

DARIO VUČAK dipl. ing. arh.

Ovlašteni arhitekt br. 1406 &

stalni sudski vještak za arhitekturu i graditeljstvo br. 4 Su-590/2020-4

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

**REVIDIRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI TVRTKE “KUPRIĆ” d.o.o.
PROCIJENJENA JE NA DAN **05. 10. 2023. g.** U VISINI OD**

661.214,61 €

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 10 stranica, uključujući i priloge.
Urađen je u dva istovjetna primjerka, od kojih se jedan čuva u evidenciji procjenitelja

0. UVOD

Ovaj elaborat je napravljen u skladu sa zahtjevom stečajnog upravitelja g. Guvo Bože, a poradi usklađenja vrijednosti predmetnih nekretnina sa današnjim stanjem na tržištu.

U prilogu je detaljno revidirana procjena za nekretninu br. 1 (k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi – građevinsko zemljište) da bi se što jasnije prikazalo kako je formirana nova cijena. Za ostale nekretnine, koje se nalaze na području i u blizini grada Imotskog, nisu rađene revidirane procjene jer je vještaku dobro poznato stanje na tržištu nekretnina na ovom lokalitetu.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene -	<i>Nekretnine u vlasništvu "KUPRIĆ" d.o.o. Imotski i to:</i>
	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 – izgrađeno poljoprivredno zemljište i zgrade

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

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti -	17. 07. 2018. g. – revidirano 05. 10. 2023. g.
------------------------------	--

Datum procjene kvalitete -	lipanj i srpanj 2018. g. i listopad 2023. g.
----------------------------	--

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

2. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U TUČEPIMA - revidirana procjena

2.1. Podaci o predmetu procjene

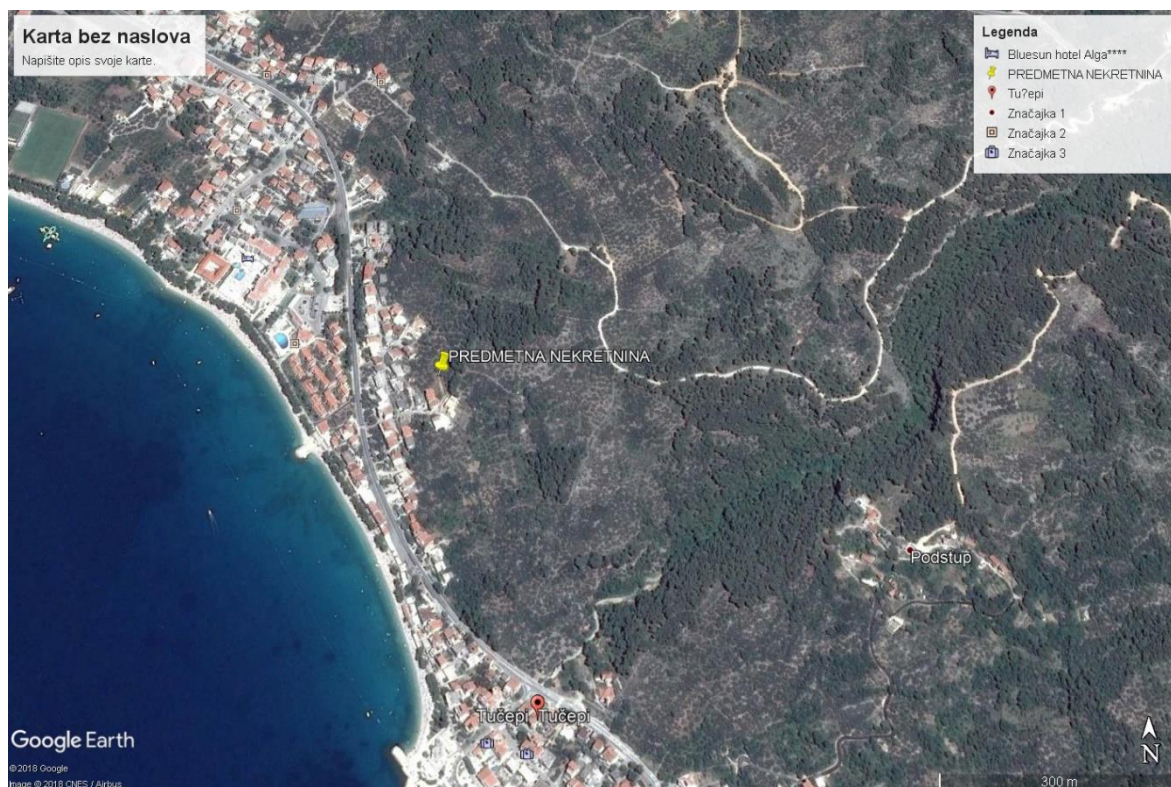
Predmet procjene -	<i>Neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu kao je navedeno u ZK Izvadku</i>
Adresa nekretnine -	<i>21325 Tučepi, Gornji Ratac k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi</i>
Podaci iz Vlasničkog lista -	<i>RH, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Makarska</i> <i>Br. ZK uložka: 3063 k.č.zem. 4385/12 k.o. Tučepi Površina 1393 m² Vlasnika je šest, suvlasnički dio 8/24 "Kuprić" d.o.o.</i>

