

Ref 11

**Odvjetnik  
Alen Pešušić**

Vlaška 77  
10 000 Zagreb

Tel. 01 4636 828, 4636 819  
Fax. 01 4664 610

odvjetnici@crnkovicpesusic.com

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Na broj: St-332/17  
Sukoišanska 6  
21 000 SPLIT

Republika Hrvatska  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
S P L I T

IZ RUKE      Preko pošte

04 -10- 2017

Predano za poštu obično-prep. dne	20
POŠTA	R
Broj primjenika	priloga
Tiskovano	KOD POTPIŠ

Vjerovnik: JURČEVIĆ JOSIP, OIB: 50720494628, Ulica Lavoslava Švarca 1,  
Zagreb, zastupan po odvjetniku Alenu Pešušiću, Vlaška 77,  
Zagreb

TONK  
**ALEN PEŠUŠIĆ**  
ZAGREB - Vlaška 77  
tel 385 1 4636 828 fax 385 1 4664 610

Dužnik: NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o., OIB: 95687014482,  
Stjepana Radića 7, Makarska

**PODNEŠAK VJEROVNIKA**

2x, prilog-----

Vjerovnik u gore navedenom predmetu za sud i dužnika dostavlja nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina i građevinarstvo Davorina Štengla od 28. rujna 2017.g. iz kojeg je razvidno da je ukupna vrijednost predmetne nekretnine (nalazeće na zk.čest.br. 5482/9, upisana u zk.ul.br. 2890 KO Bast - Baška Voda) 11.099.000,00 kn ili 1.484.400,00 eura.

Naime, nalaz vještaka Tonkovića, kojeg je dužnikov zastupnik po zakonu dostavio uz žalbu od 17. srpnja 2017.g. je sačinjen protivno propisima i protivno pravilima struke, a kako je to već vjerovnik navodio u podnesku od 04. rujna 2017.g.

Sama vrijednost zemljišta procjenjuje se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15, dalje u tekstu Zakon) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, dalje u tekstu Pravilnik) i prema podacima o tržišnim cijenama sukladno pregledniku Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja „eNekretnine“, namijenjenog vještacima, primjenjujući Zakon i Pravilnik.

Dakle, vještak Tonković u nalazu od lipnja 2016.g. točka 6.1. nalaza procjenjuje vrijednost zemljišta na 250 eura/m<sup>2</sup> ili na 1.905,00 kn/m<sup>2</sup>, i potom podiže vrijednost tog zemljišta za 100% (odnosno na 500 eura/m<sup>2</sup>) pravdajući to primjenom poredbene

metode, a što ni u kojem slučaju ne odgovara stvarnoj vrijednosti predmetne nekretnine budući da iz nalaza i mišljenja vještaka Davorina Štengla od 28. rujna 2017.g., koje se dostavlja u prilogu, iz kojeg je razvidno i to uvidom u stranice 25 i 26, odnosno stranice 12 i 13, a na kojim stranica se dostavljaju poredbene nekretnine, da je vrijednost predmetnog zemljišta 296 eura/m<sup>2</sup>, a ne 500 eura/m<sup>2</sup> kako to pogrešno navodi vještak Tonković u svom nalazu od lipnja 2016.g.

Osim toga vještak Tonković je u svom nalazu proizvoljno procijenio cijenu građenja od 600 eura/m<sup>2</sup> i potom kasnije neopravdano cijenu građenja povišio sa 95% primjenjujući koeficijente koje Zakon i Pravilnik o procjeni nekretnina ne predviđaju i ne propisuju. Takvim pogrešnim obračunom vještak Tonković dobio je veću i nerealno visoku cijenu predmetne nekretnine, a koja je procijenjena suprotno metodama i postupcima propisanim Zakonom i Pravilnikom o procjeni nekretnina.

Osim toga osporava se i nalaz i mišljenje vještaka Tonkovića i iz razloga što je vještak izradio nalaz i mišljenje predmetne nekretnine po privatnoj narudžbi zakonskog zastupnika dužnika gospodina Radalj Marka, pa je stoga jasno da sud ne može prihvatiti nalaz i mišljenje vještaka Tonkovića budući je vještak Tonković u sukobu interesa i upitna je njegova objektivnost, te se vjerovnik izričito protivi da se nalaz vještaka Tonkovića koristi kao dokaz u ovome stečajnom postupku.

