

**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **ST. 1209/2016**

Stečajna upraviteljica: **ANČI BAŠIĆ**

Stečajni dužnik: **IMOTA d.d. U STEČAJU**

**PROCJEMBENI ELABORAT KOJE SADRŽI  
PROCJENU VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**



Očevid od 15.06.2020.godine

Mjesto: **PROLOŽAC – PERINUŠA bb**

Split, 16.06.2020.godine

**IZRADIO:**  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**

## NEKRETNINA :

A) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 2921/3 z.u. 1058 K.O. Proložac

## SADRŽAJ :

### A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Anči Bašić, dana 15.06.2020.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta na lokaciji Perinuša bb u Prološcu, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta.

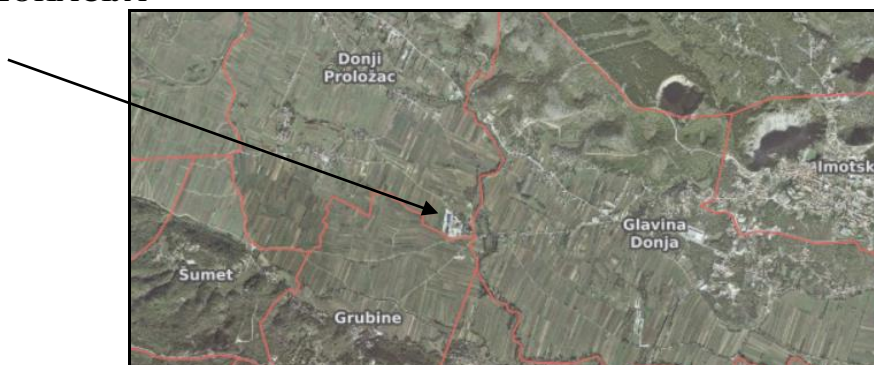
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja građevinsko zemljište oznake čest.zem. 2921/3 z.u. 1058 K.O. Proložac, locirano na lokaciji Perinuša bb u Prološcu, zapadno uz ogradu kompleksa vinarije Imota.

### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16.  
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine, Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4176, Urbr: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA  
*Franka Buzov*  
Franka Buzov

## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

### **A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina**

Predmetna nekretnina oznake čest.zem. 2921/3 K.O. Proložac je locirana na lokaciji Perinuša bb u Prološcu, zapadno uz ogradu kompleksa vinarije Imota, i to južno od asfaltirane prometnice oznake Put Perinuše.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja zemljište obraslo niskim raslinjem.

Južno i zapadno od predmetne nekretnine su locirane obrađene oranice, dok se na istu pristupa sa sjeverne strane sa već spomenute asfaltirane prometnice, a istočno je lociran kompleks vinarije Imota.

### **A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta**

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 2921/3 z.u. 1058 K.O. Proložac, u naravi vinograd u kapušam površine 18.768,00m<sup>2</sup>, s tim što je upisano vlasništvo u korist Imota d.d. za poljodjelstvo, trgovinu i ugostiteljstvo u stečaju.

Predmetna nekretnina prema važećem GUP-u Općine Proložac na Internet stranicama je locirana unutar zone K1 – poslovna namjena, pretežito uslužna.

## **B) STRUČNO MIŠLJENJE**

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

### **B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnih nekretnina izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa četvrtim kvartalom 2019.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

## Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

### - Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Imotskom – Glavina Donja, locirano 780m sjeveroistočno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 166 K.O. Imotski – Glavina u površini od 3.100,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 22.11.2019.godine na iznos od 223.143,24Kn.

### - Poredba 2. ("e Nekretnine")



Građevinsko zemljište u Prološcu, locirano 1,85km sjeverozapadno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 1360/1 K.O. Proložac u površini od 1.310,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 09.11.2019.godine na iznos od 85.411,83Kn.

### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Imotskom – Glavina Donja, locirano 1,05km sjeveroistočno od predmetnog, oznake dio k.čest.zem. 718 K.O. Imotski – Glavina u površini od 1.198,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 27.02.2017.godine na iznos od 89.224,14Kn.

|  |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
|  Hrvatsko predsjedanje<br>Croatian Presidency of the<br>Vijećem Europske unije<br>Council of the European Union |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
| 13.1.3.  |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>  |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
| HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>  |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
| Users are kindly requested to state the source.  |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU<br>REPUBLIC OF CROATIA<br>STATISTICAL BUREAU                                       |             | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> |                       |                            |                |                |        |
|  |             | Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>  |                       |                            |                |                |        |
| Godina   | Tromjesečje | ukupno                                | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb    | Jadran         | Ostalo |
| Year   | Quarter     | Total                                 | New dwellings         | Existing dwellings         | City of Zagreb | Adriatic coast | Other  |
| 2016.  | Q1          | 101,21                                | 99,07                 | 101,73                     | 100,43         | 101,77         | 100,21 |
|  | Q2          | 100,28                                | 95,80                 | 101,23                     | 99,91          | 100,33         | 100,52 |
|  | Q3          | 101,31                                | 96,67                 | 102,30                     | 101,96         | 101,80         | 97,74  |
|  | Q4          | 100,75                                | 94,84                 | 101,97                     | 100,56         | 101,39         | 98,26  |
| 2017.  | Q1          | 100,85                                | 92,86                 | 102,51                     | 100,72         | 102,25         | 95,53  |
|  | Q2          | 104,55                                | 96,71                 | 106,17                     | 102,69         | 106,58         | 100,93 |
|  | Q3          | 105,13                                | 97,76                 | 106,65                     | 106,45         | 105,46         | 100,20 |
|  | Q4          | 108,45                                | 98,73                 | 110,46                     | 110,46         | 108,67         | 102,26 |
| 2018.  | Q1          | 109,44                                | 99,03                 | 111,59                     | 112,19         | 110,54         | 99,57  |
|  | Q2          | 109,26                                | 98,51                 | 111,47                     | 114,51         | 109,33         | 98,94  |
|  | Q3          | 112,32                                | 100,78                | 114,68                     | 118,96         | 112,20         | 100,51 |
|  | Q4          | 113,54                                | 101,49                | 116,00                     | 119,82         | 113,50         | 102,00 |
| 2019.  | Q1          | 117,55                                | 109,00                | 119,52                     | 125,02         | 118,67         | 100,59 |
|  | Q2          | 120,60                                | 106,55                | 123,40                     | 131,15         | 119,24         | 102,24 |
|  | Q3          | 121,36                                | 109,07                | 123,90                     | 133,46         | 118,05         | 103,98 |
|  | Q4          | 124,90                                | 108,49                | 128,08                     | 137,38         | 120,35         | 109,64 |

| Redni broj  | 1                 | 2           | 3                 |
|---|-------------------|-------------|-------------------|
| Katastarska općina                                  | Imotski – Glavina | Proložac    | Imotski – Glavina |
| Z.K. čestica  | k.č. 166          | k.č. 1360/1 | k.č. 718          |
| Datum transakcije                                   | 22.11.2019.       | 09.11.2019. | 27.02.2017.       |
| Površina m <sup>2</sup>                             | 3.100,00          | 1.310,00    | 1.198,00          |
| Prodajna vrijednost Eur                             | 30.032,74         | 11.511,03   | 12.008,63         |
| Prodajna vrijednost Kn                              | 223.143,24        | 85.411,83   | 89.224,14         |
| Cijena Eur/m <sup>2</sup>                           | 9,69              | 8,79        | 10,02             |
| Cijena Kn/m <sup>2</sup>                            | 71,98             | 65,20       | 74,48             |
| Indeks/dan transakcije                              | 120,35            | 120,35      | 102,25            |
| Indeks/dan vrednovanja                              | 120,35            | 120,35      | 120,35            |
| Korekcijski faktor                                  | 1,000             | 1,000       | 1,177             |
| Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup> | 9,69              | 8,79        | 11,79             |

### Izračun vrijednosti

$$(9,69 + 8,79 + 11,79)/3 = 10,09\text{Eur/m}^2$$

| STATISTIKA              |       |        |       |      |
|-------------------------|-------|--------|-------|------|
| Prosjek:                | 10,09 |        |       |      |
| Odstupanja od prosjeka: |       | -0,40  | -1,30 | 1,70 |
| Kvadrat odstupanja:     |       | 0,16   | 1,69  | 2,89 |
| Suma:                   | 4,74  |        |       |      |
| Standardno odstupanje:  | 1,26  | 12,48% |       |      |
| Pravilo dva-sigma (±)   | 2,52  |        |       |      |

|                          |  |        |         |        |
|--------------------------|--|--------|---------|--------|
| Odstupanja od prosjeka:  |  | -4,13% | -14,78% | 16,85% |
| Odstupanja od dva-sigma: |  | ne     | ne      | ne     |

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16.06.2020.godine 1Eur iznosi 7,56Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da prometna (tržna) vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 2921/3 K.O. PROLOŽAC

$$18.768,00 \times 76,28 = 1.431.623,04$$

$$18.768,00 \times 10,09 = 189.369,12$$

---

**UKUPNO a:**

**1.431.623,04Kn**

**189.369,12Eur**

---

## **B.2. Zaključak**

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 2921/3 z.u. 1058 K.O. Proložac, locirano na lokaciji Perinuša bb u Prološcu, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 16.06.2020.godine iznosi:

**Tv = 1.431.623,04Kn ili 189.369,12Eur**

Tv = 1.431.623,04Kn

Tv = 189.369,12Eur

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

Split, 16.06.2020.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



### **B.3. Izjava procjenitelja**

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IMOTSKI  
Stanje na dan: 16.06.2020. 23:22

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Broj ZK uložka: 1058

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26677/2018  
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: IV (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta   | Površina |     |       | Primjedba |
|------|-------------------------------|--------------------|----------|-----|-------|-----------|
|      |                               |                    | jutro    | čhv | m2    |           |
| IV   |                               |                    |          |     |       |           |
| 1.   | 2921/3                        | VINOGRAD U KAPUŠAM |          |     | 18768 |           |
|      |                               | UKUPNO:            |          |     | 18768 |           |

#### B Vlastovnica

| Rbr.   | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---------------|-----------|
| ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1   |               |           |
| IMOTA D.D. ZA POLJODJELSTVO, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO U STEČAJU, OIB: 02297833542, PERINUŠA, DONJI PROLOŽAC 21260 IMOTSKI, HRVATSKA |               |           |

#### C Teretovnica

| Rbr.         | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! |               |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.06.2020.