2.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti -	<i>17. 07. 2018. g. – 05. 10. 2023. g.</i>
Datum procjene kvalitete -	<i>lipanj 2018. g. – listopad 2023. g.</i>
Datum očevida -	<i>lipanj 2018. g.</i>
Opseg obilaska -	<i>Obavljen je pregled predmetne nekretnine, u naravi neizgrađenog građevinskog zemljišta (trenutno maslinjak)</i>
Na očevidu prisutni -	<i>Dario Vučak, procjenitelj Bože Guvo, stečajni upravitelj</i>
Na očevidu korištena dokumentacija –	<i>a) Izvadak iz Zemljišne knjige, kopija u prilogima b) Posjedovni list, kopija u prilogima c) Kopija kat. plana 1:1000, kopija u prilogima</i>

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 km². 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.

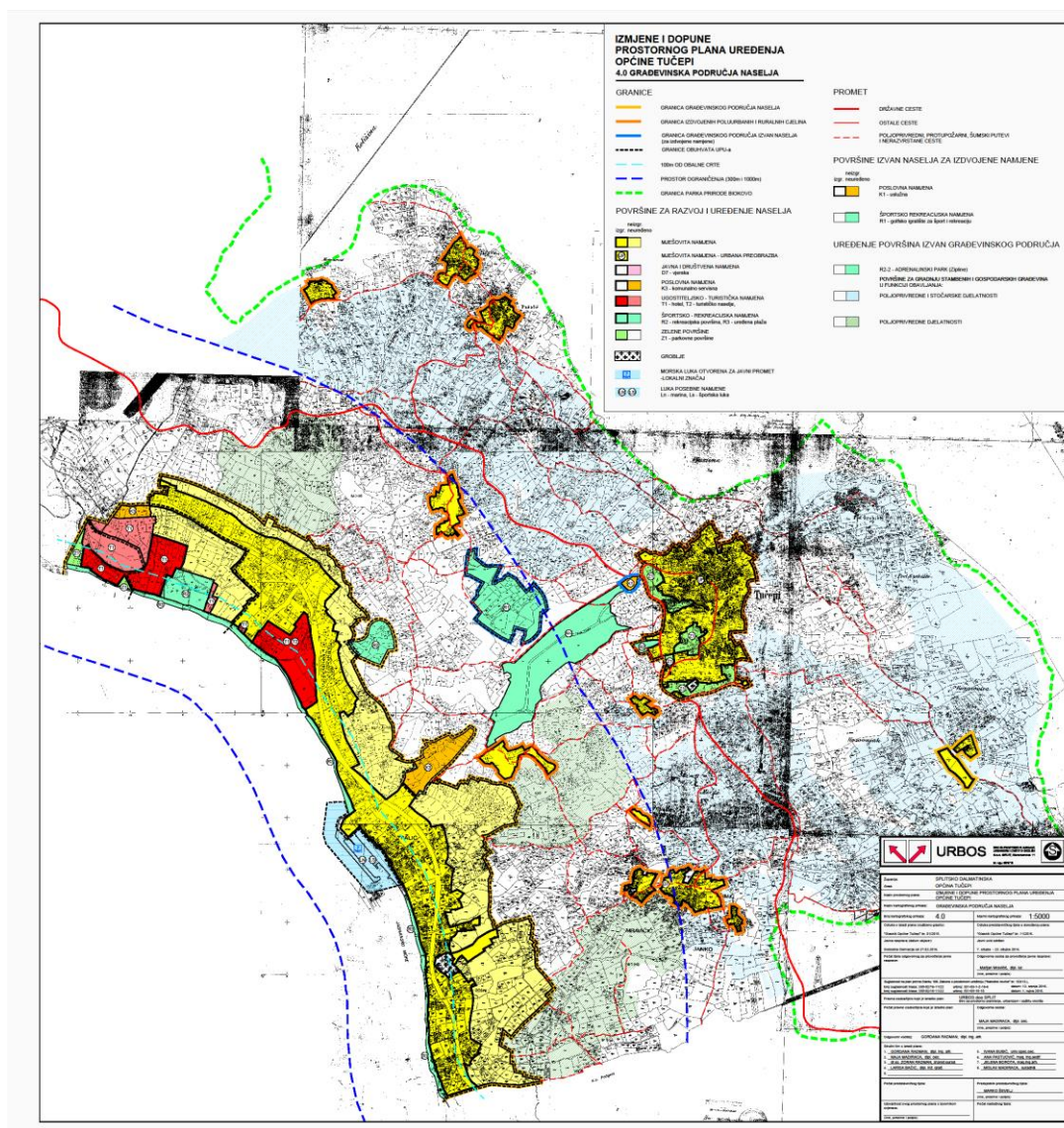
2.3.2. Lokalni položaj - Mikrolokacija

Građevinko 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



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)ograđeno, 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 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.