Da je tome tako najbolje govori činjenica da elaborat, kojeg je priložio dužnikov zastupnik po zakonu, nije sačinjen sukladno pravilima struke, te nije sačinjen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Koliko je priloženi elaborat sam sebi proturječan najbolje govori i činjenica da je iz nalaza i mišljenja vještaka Davorina Štengla, koji se dostavlja u prilogu, vrijednost nekretnine dužnika utvrđena u iznosu 11.099.000,00 kn ili 1.484.400,00 eura.

Ističe se kako nalaz i mišljenje vještaka arhitekta Mate Tonkovića, kojeg je priložio uz žalbu dužnikov zastupnik po zakonu, nije sačinjen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te je sačinjen protivno pravilima struke, te da isti nalaz ne predstavlja visinu vrijednosti predmetne nekretnine dužnika, pa je stoga kad se uzme u obzir visina potraživanja ovog vjerovnika, kao i visina potraživanja svih ostalih vjerovnika (od kojih vjerovnika potraživanje vjerovnika Vojislava Purlije iznosi 2.677.323,49 kn s kamatama od 01.02.2013.g.), ne samo vjerojatno, već i sigurno, a uvažavajući sve izneseno u podnesku vjerovnika od 04. rujna 2017.g., da predmetna nekretnina dužnika neće biti dostatna za namirenje niti ovog vjerovnika, a niti će biti dostatna za namirenje ostalih vjerovnika.

Visina tražbine vjerovnika Josipa Jurčevića razvidna je iz Izvatka iz poslovnih knjiga od 15.11.2016.g., a koja tražbina na dan 15.11.2016.g. iznosi 1.464.166,93 EUR, što u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan 15.11.2016.g. iznosi 10.995.893,64 kn uvećano za kamate.

Osim toga iz Potvrde Financijske agencije od 30. lipnja 2017.g. KLASA: 110-07/17-01/32, UR. BROJ: 08-5232-17-11 (list 200 spisa), proizlazi da je dužnik na dan 30. lipnja 2017.g. imao žiro račun blokiran 2299 dana, te da su nepodmirene obveze evidentirane u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje u iznosu od 5.571.737,53 kn.

Kada se zbroji iznos visine tražbine vjerovnika Josipa Jurčevića (10.995.893,64 kn na dan 15.11.2016.g. uvećano za kamate), visina tražbine vjerovnika Vojislava Purlije (2.677.323,49 kn s kamatama od 01.02.2013.g.), kao i iznos od 5.571.737,53 kn (visina nepodmirenih osnova za plaćanje ostalih vjerovnika koje su bile na dan 30.06.2017.g. evidentirane u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje), dobije se ukupan iznos visine tražbina vjerovnika dužnika od 19.244.954,66 kn, što znači da visina tražbina vjerovnika uvelike premašuje vrijednost jedine nekretnine u vlasništvu dužnika.

Posebice se ističe kako je visina tražbina vjerovnika i veća od iznosa koji je naznačen u Potvrdi Financijske agencije od 30. lipnja 2017.g., a budući je žiro račun dužnika Financijska agencija zatvorila sa danom 10. srpnja 2017.g. (temeljem čl. 218. st. 3. Stečajnog zakona), pa su stoga sve Osnove za plaćanje koje su predavane Financijskoj agenciji nakon toga datuma vraćane vjerovnicima dužnika sa obrazloženjem da se po istima ne može postupiti budući je žiro račun dužnika zatvoren.

Stoga se predlaže službenim sudom od Financijske agencije pribaviti podatak iz kojeg će biti razvidno koliko je osnova za plaćanje predano Financijskoj agenciji nakon zatvaranja žiro računa dužnika i u kojoj visini, a koje osnove za plaćanje nisu mogle biti evidentirane u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje, kao i da sud naloži Financijskoj agenciji ponovno otvaranje računa dužnika, te ponovno evidentiranje svih osnova za plaćanje u Očevidnik redoslijeda osnova za plaćanje.

Visina tražbina ostalih vjerovnika mogla bi biti razvidna iz podataka Financije agencije, a koje je podatke vjerovnik zatražio da se službenim putem pribave podneskom od 04. rujna 2017.g.

