilježja primorskog grada, zahvaljujući ponajviše klimi i urbanoj arhitekturi stare gradske jezgre. Kamene kuće, strme uske ulice s kamenitim stepenicama svjedoci su nekadašnjeg izgleda ovog mjesta čija je stara jezgra i zaštićena.

Tržišno su najatraktivnije nekretnine u strogom centru grada. Evidentan je oporavak tržišta nekretnina i manje povećanje cijena svih vrsta nekretnina na svim gradskim lokacijama.

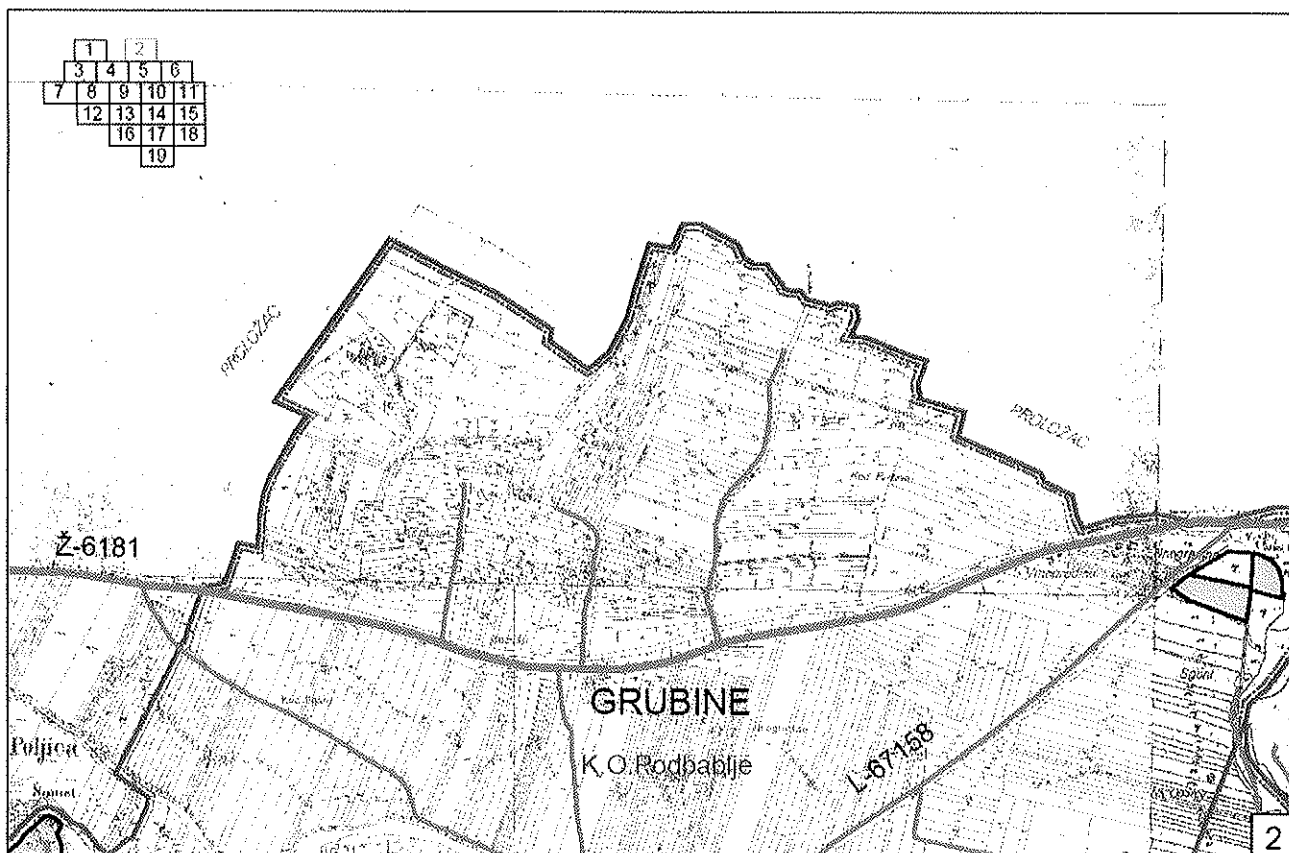
### 5.3.2. Lokalni položaj - Mikrolokacija

### Općina Podbablje

Sve nekretnine nalaze se u rubnom području općine Podbablje, predio zv. Opačac-Zgoni, uz lokalnu asfaltnu prometnicu Imotski-Perinuša-Grubine (Ulica 3. bojne), s tim da se č.zem. 911 i 912 nalaze istočno od č.zem. 908 i 910, tj. preko puta korita rijeke Vrljika, tj. u zaštićenom vodnom pojasu sliva istoimene rijeke. U blizini je PK "Imota" i predio Perinuša.

## 5.4. Zemljište

### 5.4.1. Planski status – izvor podataka PP uređenja općine Podbablje, list br. 2



Parcele se nalaze van građevinskog područja – predio zv. Zgon



#### 5.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost:	Glavna prilazna cesta nekretnini je loklna asfaltna dvosmjerna Ulica 3. bojne (Imotski – Perinuša – Grubine) komunalno neopremljena	
	Udaljenost od aerodroma	cca 95 km
	Udaljenost od ulaza na autoput	cca 13 km
	Udaljenost od mora	cca 21 km
	Udaljenost od granice s BiH	cca 13 km (GP Vinjani Donji)
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom utvrđeno je da na nekretnini postoji mogućnost priključenja na objekte i uređaje komunalne infrastrukture (elektroinstalacije jake i slabe struje, gradski Vodovod). Ne postoji priključak na kanalizaciju i zemni plin.	
Parkiranje:	U sklopu parcele	

5.4.3. Buka i zagađenje Na lokaciji nema izvora veće buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Nema ni izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

#### 5.4.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu su tri građevine niže opisane.

Zemljište je dijelom ograđeno, hortikulturno neuređeno i neodržavano.

### 5.b. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 5.5. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Opis metoda procjenjivanja – već opisane kod procjene prethodnih nekretnina

*Zaključak:*

***S obzirom na sve prije navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku, izabire se POREDBENA metoda za procjenu vrijednosti zemljišta iz dostupnih podataka, a vrijednost predmetnih zgrada utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.***

#### 5.6. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

##### 5.6.1. Obilježja zemljišta

- |                        |   |
|------------------------|---|
| - Razvojni stupanj     | Poljoprivredno zemljište                                |
| - Vrsta korištenja     | Izgrađeno   |
| - Položaj/orijentacija | Vrlo dobar, SZ-JI (moguća orijentacija na sve 4 strane) |

### 5.6.2. Poredbene nekretnine - opis

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH – eNekretnine.

Usporedba br. 1 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 927740

Lokacija	Imotsko polje – općina Podbablje
Namjena	Poljoprivredno zemljište
Datum ugovora	13. 04. 2018. god.
K.č.zem. i K.O.	328 k.o. Podbablje
Površina	2.102,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	22.264,40 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	10,60 Kn/m <sup>2</sup>

Usporedba br. 2 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 493720

Lokacija	Imotsko polje – općina Podbablje
Namjena	Poljoprivredno zemljište
Datum ugovora	28. 11. 2015. god.
K.č.zem. i K.O.	1205/2 k.o. Podbablje
Površina	2.449,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	10.000,00 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	4,10 Kn/m <sup>2</sup>

Usporedba br. 3 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 474658

Lokacija	Imotsko polje – općina Podbablje
Namjena	Poljoprivredno zemljište
Datum ugovora	14. 09. 2015. god.
K.č.zem. i K.O.	897/2 k.o. Podbablje
Površina	5.380,00 m <sup>2</sup>
Cijena u Kunama	19.000,00 Kn
Cijena u KN/m <sup>2</sup>	3,50 Kn/m <sup>2</sup>

### 5.6.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta - Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedne nekretnine:

1. Ista kategorija zemljišta Usporedbe 1 do 3 kao i procjenjivana
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja sukladno PP-u
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja ali ne i skupna veličina

LOKACIJA	OPIS / NAMJENA	CIJENA ( Kn )	POVRŠINA ( m <sup>2</sup> )	Kn / m <sup>2</sup>
1. Podbablje	Poljoprivredno zemljište	22.264,40	2.102	10,60
2. Podbablje	Poljoprivredno zemljište	10.000,00	2.449	4,10
3. Podbablje	Poljoprivrednozemljište	19.000,00	5.380	3,50
PROSJEČNA CIJENA Kn / m <sup>2</sup>				<b>6,06</b>



**Zaključak:** Prema postojećoj ponudi vidljivo je da cijene sličnih nekretnina na sličnim okolnim lokacijama Općine variraju ovisno o cijeni, uređenosti, poljoprivrednoj kulturi i kategoriji zemljišta, položaju i mikrolokaciji.

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

KOREKCIJA PROSJEČNE CIJENE	koeficijent	Kn / m <sup>2</sup>
KOREKCIJA 1: ponuda/potražnja	1,00	6,06
KOREKCIJA 2: položaj/mikrolokacija	1,50	9,09
Analizom ponude, za izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom, uz korekciju prosječne vrijednosti ocjenjuje se ostvariva vrijednost prodaje u iznosu od		<b>7,57 Kn / m<sup>2</sup></b> <b>tj. 1,02 € / m<sup>2</sup></b>

Vrijednost predmetne nekretnine k.č.zem. 908, 910, 911 i 912 površine **12.319 m<sup>2</sup>** je:

$$7,57 \text{ Kn/m}^2 \times 12.319,0 \text{ m}^2 = \mathbf{93.254,83 \text{ Kn}}, \text{ tj. } 12.602,00 \text{ € po tečaju od } 7,4 \text{ Kn/€}.$$

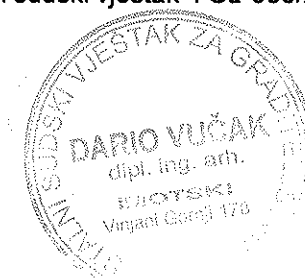
#### 5.7. UKUPNO PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE U PODBABLJU

**93.254,83 Kuna**

*slovima:* Devedesettrisućedvjestotinepedesetčetiri,83 Kuna

*Dario Vučak*

DARIO VUČAK ovl. arh. 1406 i  
stalni sudski vještak 4 Su-885/2016



## 5.8. Podaci o zgradama i njihovom legalitetu

### 5.8.1. Lokacija

Predmetne nekretnine (Stambeno-poslovna zgrada P+1+Pk, Hala P+0 i Poljska ostava P+0) nalaze se u rubnom području općine Podbablje, predio zv. Opačac-Zgoni, uz lokalnu asfaltnu prometnicu Imotski-Perinuša-Grubine (Ulica 3. bojne) na k.č.zem. 908 i 910. nedovršena proizvodna hala, ali ista nije predmet procjene. Uočena je greška kod identifikacije u ZK izvadku, te se Poljska ostava od 22 m<sup>2</sup> nalazi na k.č.zem. 908 a ne na k.č.zem. 910 kao što je navedeno u ZK Izvadku.

### 5.8.2. Opis nekretnine Stambeno-poslovna zgrada P+1+Pk

Zgrada je izgrađena na k.č.zem. 908 na način da se adaptirala i nadogradila bivša, tada postojeća, zgrada P+0 koja je bila izvedena od armiranog betona i nije bila u namjenskoj funkciji. Tadašnji vlasnik g. Mijo Džaja ishodio je građevinsku dozvolu 1973. g. (kopija iste u prilogu). Sadašnji vlasnik istu je adaptirao i nadgradio 2009. godine ali nije ishodio građevinsku i uporabnu dozvolu, tako da se ista smatra nelegalnom.

U prizemlju i katu su predviđeni uredski prostori a u stambenom potkrovlju 5 soba sa kupatilima i manja kuhinja. Vertikalna komunikacija je putom unutarnjih a.b. stepenica. Otvori (prozori i vrata) su izrađeni od Al profila ostakljeni IZO staklom i sa roletama. Unutarnji otvori su drveni, svi zidovi su ožbukani i dijelom obloženi keramičkim pločicama. Podovi su keramičke pločice, kamen i laminat (potkrovlje).

- Prizemlje	<i>netto 118,90 m<sup>2</sup></i>	<i>brutto 141,96 m<sup>2</sup></i>
- Kat	<i>netto 118,10 m<sup>2</sup></i>	<i>brutto 167,64 m<sup>2</sup></i>
- Potkrovlje	<i>netto 116,78 m<sup>2</sup></i>	<i>brutto 152,97 m<sup>2</sup></i>
- Ukupno:	<i>netto 353,78 m<sup>2</sup></i>	<i>brutto 462,57 m<sup>2</sup></i>

- Vodovodne instalacije	Centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode, jedno vodomjerilo.
- Kanalizacija	Odvod u neprotočnu septičku jamu u sklopu parcele
- Električne instalacije	Standardna opremljenost za period gradnje
- Ventilacija	Prirodnim putom
- Opskrba toplom vodom	Putom el. bojlera

**Stanje** Očekivano i prosječno.

328

### 5.8.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje preuzetih iz tablice:  
*Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata.*

Podaci o *etalonskoj vrijednosti građenja* iz NN 100/2912 predstavljaju višestambenu zgradu s liftom i garažno-parkirnim mjestima. Isti u ovom slučaju nije tržišni podatak jer on služi i za formiranje cijene zaštićene najamnine koja se nalazi u kategoriji državnih potpora.

**A PROSJEČNA CIJENA GRAĐENJA STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE JEDNOSTAVNOG STANDARDA JE 500 €/m<sup>2</sup> + PDV = 625,00 €/m<sup>2</sup>**

### **B VREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI**

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnose procjenjivanja građevina/tablica, procjenjuje se vrijednost:

$$N_v = 625,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = \mathbf{625,00 \text{ €/m}^2}$$

### 5.8.4. Vrijednost novogradnje

$$N_v = 625,00 \text{ €/m}^2 \times 462,57 \text{ m}^2 = \mathbf{289.106,25 \text{ €}}$$

U skladu s tablicom Pokazatelja troškova građenja izračun je s bruto površinom zgrade.

#### 5.8.4.1. Građenje

1. KONSTRUKCIJA ZGRADE	50,00%
2. ZAVRŠNI RADOVI	30,00%
3. INSTALATERSKI RADOVI	20,00%

#### 5.8.4.2. Komunalni i vodni doprinos

Nisu procjenjivani jer je zgrada nelegalna.

#### 5.8.4.3. Priključci na komunalnu infrastrukturu, projekti i nadzor

##### PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

- a) Elektromreža 9,20 kW x 1.700,0 kn/kW = 15.640,00 Kn
- b) Javna vodovodna mreža 4.850,0 Kn

**c) Procijenjena visina troškova izvedenih priključaka je 20.490,00 Kn**

*Napomena: Konverzija po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn/1€*

### 5.8.5. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

#### 5.8.5.1. Umanjenje gospodarske vrijednosti

*Način izračuna - FK matrica*

*Prema knjizi "Der Wert von Immobilien"*

**Autori:** Baurat h.c. Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser MRICS  
Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)

#### FK MATRICA

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno
	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	3
C	1

Starost građevine (kuća) G	9 god.
Održivi vijek korištenja OVK	120 god.
Faktor korištenja Fk	2,5 najnepovoljniji kriterij
Relativna starost G / OVK	7,50 %
OOVK = 66 % x OVK	79 %
Zamjenska starost OVK - OOVK	41 god.
Linearni otpis = 41 / 120	34 %

Sadašnja vrijednost građevine:  $S_v = N_v \times \text{linerni otpis}$

$$S_v = 289.106,25 \text{ €} \times 66 \% = 190.810,12 \text{ €}$$

*Izračun prema Pravilniku (prilog br. 10)*

5.8.6. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, štete i zapuštenog tekućeg održavanja 330

Nisu uočeni nedostaci i nastala šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

## 5.8.7. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Zgrada nije legalna, umanjeње je 3,0% što iznosi **5.724,30 €**

## 5.8.8. Troškovi uređenja zemljišta (asfaltiranje, ograda, rasvjeta...)

U cijeni zgrade.

## 5.8.9. Troškovna vrijednost građevine – predmetne zgrade P+1 + Pk

1.	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	185.085,82 €	1.369.635,06 Kn
2.	KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	0,00€	1.266,30 Kn
3.	PRIKLJUČCI, PROJEKTI I NADZOR	2.768,90 €	20.490,00 Kn
	UKUPNO	187.854,72 €	<b>1.390.125,06 kn</b>
<i>Cijena građenja zgrade ukupne GBP 462,57 m<sup>2</sup></i>		406,11 €/m <sup>2</sup>	<b>3.005,22 Kn/m<sup>2</sup></b>

5.8.10. Preliminarna / privremena vrijednost predmetne zgrade P+1 + Pk

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	1.390.125,06 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – posebno procijenjeno	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE - u cijeni zgrade	0,00 Kn
	UKUPNO	<b>1.390.125,06 Kn</b>

331

#### 5.8.11. Opis nekretnine nedovršena Proizvodna hala P+0

Zgrada je izgrađena na k.č.zem. 908 na način da se armiranobetonska konstrukcija obložila tzv. sandwich panelima. Ista nikada nije dovršena niti je bila u namjenskoj funkciji. Nema nikakvih komunalnih priključaka, unutarnjih pregrada i dr. Pod je zaglađena a.b. ploča. Dimenzije iste su 30.80 m x 15.85 m, svijetla visina 7.05 m. Krov dvostrešni, pokrov sandwich lim. Moguća polivalentna uporaba uz dodatne troškove dovršenja.

Vlasnik nije ishodio građevinsku i uporabnu dozvolu, tako da se ista smatra nelegalnom.

**Stanje**

Loše, očekivano za stupanj izgrađenosti

#### 5.8.12. Utvrđivanje vrijednosti građevine

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje preuzetih iz tablice:  
*Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata.*

Podaci o *etalonskoj vrijednosti građenja* iz NN 100/2912 predstavljaju višestambenu zgradu s liftom i garažno-parkirnim mjestima. Isti u ovom slučaju nije tržišni podatak jer on služi i za formiranje cijene zaštićene najamnine koja se nalazi u kategoriji državnih potpora.

**A PROSJEČNA CIJENA GRAĐENJA INDUSTRIJSKE PROIZVODNE ZGRADE**  
JE 453 €/m<sup>2</sup> + PDV = 566,25 €/m<sup>2</sup>

#### **B VREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI**

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnose procjenjivanja građevina/tablica, procjenjuje se vrijednost:

$$N_v = 566,25 \text{ €/m}^2 \times 0,40 = 226,50 \text{ €/m}^2$$

#### 5.8.13. Vrijednost novogradnje

$$N_v = 226,50 \text{ €/m}^2 \times 488,18 \text{ m}^2 = 110.572,77 \text{ € tj. } 818.238,50 \text{ Kn}$$

U skladu s tablicom Pokazatelja troškova građenja izračun je s bruto površinom zgrade.

#### 5.8.14. Preliminarna / privremena vrijednost predmetne hale P+0

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	818.238,50 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – posebno procijenjeno	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE - u cijeni zgrade	0,00 Kn
	UKUPNO	<b>818.238,50 Kn</b>

### 5.8.15. Opis nekretnine Poljska ostava P+0

Zgrada je izgrađena na k.č.zem. 908 (a ne na k.č.zem. 910 kao što je navedeno u ZK Izvadku). U naravi je to armiranobetonski objekt, jedna prostorija, odavno van namjenske funkcije. Bruto površina mu je 22,0 m<sup>2</sup>. Nema nikakove instalacije niti komunalne priključke. Krov je ravna neizolirana a.b. ploča, otvori metalni, devastirani.

Vlasnik nema dokaza o legalitetu tako da se ista smatra nelegalnom.

**Stanje**

Vrlo loše, očekivano za vrijeme i stupanj izgrađenosti

### 5.8.12. Utvrđivanje vrijednosti građevine

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje preuzetih iz tablice:  
*Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata.*

Podaci o *etalonskoj vrijednosti građenja* iz NN 100/2912 predstavljaju višestambenu zgradu s liftom i garažno-parkirnim mjestima. Isti u ovom slučaju nije tržišni podatak jer on služi i za formiranje cijene zaštićene najamnine koja se nalazi u kategoriji državnih potpora.

**A PROSJEČNA CIJENA GRAĐENJA OBITELJSKE ZGRADE SREDNJEG STANDARDA**  
JE 433 €/m<sup>2</sup> + PDV = 541,25 €/m<sup>2</sup>

### **B VREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI**

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnose procjenjivanja građevina/tablica, procjenjuje se vrijednost:

$$N_v = 541,25 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 108,25 \text{ €/m}^2$$

### 5.8.13. Vrijednost novogradnje

$$N_v = 108,25 \text{ €/m}^2 \times 22,00 \text{ m}^2 = 2.381,50 \text{ € tj. 17.623,10 Kn}$$

U skladu s tablicom Pokazatelja troškova građenja izračun je s bruto površinom zgrade.

### 5.8.14. Preliminarna / privremena vrijednost predmetne Polske ostave P+0

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	17.623,10 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – posebno procijenjeno	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE - u cijeni zgrade	0,00 Kn
	<b>UKUPNO</b>	<b>17.623,10 Kn</b>

### 5.9. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Građevine su dobro orijentirane, položene uz pristupnu lokalnu prometnicu, sa vrlo malom gustoćom izgrađenosti u bližem okruženju.

Okoliš je loše uređen, parcela nešto niža od razine prometnice sa pogledom na neposredni okoliš. Centar grada Imotskog približno je udaljen 4,5 km.

**Procjenjujem interes za predmetnu nekretninu isključivo iz razloga njenog položaja, moguće polivalentne poslovne namjene i načina gradnje.**

### 5.10. Koeficijent prilagodbe tržištu

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje, a to su **koeficijenti za prilagodbu**.

**Koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.** Procjenitelju nije poznat niti jedan promet slične nekretnine koji se posljednjih godina dogodio na bližem području tj. naselju u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu ostalih nekretnine (obiteljskih kuća, stanova i građevinskog zemljišta) na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Imotskog i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja i namjenu procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu  **$K_t = 0,80$**

### 5.11. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SVIH NEKRETNINA JE:

3.7.1. Poljoprivredno zemljište	93.254,83 Kn
3.7.2. Stambeno-poslovna zgrada P+1+Pk	1.390.125,06 Kn
3.7.3. Nedovršena proizvodna hala P + 0	818.238,50 Kn
3.7.4. Poljska ostava P + 0	17.623,10 Kn

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na način:

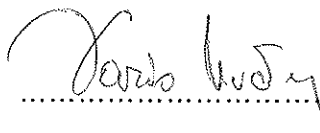
$T_v = \text{Preliminarna / privremena vrijednost} \times K_t$

$$T_v = 2.319.241,49 \text{ Kn} \times 0,80 = 1.855.393,20 \text{ Kuna}$$

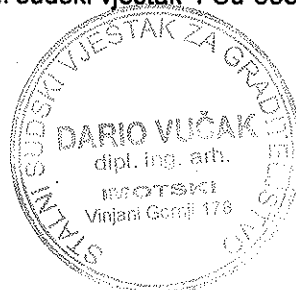
tj. **250.728,80 €** po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn / 1 €

Prilozi:

- a) Izvadci iz Zemljišne knjige za predmetne nekretnine
- b) Foto prikazi predmetne nekretnine
- c) Crteži predmetnih zgrada



DARIO VUČAK ovl. arh. 1406 i  
stalni sudski vještak 4 Su-885/2016







334  
NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI  
Stanje na dan: 15.07.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311928, POHBABILJE

Broj ZK uložak: 2470

Broj zadnjeg dnevnika: Z-43/2014  
Aktivne prihode: Z-43009/2017

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	908	KUĆA I DVORIŠTE			8420	
		KUĆA			131	
		DVORIŠTE			8289	
2.	911	PAŠNJAK				
		UKUPNO:			8420	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlastnički čin: 1/1 KUPRIĆ D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO, IMOTSKI, IMOTSKIH ISELJENIKA BR. 3 1.1. Zaprimljeno 20.10.2010. broj Z-1075/10 Na temelju rješenja u listu A/, a na temelju rješenja o ovini ovog suda, br. Ovr. 583/10 od 12. svibnja 2010. g., zabilježuje se ovih ovihovoditelja Imex banke d.d. Split, Tolstojeva 6, radi namirenja tražbine u iznosu od 33.679,26 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 19.686,72 EUR teče od 21. 07.2010.g. do isplate, te daljnjim troškovima ovih za zakonskom zateznom kamatom na te troškove koja teče od nastanka troška do isplate.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: 1.1. Zaprimljena 21.03.2013. broj Z-291/13 Na temelju rješenja Fine - Regionalni centar Split, Nagodbeni vijede ST02, pod brojem Klasa: UP-1110/07/13-01/2378, Urbroj.04-06-13-2378-13 od 14. ožujka 2013.g., zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom KUPRIĆ D.O.O. za graditeljstvo, trgovinu i ugostiteljstvo, OIB: 96106549521, Kralja Tomislava 38, Imotski, a za povjerenika je imenovan Berislav Bušelić iz Metkova.	

335



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL IMOTSKI

Stanje na dan: 15.07.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311928, PODBARJE

Broj ZK uložka: 592

Broj zemljišnog dnevnika: Z-43/2014

VIŠE ZK TIJELA

Aktivna planirana: Z-43809/2014

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJEL JAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prinijedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	884	ORANICA				
II						
1.	910	OSTAVA I DVORIŠTE			3899	
		OSTAVA			22	
		DVORIŠTE			2877	
2.	912	ORANICA				
		UKUPNO:			3899	
III						
1.	8025	ORANICA				
IV						
1.	8355	ORANICA				
2.	8356/1	ORANICA				
3.	8356/2	ORANICA				
V						
1.	8644	LIVADA				
2.	8645	LIVADA				
3.	8646	ORANICA				
VI						
1.	9095	ORANICA				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prinijedba
ZK tijelo 1 - 1. Sustavnički dio: 1/2		
KARIN IVAN JURIN		
ZK tijelo 1 - 2. Sustavnički dio: 1/2		
KARIN ANTE JURIN		

Zemljišnoknjižni izvodak (dijelom i vojnica izvede)

15.07.2018. 18:06:54

Stranica:

336

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska opština: 311928, PODBABLJE

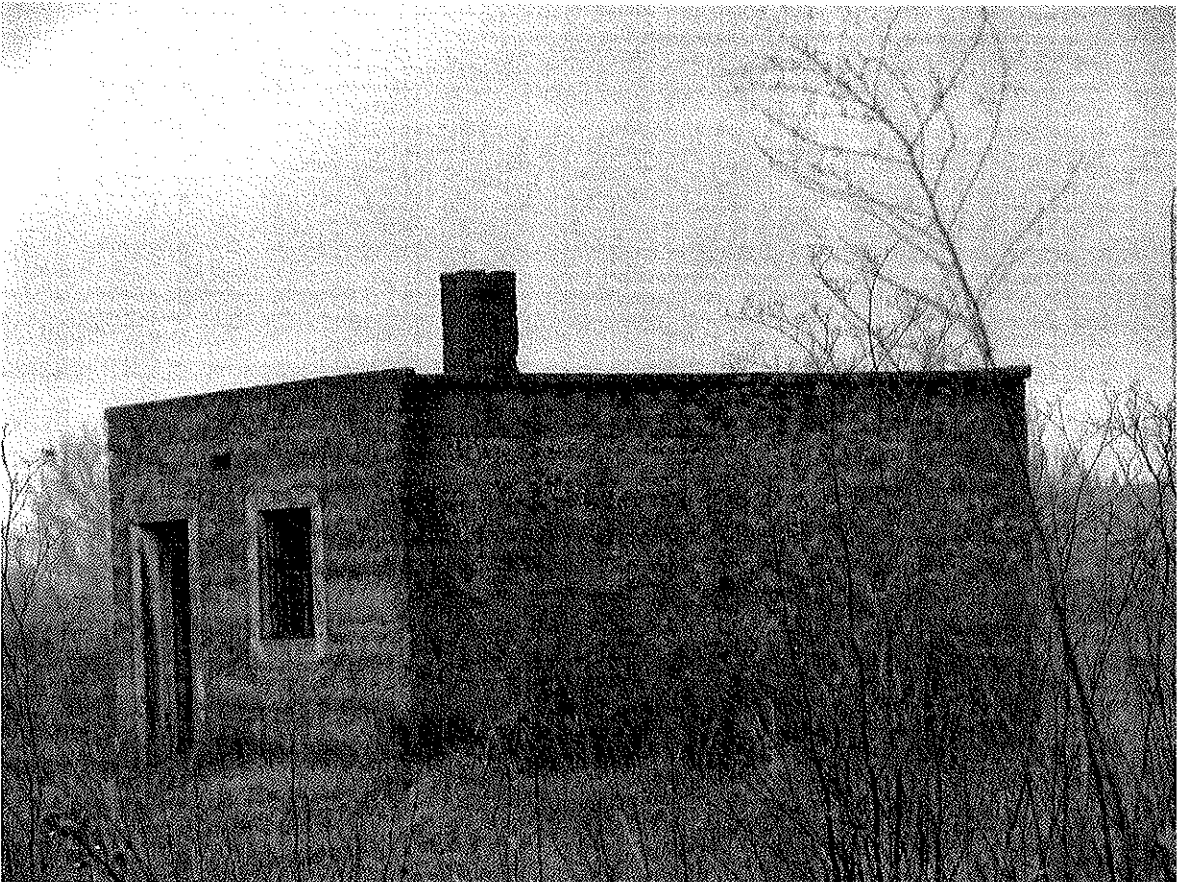
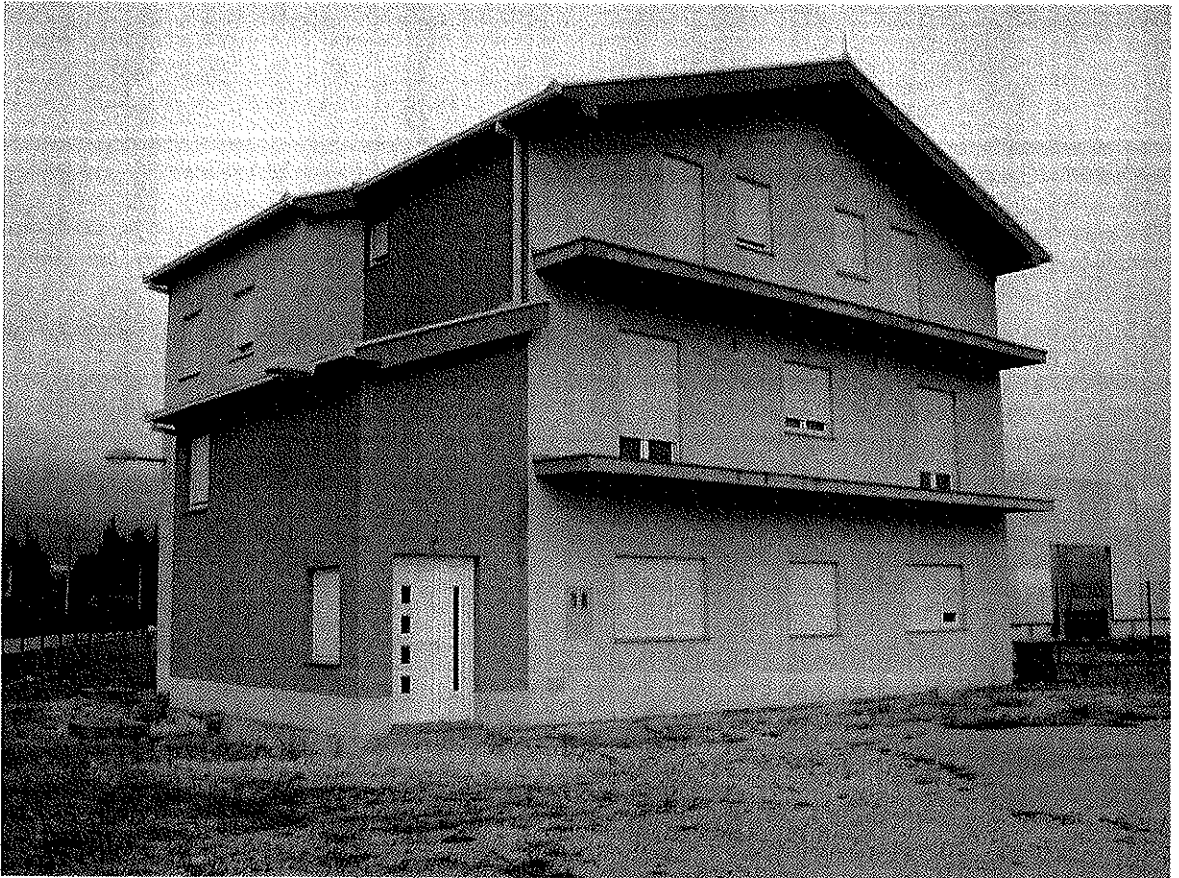
Varijacija ZK: 00001  
Broj ZK: 00000000000000000000  
VIŠE ZK TIJELA

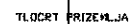
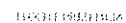
## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
<b>ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>KUPRIĆ D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO, IMOTSKI, IMOTSKI ISELJENICA BR. 3</b>		
2.1	Zaprimljeno 20.10.2010. broj Z-1025/10  Na temelj nekretnosti u listi A/1, a na temelju rješenja ovog suda, br. Ovr. 383/10 od 12. svibnja 2010. g., zabilježuje se izvršna isplata iznos bunke d.i. SpH, Triskupova 6, radi namirenja tražbine u iznosu od 33.679,26 EUR u knasnoj pravovrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, za koju su zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 19.696,27 EUR teče od 21. 07.2010. g. do isplate, te plaćanja troškova izvrše za zakonskom zateznom kamatom na te troškove koja teče od nastanka troška do isplate.	
3.1	Zaprimljeno 18.05.2011. broj Z-385/11  Na temelju rješenja ovog suda, br. Ovr. 161/11 od 11. svibnja 2011. g., izvršava se isplata zabilježbe izvrše izvršiteljstva Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurčićeva 4  - radi namirenja tražbine u iznosu od 1.230.899,64 kuna, s tim da  - na iznos od 1.000.000,00 kuna zakonska zatezna kamata teče od 01. 02.2011. g. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište navedenjem stopa HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam poslovnih posreda,  - na iznos od 60.364,37 kuna zakonska zatezna kamata teče od 05.05.2011. g. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište navedenjem stopa HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam poslovnih posreda,  - na iznos od 170.726,27 kuna teče zakonska zatezna kamata.	
<b>ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>MILAS IVAN MIJIN REČ, POSTOLIĆ, PODBABLJE</b>		
<b>ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>BIOČIĆ MARIJAN JAKOVljeV, PODBABLJE</b>		
<b>ZK tijelo V - 1. Suvlasnički dio: 1/5</b>		
<b>GUDELI JOSIP MATIN</b>		
<b>ZK tijelo V - 2. Suvlasnički dio: 1/5</b>		
<b>GUDELI STIPAN MATIN</b>		
<b>ZK tijelo V - 3. Suvlasnički dio: 1/5</b>		
<b>GUDELI LUKA MATIN</b>		
<b>ZK tijelo V - 4. Suvlasnički dio: 1/5</b>		
<b>GUDELI MILAN MATIN</b>		
<b>ZK tijelo V - 5. Suvlasnički dio: 1/5</b>		
<b>GUDELI ANTE MATIN</b>		
<b>ZK tijelo VI - 1. Suvlasnički dio: 36/216</b>		
<b>GABELICA LUKA IVANOV</b>		
<b>ZK tijelo VI - 2. Suvlasnički dio: 36/216</b>		
<b>GABELICA ANTE IVANOV</b>		
<b>ZK tijelo VI - 3. Suvlasnički dio: 36/216</b>		
<b>GABELICA IVAN IVANOV</b>		

337





339

## 6. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI SVIH NEKRETNINA

- 6.1. Građevinsko zemljište u Tučepima - k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi procijenjeno je na 1.570.328,90 Kn od čega tvrtki "KUPRIĆ" d.o.o. pripada suvlasnički dio od 8/24 što iznosi:  $(1.570.328,90 \text{ Kn} : 24) \times 8 =$  **523.442,96 Kn**
- 6.2. Građevinsko zemljište i zgrada u Gornjem Prološcu - k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac procijenjeno je na iznos od ..... **547.634,70 Kn**
- 6.3. Građevinsko zemljište u Imotskom - k.č.zem. 3028/7/9/10/11 k.o. Imotski-Glavina procijenjeno je na iznos od ..... **544.145,00 Kn**
- 6.4. Poljoprivredno zemljište i zgrade u Podbablju - k.č.zem. 908, 910, 911 i 912 sve k.o. Podbablje procijenjeno je na iznos od **1.855.393,20 Kn**

Procijenjena tržišna vrijednost svih gore navedenih nekretnina je

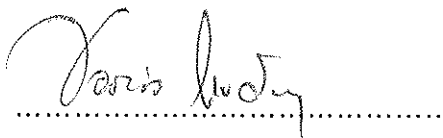
**3.470.615,85 Kn**

*Slovima:* Trimilijunačetiristotinesedamdesettisućašeststotinapetnaest,85 Kuna

tj. **469.002,14 €** po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn / 1 €

U Imotskom, 17. 07. 2018. god.

Izradio:



**DARIO VUČAK** ovl. arh. 1406 i  
stalni sudski vještak 4 Su-885/2016



**DARIO VUČAK**  
dipl. ing. arh.  
OVLAŠTENI ARHITEKT  
A 1406



360

## 7. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane procjenitelja, stalnog sudskog vještaka i ovlaštenog arhitekta Vučak Daria, je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Ja sam djelovao kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina. Ja ću čuvati ove podatke još najmanje pet godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane Vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše tvrtke koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vaše tvrtke u našu listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## 8. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.



## 9. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

341

### 1. Građevinski propisi:

Zakon o gradnji	NN 153/13
Zakon o prostornom uređenju	NN 153/13
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	NN 86/12 i 143/13

### 2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN 78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN 105/15
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	NN 100/12
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m <sup>3</sup> etalonske građevine	NN 59/10

### 3. Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08
Zakon o zemljišnim knjigama	NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13

4. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju NN 79/14 i 48/14

5. Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 i 83/15

6. Važeći građevinski normative i propisi RH

7. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina iz 2016. god. – Uhlir-Majčica

8. Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata

9. Posebni propisi jedinica lokalne samouprave, tj. općine Proložac o visini komunalnog doprinosa i važećem Prostornom planu Općine

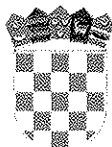
10. Propisi iz zemalja članica EU, sukladno odredbama čl. 42. Uredbe o procjeni vrijednosti

## 10. PRILOZI

- 10.1. Identifikacija predmetnih nekretnina kroz RJEŠENJE Trgovačkog suda u Splitu – *Kopija, 4 lista*
- 10.2. Rješenje o imenovanju za *Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina*
- 10.3. Rješenje o osnivanju *Ureda ovl. arhitekta i promjeni adrese Ureda*







REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U  
SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

342

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku povodom prijedloga Republike Hrvatske - Ministarstva financija, OIB: 18683136487, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom KUPRIĆ d.o.o., OIB: 96106549521, Imotski, Kralja Tomislava 38, 5. prosinca 2017.

### riješio je

I. Otvara se stečajni postupak nad dužnikom KUPRIĆ d.o.o., OIB: 96106549521, Imotski, Kralja Tomislava 38.

II. Za stečajnog upravitelja imenuje se Bože Guvo iz Splita, Smiljanićeva 2, OIB: 55368811100.

III. Stečajni postupak je otvoren 5. prosinca 2017. u 15:00 sati kada je ovo rješenje o otvaranju stečajnog postupka objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

IV. Pozivaju se vjerovnici viših isplatnih redova stečajnog dužnika da u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka. Prijavi je potrebno priložiti i potvrdu o uplaćenju pristojbi koja iznosi 2% od vrijednosti tražbine, ali ne više od 500,00 kn, koja se uplaćuje na račun prihoda državnog proračuna Republike Hrvatske broj: HR1210010051863000160 - Državne sudske pristojbe, Model: 64, Poziv na broj: 5045-3566-15-2017, opis plaćanja 11.St-15/2017.

V. Pozivaju se izlučni vjerovnici da u roku od 60 dana od objave ovog rješenja obavijeste stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava uz naznaku predmeta na koji se njihovo izlučno pravo odnosi, odnosno, u obavijesti naznače pravo iz čl. 148. Stečajnog zakona (naknada za izlučna prava). Prijavi je potrebno priložiti i potvrdu o uplaćenju pristojbi koja iznosi 2% od vrijednosti potraživanja, ali ne više od 500,00 kn, koja se uplaćuje na račun prihoda državnog proračuna Republike Hrvatske broj: HR1210010051863000160 - Državne sudske pristojbe, Model: 64, Poziv na broj: 5045-3566-15-2017, opis plaćanja 11.St-15/2017.

VI. Pozivaju se razlučni vjerovnici da u roku od 60 dana od objave ovog rješenja obavijeste stečajnog upravitelja o svom razlučnom pravu, pravnoj osnovi razlučnog prava i dijelu imovine stečajnog dužnika na koju se njihovo razlučno pravo odnosi. Ako razlučni vjerovnici prijavljuju i tražbinu kao stečajni vjerovnici, u prijavi su dužni naznačiti dio imovine stečajnog dužnika na koji se odnosi njihovo razlučno pravo i iznos do kojeg njihova tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom. Prijavi je potrebno priložiti i potvrdu o uplaćenju pristojbi koja iznosi 2% od vrijednosti potraživanja, ali ne više od 500,00 kn, koja se uplaćuje na račun prihoda državnog proračuna Republike Hrvatske broj: HR1210010051863000160 - Državne sudske pristojbe, Model: 64, Poziv na broj: 5045-3566-15-2017, opis plaćanja 11.St-15/2017.

VII. Pozivaju se dužnici stečajnog dužnika svoje obveze bez odgode ispunjavati stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.

VIII. Ispitno ročište na kojem će se ispitivati prijavljene tražbine određuje se za dan 1. ožujka 2018. godine u 08:30 sati, u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, Sukoišanska 6, sudnica broj 111/I.

IX. Izvještajno ročište na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka određuje se za dan 1. ožujka 2018. godine u 08:45 sati, u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, Sukoišanska 6, sudnica broj 111/I.

X. Određuje se zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka na nekretninama označenim kao:

- kat. čest. 3848/3 Z.U. 1621 K.O. Proložac
- kat. čest. 3028/7, kat. čest. 3028/9, kat. čest. 3028/10 i kat. čest. 3028/11 Z.U. 2769 K.O. Imotski - Glavina
- kat. čest. 910 i kat. čest. 912 Z.U. 592 K.O. Podbablje
- kat. čest. 908 i kat. čest. 911 Z.U. 2470 K.O. Podbablje

uknjiženog prava vlasništva Kuprić d.o.o. Imotski za cijelo, a što će Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Imotski izvršiti po službenoj dužnosti.

#### Obrazloženje

Financijska agencija, Regionalni centar Split, Podružnica Split, podnijela je ovom sudu 31. prosinca 2015., na temelju odredbe čl. 444. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15; dalje SZ), zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom KUPRIĆ d.o.o., OIB: 96106549521, Imotski, Kralja Tomislava 38. U prijedlogu se navodi da dužnik na dan 1. rujna 2015. godine u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanja u neprekinutom razdoblju od 537 dana, u ukupnom iznosu od 1.271.006,43 kn, kao i da prema podacima koji su dostavljeni od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje dužnik nema zaposlenih.

Utvrdivši da su u smislu odredbe čl. 428. SZ-a ispunjene pretpostavke za provedbu skraćenog stečajnog postupka, ovaj sud je 29. travnja 2016. na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova objavio oglas poslovni broj 21.St-63/2016 u smislu odredbe čl. 430. SZ-a.

Postupajući po predmetnom oglasu Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu, dostavila je 4. svibnja 2016. obrazac kojim je, kao vjerovnik, predložila nad dužnikom otvoriti stečaj, nakon čega je ovaj sud, temeljem odredbe čl. 433. i 435. st. 2. SZ-a rješenjem poslovni broj 21.St-63/2016 od 7. prosinca 2016. obustavio skraćeni stečajni postupak nad dužnikom.

Po pravomoćnosti predmetnog rješenja stečajna pisarnica ovog suda zavela je predmet pod poslovni broj St-15/2017.

Rješenjem ovog suda 11.St-15/2017 od 8. studenog 2017. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Kuprić d.o.o. Imotski.

Dana 14. studenog 2017. zastupnik po zakonu dužnika dostavio je izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika (list 75-110 spisa) te prokazni popis imovine (list 111-137 spisa). Iz navedenih isprava proizlazi da dužnik raspolaže:

a) dugotrajnom imovinom knjigovodstvene vrijednosti 11.546.702,00 kn (u naravi nekretnine označene kao:

- kat. čest. 3848/3 Z.U. 1621 K.O. Proložac
- kat. čest. 3028/7, kat. čest. 3028/9, kat. čest. 3028/10 i kat. čest. 3028/11 Z.U. 2769 K.O. Imotski - Glavina
- kat. čest. 910 i kat. čest. 912 Z.U. 592 K.O. Podbablje
- kat. čest. 908 i kat. čest. 911 Z.U. 2470 K.O. Podbablje)

b) kratkotrajnom imovinom (potraživanja prema trećim osobama) knjigovodstvene vrijednosti 684.046,22 kn.

Na ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka održano 5. prosinca 2017. pristupio je zastupnik po zakonu dužnika Ante Grabovac koji je izjavio da je suglasan sa prijedlogom za otvaranje stečajnog postupka i da priznaje postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje na strani dužnika. U svom iskazu je naveo da je trgovačko društvo Kuprić d.o.o. Imotski poslovalo u graditeljstvu preko 20 godina. Do poremećaja u poslovanju da je došlo sa 2008. na 2009. uslijed krize na tržištu te nemogućnosti okončanja započetih poslova. U jednom trenutku dužnik da je zapošljavao i do 70 radnika, međutim, nakon blokade više se nije oporavio, a dužnik danas da nema niti jednog zaposlenika. Upitan vezano za imovinu dužnika, zastupnik po zakonu istakao je da je dužnik vlasnik 4 nekretnine, a kako je to navedeno i u ispravama dostavljenim sudu. Dužnik da ima određena potraživanja prema trećim osobama, ali je njihova naplativost upitna. Dužnik da vodi jednu parnicu protiv obrta "Golem" te da je u tom predmetu donesena nepravomoćna presuda kojom je odbijen tužbeni zahtjev dužnika, a protiv koje je izjavljena žalba. Najveći dio duga dužnika da otpada na državu i banke koji imaju upisana razlučna prava na nekretninama.

Odredbom čl. 6. SZ-a propisano je da nesposobnost za plaćanje postoji ako dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze. Smatrat će se da je dužnik nesposoban za plaćanje ako u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi FINA ima jednu ili više evidentiranih osnova za plaćanje u razdoblju duljem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.

Iz potvrde FINA-e od 4. prosinca 2017. (list 140 spisa) proizlazi da je na računima i novčanim sredstvima dužnika na dan 4. prosinca 2017. evidentirano 1361 dana neprekidne blokade, odnosno ukupno 180 dana blokade u prethodnih 6 mjeseci zbog nepodmirenih osnova za plaćanje evidentiranih u Očevidniku redoslijeda za plaćanje, a nepodmirene obveze po evidentiranim, a neizvršenim osnovama za plaćanje iznose 2.298.954,53 kn.

Slijedom navedenog, budući da je kod dužnika utvrđeno postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje (čl. 5. st. 2. SZ-a), kao i to da dužnik ima imovinu (četiri nekretnine) koja ulazi u stečajnu masu i za koju se osnovano može pretpostaviti da će biti dostatna za namirenje najmanje troškova ovog stečajnog postupka, u konkretnom slučaju valjalo je donijeti rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Izbor stečajnog upravitelja Bože Guve obavljen je temeljem odredbe čl. 84. st. 1. SZ-a, metodom slučajnog odabira sa liste A stečajnih upravitelja za područje Trgovačkog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, a temeljem odredbi čl. 5., čl. 6. st. 1., 2. i 4., čl. 84. st. 1., čl. 128., čl. 129., čl. 130., čl. 131. te čl. 257. i čl. 258. SZ-a odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 5. prosinca 2017.

Sutkinja  
Ana Golub Gruić

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalbu protiv rješenja o otvaranju stečajnog postupka može podnijeti osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka. Žalba se podnosi putem ovog suda, pismeno u tri primjerka, u roku do 8 dana od dostave ovog rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Dna:

- predlagatelju – FINA, Regionalni centar Split
- dužniku
- zakonskom zastupniku dužnika
- stečajnom upravitelju Boži Guvi
- Županijsko državno odvjetništvo Split
- Porezna uprava Split
- Općinski sud u Splitu - ZK odjel Imotski
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- sudski registar
- stečajna pisarnica
- ovršna pisarnica
- u spis

346



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URIED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-885/2016

Split, 21. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Daria Vučak, iz Imotskog, Vinjani Gornji 178, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**RJEŠENJE**

Dario Vučak, diplomirani, iz Imotskog, Vinjani Gornji 178, OIB: 34634167026, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je sljedećom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Marian Milešić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda

Za točnost ispravke: Ovlaštena službenica

Katja Giljanović