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.

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 ²
Cijena u Kunama	670.820,00 Kn
Cijena u KN/m ²	589,50 Kn/m ² = 78,24 EUR/m²

ID ZKC	1564796
Datum pregleda	5.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4633335
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.12.2021
Površina u prometu	2.087,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.003.652,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	400.000,00 = 191,66 EUR/m²
Datum ugovora	19.10.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- | | |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TUČEPI - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Povećanje od 245 %!

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 ²
Cijena u Kunama	1.986.721,60 Kn
Cijena u KN/m ²	1.508,50 Kn/m ² = 200,21 EUR/m²

ID ZKC	1926523
Datum pregleda	5.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5056302
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.07.2023
Površina u prometu	527,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.506.900,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	200.000,00 = 379,15 EUR/m²
Datum ugovora	09.03.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TUČEPI - GRAĐEVINSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Povećanje od 189 %!

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 ²
Cijena u Kunama	2.312.108,20 Kn
Cijena u KN/m ²	1.283,80 Kn/m ² = 170,38 EUR/m²

Jedinična cijena kao kod Usporedbe br. 1 (neporedna blizina) = **191,66 EUR/m²**

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”

LOKACIJA	OPIS / NAMJENA	CIJENA (Kn)	POVRŠINA (m ²)	Kn / m ²
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 ²				1.127,30
				149,62 €/m²

Prosječna cijena poredbenih nekretnina na dan **05. 10. 2023. god.** i na vrlo bliskim lokacijama za prethodno procjenjivane tri nekretnine je:

..... $[(191,66 \text{ €/m}^2 \times 2) + 379,15 \text{ €/m}^2] : 3 = \mathbf{254,15 \text{ €/m}^2}$

Zaključak: U proteklom periodu, od 2018. god. do 2023. god., cijene poredbenih nekretnina na području k.o. Tučepi **povećale su se za cca 170%.**

3. REVIDIRANA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI SVIH NEKRETNINA

- 3.1. 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: $(1.570.328,90 \text{ Kn} : 24) \times 8 = \mathbf{523.442,96 \text{ Kn}} = \mathbf{69.472,82 \text{ €}}$

Sa danom 05. 10. 2023. godine procijenjena vrijednost nekretnine bila bi $(69.472,82 \text{ €/m}^2 + 170\%) = \mathbf{118.103,79 \text{ €}}$

- 3.2. Građevinsko zemljište i zgrada u Gornjem Proložcu - k.č.zem. 3848/3 k.o. Proložac procijenjeno je na iznos od $\mathbf{547.634,70 \text{ Kn}} = \mathbf{72.683,61 \text{ €}}$

Sa danom 05. 10. 2023. godine procijenjena vrijednost nekretnina bila bi $(72.683,61 \text{ €/m}^2 + 25\%) = \mathbf{90.854,51 \text{ €}}$

- 3.3. Građevinsko zemljište u Imotskom - k.č.zem. 3028/7/9/10/11 k.o. Imotski-Glavina procijenjeno je na iznos od $\mathbf{544.145,00 \text{ Kn}} = \mathbf{72.220,04 \text{ €}}$

Sa danom 05. 10. 2023. godine procijenjena vrijednost nekretnine bila bi $(72.220,04 \text{ €/m}^2 + 200\%) = \mathbf{144.440,08 \text{ €}}$

- 3.4. Poljoprivredno zemljište i zgrade u Podbablju - k.č.zem. 908, 910, 911 i 912 sve k.o. Podbablje procijenjeno je na iznos od $\mathbf{1.855.393,20 \text{ Kn}} = \mathbf{246.252,99 \text{ €}}$

Sa danom 05. 10. 2023. godine procijenjena vrijednost nekretnina bila bi
a) zemljište $(246.252,99 \text{ €/m}^2 + 15\%) = \mathbf{307.816,23 \text{ €}}$

- a) Procijenjena tržišna vrijednost svih gore navedenih nekretnina sa danom 17. 07. 2018. godine iznosila je $\mathbf{3.470.615,85 \text{ Kn}} = \mathbf{460.629,88 \text{ €}}$
- po srednjem tečaju NBH od 7,5345 Kn/1,0 € -

- b) Procijenjena tržišna vrijednost svih gore navedenih nekretnina sa danom 05. 10. 2023. godine iznosi $\mathbf{661.214,61 \text{ €}}$

U Imotskom, 05. 10. 2023. god.

Izradio: