

PROCJENITELJ: VEIG EKSPERT d.o.o.

## PROCJEMBENI ELABORAT



**NEKRETNINA** : **POSLOVNI OBJEKT I DVORIŠTE**

**LOKACIJA** : **21276 Vrgorac, Borislava Vujčića 14**

**NARUČITELJ** : **OTP BANKA d.d., DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, OIB: 52508873833**

**VLASNIK** : **VINA PILAČ D.O.O. ZA PROIZVODNJU VINA, PROMET I USLUGE, OIB: 00233804209, VRGORAC**

**SVRHA** : **Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini**

U Zadru, 20.09.2019.

## 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	OTP BANKA d.d., DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, OIB: 52508873833
Adresa nekretnine	21276 Vrgorac, Borislava Vujčića 14
Tip nekretnine	POSLOVNI OBJEKT I DVORIŠTE
katastarska općina	Vrgorac
ZK uložak	2580
zemljišno knjižna čestica	284/2
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	4.248,00
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	2.659,50
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	2.803,41
Tržišna vrijednost nekretnine ( kn )	<b>11.828.000,00</b>
Tržišna vrijednost nekretnine ( € )	<b>1.598.400,00</b>
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj	VEIG EKSPERT d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-119/2016

Split, 12. veljače 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, povodom zahtjeva Nikole Blagaića, iz Splita, Ćirila i Metoda 38, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, OIB: 96451825968, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

Imenovani je položio prisegu dana 12. veljače 2018.

**SUTKINJA OVLAŠTENNA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Maria Majić, v.r.**

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

Dostaviti:

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

Za točnost otpisatka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 19/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 12284/2, 56/16)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 68/18)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 153/2013, 20/2017)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* 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 gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **OTP BANKA d.d., DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, OIB: 52508873833**

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI OBJEKT I DVORIŠTE**

na lokaciji: **21276 Vrgorac, Borislava Vujčića 14**

dan kakvoće: 20.09.2019.

dan vrednovanja: 20.09.2019.

#### Opis nekretnine:

Predmet procjene je poslovni objekt katnosti Po+Pr+1, u Vrgorcu, na adresi Borislava Vujčića 14. Građevina je izgrađena na č.zem. 284/2 k.o. Vrgorac. Poslovni objekt se sastoji od: 1. vinarija - gospodarskog, sportsko rekreativnog i ugostiteljskog dijela, te 2. športske dvorane - igralište (bočalište) i gledalište. Podrum se sastoji od vinarije, skladišta vina, teretane, igrališta, svlačionica i sanitarnih čvorova, kafića, kancelarije i stubišnog prostora sa dizalom, športske dvorane - bočališta s gledalištem. Prizemlje se sastoji, od vinarije, skladišta za preradu i skladištenje vina s priručnom kancelarijom, kušaonice, laboratorija i stubišnog prostora sa dizalom. Kat se sastoji od vinarije, skladišta za preradu i skladištenje vina, restorana sa sanitarnim čvorom, kuhinjom i terasom i stubišnog prostora s dizalom. Građevini i zemljištu se pristupa neposredno s javne površine, u pravci asfaltirane ulice

#### Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

**Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.**

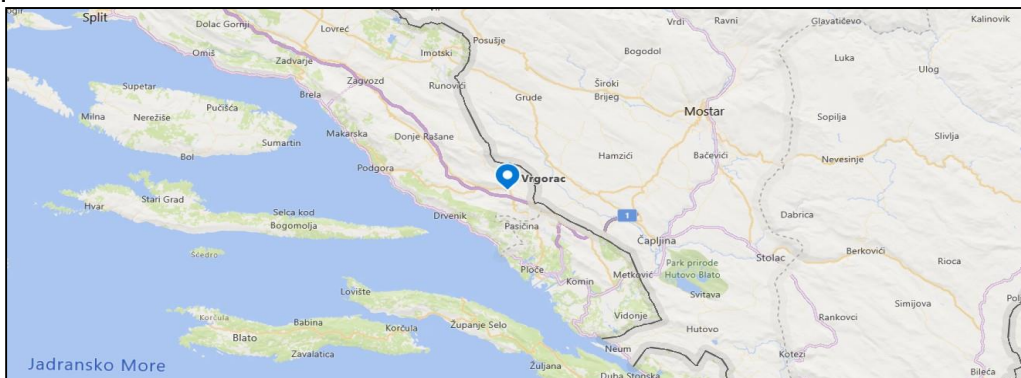
Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

### 4. MAKRO LOKACIJA

#### **Položaj grada / općine**

Vrgorac je grad u Hrvatskoj, u Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Vrgorcu je razvijeno nekoliko važnijih gospodarskih grana. Osim toga, veliki broj stanovništva koji živi oko polja Rastok i Vrgorskog polja živi od poljoprivrede. Najviše se uzgajaju vinova loza, jagode i razne voćke. Osim toga u posljednje vrijeme razvija se i obrtništvo. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, grad Vrgorac ima 6.572 stanovnika.





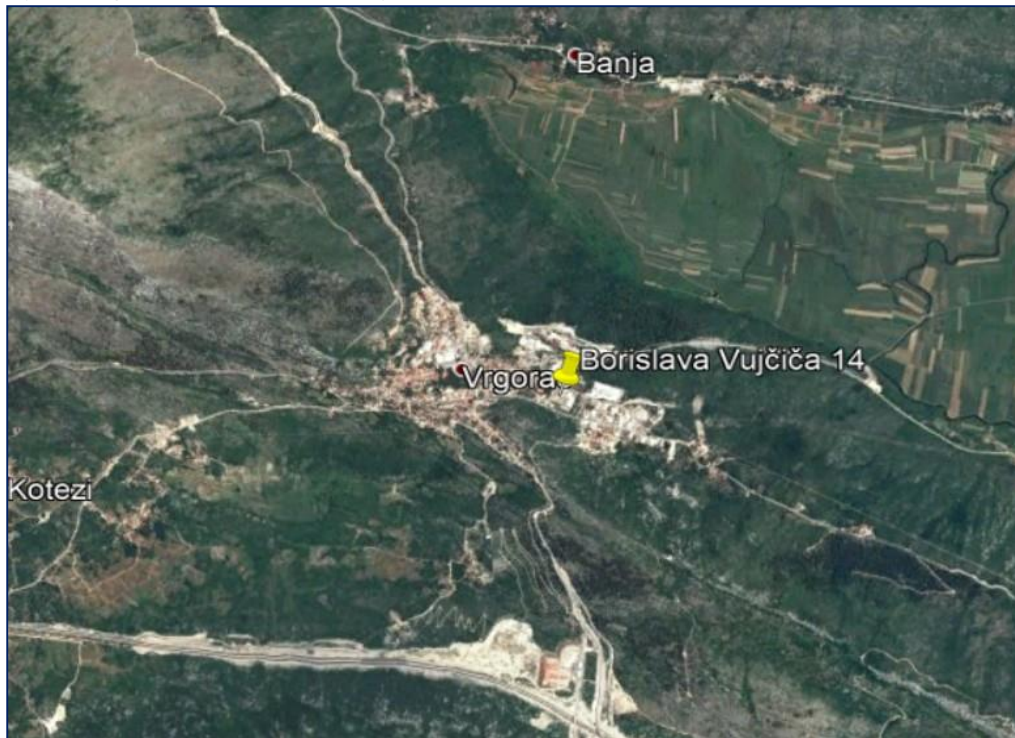
## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina je locirana u istočnom dijelu naselja Vrgorac, u poslovnoj zoni. Mikro okolicu čine uglavnom poslovni objekti proizvodne, skladišne i trgovačke namjene, te stambeni objekti.

Prometna povezanost je dobra. Kolni i pješački pristup nekretnini je neposredno s javne površine, u naravi asfaltirane i komunalno opremljene prometnice.

Parkiranje je omogućeno na dvorištu objekta.



U e - prerisu katastarskog plana ucrtana je k.č. 284/2 k.o. Vrgorac.



## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema e- izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, ZK Odjel Metković

k.o. Vrgorac

ZK ul. 2580

č.zem. 284/2

datum: 28.09.2019.

Posjedovnica A  
PRVI ODJELJAK

upisano je:

1.	284/2	DVORIŠTE	površine	2.929	m <sup>2</sup>
		POSLOVNA ZGRADA	površine	610	m <sup>2</sup>
		POSLOVNA ZGRADA	površine	123	m <sup>2</sup>
		POSLOVNA ZGRADA	površine	586	m <sup>2</sup>
ukupno:				4.248	m <sup>2</sup>

Posjedovnica A  
DRUGI ODJELJAK

*Prema ZK izvratku u prilogu*

Vlastovnica B

upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

VINA PILAC D.O.O. ZA PROIZVODNJU VINA, PROMET I USLUGE, OIB: 00233804209,

- VRGORAC

*Prema ZK izvratku u prilogu*

Teretovnica C

upisano je:

*Prema ZK izvratku u prilogu*

## 6.2. Katastar

### e - Izvod iz katastarskog plana, približno mjerilo ispisa 1:1000

od: 29.09.2019.

### e - Prijepis posjedovnog lista broj 917

od: 29.09.2019.

k.č.	284/2	čini	DVORIŠTE	2.929	m <sup>2</sup>
			POSLOVNA ZGRADA	586	m <sup>2</sup>
			POSLOVNA ZGRADA	123	m <sup>2</sup>
			POSLOVNA ZGRADA	610	m <sup>2</sup>
				<hr/>	
				4.248	m <sup>2</sup>

## 6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena

## 6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

### Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup neposredno s javne površine, u naravi asfaltirane ulice.

### Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Nije dostavljena

Temljem upisane pozitivna zabilježbe, nekretnina se može smatrati legalnom.

### Upis pozitivne zabilježbe

Temljem Zakona o gradnji pozitivna zabilježba se može upisati u zemljišnu knjigu prilaganjem Uporabne dozvole.

### Napomena

Nije osiguran očevid na nekretnini. Ista je fotografirana s javne površine, dok su svi potrebni tehnički podaci pruzeti iz dostavljene procjene 783/13 (SB).



## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

POSLOVNI OBJEKT I DVORIŠTE	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
podrum	1.302,07	1,00	1.302,07	1,00	1.361,17		
prizemlje	801,08	1,00	801,08	1,00	831,82		
1. kat	538,15	1,00	538,15	1,00	584,86		
stubište	13,78	1,00	13,78	1,00	19,28		
dizalo	4,42	1,00	4,42	1,00	6,28		
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>2.659,50</b>		<b>2.659,50</b>		<b>2.803,41</b>		<b>13.356,89</b>

**BRP        =        2.803,41        m<sup>2</sup>**

**NKP        =        2.659,50        m<sup>2</sup>**

**V            =        13.356,89        m<sup>3</sup>**

## 7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Po + Pr + 1
- godina izgradnje / adaptacije:	2013
- temelji:	armirano-betonski vertikalna nosiva konstrukcija se sastoji od montažnih stupova i greda (u športskoj dvorani i I i T nosači), na koje su montirani vanjski paneli i prednapregnute ploče
- nosiva konstrukcija:	montažni paneli i prednapregnute ploče
- međukatna konstrukcija:	opeka
- pregradni zidovi:	ravni krov, montažni paneli i prednapregnute ploče, izolacija
- krov i pokrov:	fasadni paneli, završne obrade od crvenog rizla, a fasada na športskoj dvorani od bijelog rizla
- pročelje:	pvc i alu profili, izo staklo
- svijetla visina prostorija:	u prostoru vinarije, industrijski pod, u malonogometnom i bočališnom igralištu betonska podloga a u ostalim dijelu kompleksa kamene ploči i keramičke pločice
- obrada podova:	žbukano i bojano
- obrada unutarnjih zidova:	žbukano i bojano
- obrada unutarnjih stropova:	pvc i alu profili, izo staklo
- fasadni otvori:	drvena, standardna
- unutarnja stolarija:	klimatizacija; centralno
- grijanje:	ugrađena
- ventilacija:	standardna
- sanitarna oprema:	dobro
- stanje:	-
- napomena:	-

### 7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

### 7.4. Ostale karakteristike

- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju        | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju                | Na parceli                        |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Poslovni objekti                  |

### 7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | Ugostiteljska, sportska, trgovačka           |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam  |
| - Mišljenje                          | Nekretnina je dobro održavana te se koristi. |

### 7.6. Doprinosi i priključci

**Komunalni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

**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 83/15).

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, Vrgorac spada u IV. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u prvoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procijenjenoj vrijednosti.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom.

### 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

#### Poredba 1: Vrgorac

Opis zemljišta: Zemljište u Vrgorcu površine 1.428,00 m<sup>2</sup>. Godina prodaje 2018. za 27.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	1.428,00 (m <sup>2</sup> )		
cijena:	27.000,00 (€)	18,91	€/m <sup>2</sup>
datum:	05/2018		

#### Poredba 2: Vrgorac

Opis zemljišta: Zemljište u Vrgorcu površine 333,00 m<sup>2</sup>. Godina prodaje 2019. za 7.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	333,00 (m <sup>2</sup> )		
cijena:	7.000,00 (€)	21,02	€/m <sup>2</sup>
datum:	03/2019		

#### Poredba 3: Vrgorac

Opis zemljišta: Zemljište u Vrgorcu površine 392,00 m<sup>2</sup>. Godina prodaje 2017. za 12.700,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	392,00 (m <sup>2</sup> )		
cijena:	12.700,00 (€)	32,40	€/m <sup>2</sup>
datum:	04/2017		




## LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

**U** - lokacija usporednih nekretnina

**P** - lokacija predmetne nekretnine



### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		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
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac		
Datum transakcije:	05/2018	03/2019	04/2017		
Površina (m2) :	1.428,00	333,00	392,00		
Prodajna vrijednost (€):	27.000	7.000	12.700		
Cijena (€/m2) :	18,91	21,02	32,40		
Cijena (kn/m2) :	140	156	240		
Indeks / dan transakcije:	98,94	100,59	100,93		
Indeks / dan vrednovanja:	100,59	100,59	100,59		
Korekcijski faktor:	1,02	1,00	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	142,25	155,56	238,94		

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina (m2):	4.248,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
<b>Katastarska općina:</b>	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac		
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	142,25	155,56	238,94		
<b>Kategorija</b>	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Veličina:</b>	1.428	333	392		
Prilagodba	0%	-10%	-10%		
<b>Fizičke karakteristike:</b>	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Zagađenja:</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Uklanjanje objekta</b>	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Ostalo: lokacija</b>	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	0%	-10%	-10%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	142,25	140,00	215,04		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	165,76				
Odstupanja od prosjeka:	-23,51	-25,76	49,28		
Kvadrat odstupanja:	552,95	663,80	2.428,45		
suma	3.645,20				
Standardno odstupanje:	34,86	21,03%			
Pravilo dva-sigma (±)	69,72				
Odstupanja od prosjeka:	-14,19%	-15,54%	29,73%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>165,76</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>22,40</b>				
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>704.166,69</b>				
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>95.157,66</b>				

## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		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 fleksibilnost	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 fleksibilnost	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 ponuda	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 smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Starost građevine	6
Tip nekretnine	Poslovna (proizvodno-trgovačka) građevina
Održivi vijek korištenja (granice)	40-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	2,5
B - zgrada općenito	1,0
C - stanje zgrade	1,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>2,5</b>
Relativna starost	7,50%
OOVK (%)	65
OOVK (god)	52,00
Zamjenska starost zgrade	28,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	35,00%

Elementi izračuna		VRIJEDNOST (kn)
<b>Zemljište</b>		<b>704.166,69</b>
<b>ZGRADA</b>		
<b>BRP građevine</b>	<b>2.803,41 m2</b>	1 eur = 7,40 kn
<b>BV građevine</b>	<b>13.356,89 m3</b>	
<b>Jedinična cijena izgradnje građevine</b>		<b>5.625,00 kn/m²</b>
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:</b>		<b>15.769.181,25 kn</b>
*** Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja", na cijenu je obračunat PDV		
<b>Koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00 15.769.181,25 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>		
Starost građevine		6
Održivi vijek korištenja		80
Relativna starost		7,50%
Obračunska površina (BRP) m2		2.803,41
OOVK (%)		65
OOVK (god)		52,00
Zamjenska starost zgrade		28,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		35,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>		<b>10.249.967,81</b>
<b>UZGREDNI TROŠKOVI</b>		
Komunalni doprinos	15,00 kn / m3	200.353,35
Vodni doprinos	9,27 kn / m3	123.818,37
Troškovi komunalnih priključaka		90.000,00
Tehnička dokumentacija		110.000,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)		0,00
<b>Ukupni troškovi</b>		<b>524.171,72</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>		
Vrijednost zgrade		10.249.967,81
Vrijednost zemljišta		704.166,69
Uzgredni troškovi		524.171,72
Troškovi vanjskog uređenja		350.000,00
Dodatni troškovi		0,00
<b>Troškovna vrijednost nekretnine</b>		<b>11.828.306,23</b>



Koeficijent za prilagodbu = **1,00**      Temeljem mikrolokacije predmetnog objekta kao i njegove namjene i gotovosti utvrdili smo koeficijent za prilagodbu: 1,00

<b>Tržišna vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>11.828.306,23</b>
<b>ZAOKRUŽENO (kn):</b>	<b>11.828.000</b>

<b>Tržišna vrijednost nekretnine (eur)</b>	<b>1.598.419,76</b>
<b>ZAOKRUŽENO (eur):</b>	<b>1.598.400</b>

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

### POSLOVNI OBJEKT I DVORIŠTE

na lokaciji:

**21276 Vrgorac, Borislava Vujčića 14**

na dan kakvoće: 20.09.2019.

na dan vrednovanja: 20.09.2019.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :

7,40 kn

**zaokruženo**

**11.828.000,00 Kn**

**1.598.400,00 €**

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

#### Procjenu izradio:

Nikola Blagačić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
procjenu nekretnina



#### VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor  
Zdeslav Veig, mag.ing.



#### ČLAN UPRAVE:

Zoran Šupe



*[Handwritten signature]*

## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (OTP Nekretnine d.o.o.), 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.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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 u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

## 12. PRILOZI

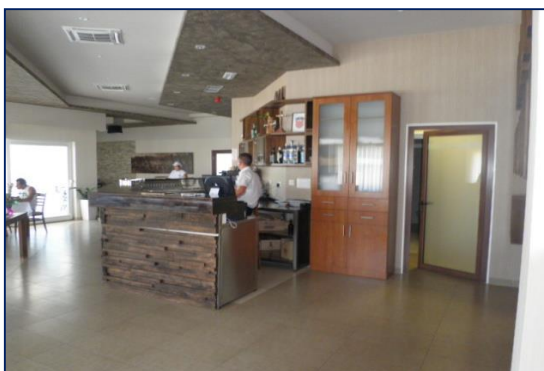
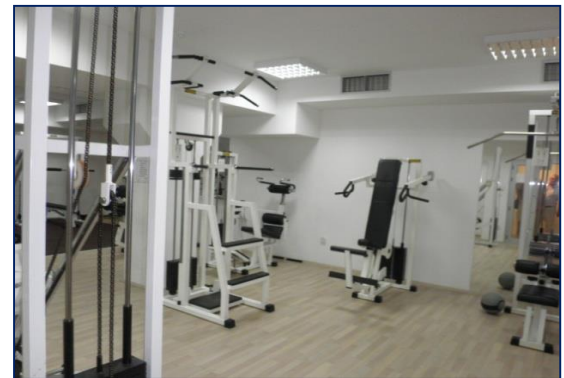
### FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



*fotografije unutrašnjosti preuzete iz prethodne procjene 272/09 SB*









## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ  
Stanje na dan: 28.09.2019. 22:44

Katastarska općina: 333972, VRGORAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1724/2019  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2580

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5290/96	ULICA BORISLAVA VUJČIĆA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14 POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14 POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14			4248 2929 610 123 586	
		UKUPNO:			4248	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.07.2017.g. pod brojem Z-8410/2017	
6.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je u katastru za evidentiranje građevine na čest.5290/96 K.O.Vrgorac priložena Uporabna dozvola od 10.travnja 2013.god. izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Split, Klasa: UP/I-361-05/13-01/0002, Ur.broj: 2181/I-11-13-04/SM/ (čl.149 st.1 Zakona o gradnji).	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VINA PILAČ D.O.O. ZA PROIZVODNJU VINA, PROMET I USLUGE, OIB: 00233804209, VRGORAC	
1.3	Zaprimljeno 28.02.2019.g. pod brojem Z-539/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 25.veljače 2019.god. posl.br.5 St-514/2018, na nekretnini u listu A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Vina Pilač d.o.o., OIB: 00233804209, Vrgorac, Tina Ujevića 13.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-56/12  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine reg.br.290/12 od 27.veljače 2012. god. solemniziranog kod javnog bilježnika Vedrana Plečaša u Metkoviću dana 02.ožujka 2012.god. pod br.OV-916/12, na teret nekretnine-čest.zem.5290/96, a sve do podmire svih novčanih tražbina iz navedenog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine reg.br. 290/12 od 27.veljače 2012.god. i to na ukupni iznos od =660.000,00 EUR (slovima: šestošezdesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospeljeća na dan 31. prosinca 2021.godine (sporedni uložak), uknjižuje se založno pravo za korist: <b>SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16,</b>	660.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 20.03.2012. broj Z-67/12  Temeljem rješenja Općinskog suda u Zadru od 08.ožujka 2012.god. br. Z-2762/2012, zabilježuje se da je zk.ul.br.3005 K.O.Crno kod Općinskog suda u Zadru, određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA POSTOJANJA GLAVNOG ULOŠKA
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 04.06.2012. broj Z-118/12  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine reg.br.708/12 od 31.svibnja 2012. god. solemniziranog kod javnog bilježnika Vedrana Plečaša u Metkoviću dana 01.lipnja 2012.god. pod br.OV-2303/12, na teret nekretnine - čest.zem.5290/96, a sve do podmire svih novčanih tražbina iz navedenog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine reg.br. 708/12 od 31.svibnja 2012.god., i to na ukupni iznos od =6.000.000,00 kn (slovima: šestmilionakuna), s krajnjim rokom dospeljeća na dan 31.prosinca 2021.god. (sporedni uložak), uknjižuje se založno pravo za korist: <b>SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16,</b>	6.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 11.06.2012. broj Z-122/12  Temeljem rješenja zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru od 06.lipnja 2012. god. br. Z-6531/2012  zabilježuje se da je zk.ul.br.3005 K.O.Crno kod Općinskog suda u Zadru, određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA POSTOJANJA GLAVNOG ULOŠKA
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 29.09.2017.g. pod brojem Z-11252/2017  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, Temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 29. ožujka 2017.god., ovjerenog od strane javnog bilježnika Ivana Kristiću u Vrgorcu dana 13.rujna 2017.god. pod br. OV-1852/17 i Aneksa br. 2. Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 11.rujna 2017.god., ovjerenog od strane javnog bilježnika Ivana Kristiću u Vrgorcu dana 13.rujna 2017.god. pod br. OV-1856/17, na nekretnini u listu A označenoj kao čest.zem. 5290/96, uknjižuje se pravo zakupa u trajanju od 10 (deset) godina počevši od 16.listopada 2017.god., za korist: <b>TOMMY D.O.O., OIB: 00278260010, SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 93</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRGORAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.09.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRGORAC I (Mbr. 333999)

Posjedovni list: 917

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VINA PILAČ D.O.O.ZA PROIZVODNJU VINA,PROMET I USLUGE, TINA UJEVIĆA 13, VRGORAC (VLASNIK)	98950423892

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		284/2	ULICA BORISLAVA VUJČIĆA	4248	12		
			POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14	586			
			POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14	123			
			POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14	610			
			DVORIŠTE	2929			
Ukupna površina katastarskih čestica				4248			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRGORAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRGORAC I, 333999  
k.č. br.: 284/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 29.09.2019