Vjerovnik je zatražio da sud službenim putem od Financijske agencije zatraži podatke iz kojih bi bila razvidna visina blokada žiro računa dužnika, s posebnim upitom prema Financijskoj agenciji da se dostavi podatak koliko je Financijska agencija prije zatvaranja žiro računa dužnika u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje imala evidentiranih osnova za plaćanje, kao i podatak o ukupnoj visini tih osnova za plaćanje (sve sukladno čl. 17. Zakona o provedbi ovrhe na novčanim sredstvima NN 91/10, 112/12).

Po pribavi podataka sa Financijske agencije vjerovnik predlaže da sud zakaže još jedno ročište radi utvrđivanja postojanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Zagreb, 2. listopada 2017.g.

Vjerovnik

Trošak:

1      sastav podneska

77.000,00 kn

PDV (25%):      19.250,00 kn

UKUPNO:      96.250,00 kn

ODVJETNIK  
ALEN PEŠUŠIĆ  
ZAGREB  
tel: 385 1 4636 620 fax: 385 1 4664 610  
Vrška 77

*Ing Davorin Štengl*

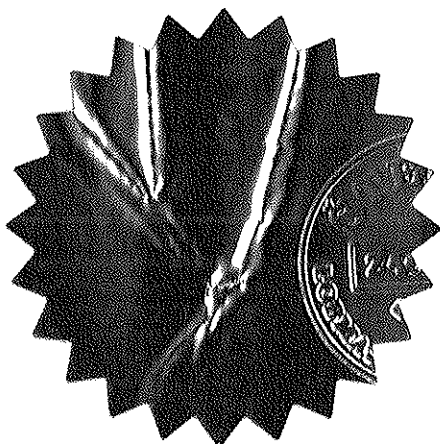
*stalni sudski vještak za procjenu nekretnosti i građevinarstvo  
10000 Zagreb, Vlaška 113, tel - fax 01 - 4 635 733, 098 209 380*

---

**PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNE GRAĐEVINE - TURISTIČKOG  
TIPA/APARTMANI U BAŠKOJ VODI, PODLUKA BB, IZGRAĐENE NA  
ZEMLJIŠTU OZNAKE K.Č.BR. 5482/9 K.O. BAST-BAŠKA VODA**

**Naručitelj: ODVJETNIK ALEN PEŠUŠIĆ, VLAŠKA 77, ZAGREB**

**Datum vrednovanja: 28.09.2017.**



## **SADRŽAJ:**

1. RJEŠENJA O IMENOVANJU
2. UVOD
3. OPĆI PODACI - LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
5. ISKAZ GEOMETRIJSKIH VELIČINA
6. NAČIN PROCJENE NEKRETNINE
7. PRISTUPI ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI
9. KOREKCIJE CIJENE
10. ZAKLJUČAK

## **KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PODATAKA**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Podaci eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenje-ISPU
- GEO PORTAL – infrastruktura prostornih podataka
- Pregled zemljišnih knjiga – e-izvadak-pravosudje.hr
- Pregled katastra – katastar.hr
- Pregled PPU općina i gradova- internet
- Indeks cijena nekretnina DZS
- Važeći normativi i propisi u građevinarstvu RH

## 1. RJEŠENJA O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1639/16  
Zagreb, 10. siječnja 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Davorina Štengla, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Davorin Štengl, ing.grad.** iz Zagreba, Lobmayerove stube 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Davorin Štengl, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Davorin Štengl
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 2. UVOD

Na zahtjev odvjetnika Alena Pešušića iz Zagreba, pozvan sam kao stalni sudski vještak radi procjene vrijednosti poslovne građevine turističkog tipa/apartmani u Baškoj Vodi, Podluka bb, izgrađene na zemljištu oznake k.č.br. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda, koja odgovara zk.č.br. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda, površine zemljišta 763 m<sup>2</sup>.

Procjena vrijednosti predmetne nekretnine izrađena je prema dostavljenoj dokumentaciji od odvjetnika Alena Pešušića i ostaloj javno dostupnoj dokumentaciji (internet). Dostavljena dokumentacija sastoji se od Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, izrađenog po stalnom sudskom vještaku za arhitekturu i graditeljstvo Mate Tonkoviću, od ožujka 2017. god., u ovršnom postupku br: 70 Ovr-8877/15 Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Makarskoj i Nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke, izrađenog po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Perici Puljić od 24. siječnja 2017. god., u istom ovršnom postupku.

Pregledom dokumentacije – Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađene u ovršnom postupku vidljivo je da ista nije izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

Očevid i pregled predmetne nekretnine nije obavljen, a za potrebe ovog nalaza s procjenom korištene su tehničkim opisi i geometrijske veličine poslovne građevine iz elaborata procjene tržišne vrijednosti iz predmetnog ovršnog postupka.

## 3. OPĆI PODACI - LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Poslovna građevina turističkog tipa/apartmani izgrađena je u Baškoj Vodi, Podluka bb, udaljena od mora cca 50 m, u blizini hotela "Dubravka". Kolni i pješački pristup parceli i poslovnoj građevini omogućen je sa južne strane iz ulice Podluka. Pristup i ulaz u poslovnu građevinu – apartmane, odnosno vertikalna komunikacija omogućena je preko vanjskih stepenica s istočne strane s kojega se u građevinu pristupa direktno ili preko mostova, ovisno o visinskom položaju etaže. Za potrebe parkiranja (za 9 vozila) osiguran je smještaj u garaži, u koju se pristupa preko kolne, uzlazno/izlazne rampe smještene uz jugoistočni rub parcele.

Poslovna građevina turističkog tipa/apartmani u Baškoj Vodi, Podluka bb, izgrađena je 2017. god. na zemljištu oznake k.č.br. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda, koja odgovara zk.č.br.



5482/9 površine zemljišta 763 m<sup>2</sup> i sastoji se od dva kaskadno postavljena nadzemna volumena A i B između kojih je izvedeno unutarnje dvorište – vrt.

Za izgradnju poslovne građevine turističkog tipa/apartmani Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Makarska izdao je *Lokacijsku dozvolu*, Klasa: UP-I-350-05/02-01/61, Ur.br. 2181-05/04-02-12-iv, dana 13.08.2002. god. *Grđevinsku dozvolu*, Klasa: UP-I-361-03/09-03/0114, Urbroj: 2181/-14-00/05-13-0030, izdao je Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Makarska, dana 11.11.2013. god. Isti ured izdao je i *Uporabnu dozvolu*, Klasa: UP/I-361-05/16-01/000025, Urbroj: 2181/1-11-00-03/03-17-0013, dana 05.07.2017. god.

Poslovna građevina turističkog tipa/apartmani nije upisana u katastarske i zemljišne knjige. U katastarske knjige, u pos. list br. 1872 k.o. Bast-Baška Voda upisano je zemljište oznake k.č.br. 5482/9, Rogač, šuma, površine 763 m<sup>2</sup> na Prgomet Ante, Splitska 2, Vinkovci i Prgomet Josip, Splitska 2, Vinkovci, svaki u 1/2 dijela. U zemljišne knjige, u broj ZK ul. 2890 upisano je isto zemljište oznake zk.č.br. 5482/9, Šuma površine 763 m<sup>2</sup> na Nova Gradnja Baška Voda d.o.o. Makarska, Stjepana Radića 7 u 1/1 dijela.

Predmetno zemljište – parcela na kojoj je izgrađena poslovna građevina turističkog tipa/apartmani prema Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja općine Baška Voda (glasnik br. 8 od 05.07.2017.). nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja.

#### **4. OPIS NEKRETNINE (prema dobivenoj dokumentaciji)**

Poslovna građevina turističkog tipa/apartmani izgrađena je s dva kaskadno postavljena nadzemna volumena A i B između kojih je izvedeno unutarnje dvorište – vrt. Smještajni kapacitet zgrade je maksimalno 82 osobe, smještene u apartmanima i sobama. Sadržaj zgrade čini ukupno 20 apartmana i jedna soba, u površini od 32,11 m<sup>2</sup> do 47,52 m<sup>2</sup>. Svaka smještajna jedinica predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu. Apartmani su smješteni na katovima, tri po etaži, osim apartmana na trećem katu sjevernog trakta koji su dvoetažni s galerijom. Osim smještajnih jedinica, strukturu objekta čine i zatvorena podzemna garaža (podrum/suteren), recepcija s pripadajućim sadržajima, restoran s kuhinjom te spremišta i garderobe u prizemlju. Restoran ima kapacitet 24 sjedeća mjesta. Zgrada je izvedena bez unutarnjih vertikalnih komunikacija,

tako da je položeno vanjsko stubište s istočne strane objekta, s kojega se u građevinu pristupa direktno ili preko mostova, ovisno o visinskom položaju etaže. Kolni pristup zgradi i interventni pristup (vatrogasni prilaz) omogućen je s južne strane. U garaži je osiguran smještaj za 9 vozila, a pristupa se preko kolne, uzlazno/izlazne rampe smještene uz jugoistočni rub parcele. Recepcija je smještena u prizemlju južnog trakta i direktno je povezana s vanjskim terenom. U sklopu recepcije postavljena je telefonska centrala, kompjuterski terminal, kao i centralni komandni pult za kontrolu svih funkcija objekta. Restoran i kuhinja su smješteni u prizemlju južnog trakta. Sanitarije vezane za restoran su smještene iza pulta s točionikom. Apartmani su izvedeni kao smještajne jedinice koje prema Pravilniku o kategorizaciji odgovaraju apartmanima tip studio - za tri osobe. Projektirani su kao jedinstveni sklop koji se sastoji od funkcionalnih dijelova za spavanje, dnevni boravak, kuhanje i blagovanje, kupaonica, ulazni predprostor i lođa s pogledom na more. Svi apartmani imaju ugrađen sustav grijanja i hlađenja. Otvoreni prostori ovog turističkog objekta izvedeni su kao terasasti - kaskadni vrtovi za odmor gostiju. Svi vanjski otvori (prozori, vrata, grilje) izvedeni su kao visoko kvalitetni aluminijski. Ugradbeni elementi u sanitarnim čvorovima i kuhinji su više srednje klase.

Poslovna građevina priključena je na mjesni vodovod, mjesnu kanalizacijsku mrežu, električnu distribucijsku mrežu i telefonsku mrežu.

## 5. ISKAZ GEOMETRIJSKIH VELIČINA ZGRADE

Iskaz površina poslovne građevine turističkog tipa/apartmani preuzet je iz elaborata procjene tržišne vrijednosti iz predmetnog ovršnog postupka.

Neto korisna površina (NKP) iznosi 1186,42 m<sup>2</sup>

Bruto građevinska površina (BGP) iznosi 1231,69 m<sup>2</sup>.

## 6. NAČIN PROCJENE NEKRETNINE

Osnovna načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina su:

- opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
- stanje katastarske čestice
- isključenje neuobičajenih okolnosti

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene zemljišne čestice na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje, kao što su opća gospodarska

situacija, tržište kapitala i urbanistički razvoj lokacije.

Stanje katastarske čestice utvrđeno je prema:

- mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja
- vrsti korištenja i mjeri korištenja
- pravima i teretima koji utječu na vrijednost
- zoni za obračun komunalnog doprinosa
- vremenu čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja
- kakvoći i svojstvima katastarske čestice
- položajnim obilježjima

Neuobičajene okolnosti smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina u promatranome cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

## **7. PRISTUPI ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. 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.

### **METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnina su:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

#### **Ad.1) Poredbena metoda**

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

su ponude sličnih nekretnina prema podacima dostupnim ovlaštenim vještacima putem informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja "eNekretnine" sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15. Odstupanja srednje vrijednosti prihvatljive su u granicama zakona do  $\pm 30\%$ . Obradom podataka i međuvremenskim izjednačenjem (postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena izračunavaju se prema podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (*"Tablica 13.1.3. Indeksi cijena stambenih nekretnina"*)).

Interkvalitativnim izjednačenjem preračunava se razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

#### Ad.2) Prihodovna metoda

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

#### Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge

građevine svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje po obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

## **ODABRANA METODA - ODABRANA JE POREDBENA METODA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA I TROŠKOVNIČKA METODA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG OBJEKTA.**

### **8. PROCJENA ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINSKOG OBJEKTA**

1. Za procjenu zemljišta poredbenom metodom odabrane su ponude sličnih nekretnina prema podacima dostupnim ovlaštenim vještacima s informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja "eNekretnine". Odabrano su tri transakcije građevinskog zemljišta i to: jedno zemljište neposredno uz predmetnu nekretninu sa zapadne strane i dva zemljišta u općini Brela na istoj udaljenosti od mora i sličnih geometrijskih i konfiguracijskih obilježja:

Podaci za realizirane transakcije usporedivih odabranih nekretnina - eNekretnine		
k.č.br. 5495/3 k.o. Bast-Baška Voda		
1	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	672990
	Datum pregleda	27.9.2017.
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)	3486079
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	440,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	300.000,00
	Datum ugovora	25.11.2016
	Status podatka	Preuzeto od PU
k.č.br. 337/13 k.o. Brela		
2	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	649923
	Datum pregleda	27.9.2017.
	Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)	3499301
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	583,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	1.007.094,58

Datum ugovora	17.11.2016
Status podatka	Preuzeto od PU
k.č.br. 341/5 k.o. Brela	
<b>3 Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
ID ZKC	754515
Datum pregleda	27.9.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3642117
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1162,67
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	2.368.272,64
Datum ugovora	07.08.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – KOREKCIJA CIJENE ZEMLJIŠTA

Korekcija cijene provodi se sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina u postupcima međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, vrsti građevinskog korištenja, odnosno namjeni i parametrima građevinske iskoristivosti, kao i korekcija cijene radi kategorije zemljišta.

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremenskim izjednačenjem se preračunavaju razlike u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, a izračunavaju se prema podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske ("Tablica 13.1.3. Indeksi cijena stambenih nekretnina").

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Rbr	Nekretnine ID (PU)		Datum ugovora	Vrijednost nekretnine iz ugovora	Površina nekretnine u prometu	Index DZS RH u vrijeme ugovora	Zadnji index DZS RH	Index vremenskog izjednačavanja	Današnja vrijednost	Današnja vrijednost	Δ1 %	Δ2 %
	ID ZKC	ID PN (PU)		kn	m2				kn	kn/m2	%	%
1	672999	3490079	25.11.2016	300.000,00 kn	440,00	101,39	102,25	1,00849210	302.514,63 kn	687,50 kn/m2	-116,11%	0,00%
2	649923	3499301	17.11.2016	1.097.094,58 kn	583,00	101,39	102,25	1,00849210	1.015.636,86 kn	1.742,09 kn/m2	14,70%	-8,21%
3	754515	3642117	07.08.2017	2.368.272,64 kn	1162,67	102,69	102,25	0,99571526	2.358.125,21 kn	2.028,20 kn/m2	26,73%	7,05%
Odokupljanje veće od 11-30% ne uzima se u obzir						Srednja vrijednost usporedivih nekretnina - izračun 1			1.485,96 kn/m2		nesprihvatljivo	
						Srednja vrijednost usporedivih nekretnina - izračun 2			1.885,14 kn/m2		priznatljivo	
						Površina - m2			763,00 m2			
						UKUPNA VRIJEDNOST			1.438.363,89 kn			
Srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 27.09.2017. za 1 € =						7,477337 kn			UKUPNA VRIJEDNOST	192.363,12 €		

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativnim izjednačenjem preračunava se razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim

kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE		k.č.br. 337/13 k.o. Brela	k.č.br. 341/5 k.o. Brela
OSNOVNI PODACI	Procjenjivana nekretnina (zemljišta)	Nekretnina 2	Nekretnina 3
Međuvremenski izjednačena vrijednost - kn	1.438.363,89 kn	1.015.636,86 kn	2.358.125,21 kn
Površina - m <sup>2</sup>	763,00 m <sup>2</sup>	583,00 m <sup>2</sup>	1.162,67 m <sup>2</sup>
Međuvremenski izjednačena vrijednost - kn/m <sup>2</sup>	1.885,14 kn/m <sup>2</sup>	1.742,09 kn/m <sup>2</sup>	2.028,20 kn/m <sup>2</sup>
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>			
Veličina (površina)	763,00 m <sup>2</sup>	583,00 m <sup>2</sup>	1.162,67 m <sup>2</sup>
Prilagodba		0%	5%
Oblik (stranice ili oblik)	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		0%	0%
Konfiguracija terena (zemljišta)	koso	isto	isto
Prilagodba		0%	0%
Lokacija	odlična	odlična	odlična
Prilagodba		0%	0%
Pristup (uređen, neuređen, uzak i sl.)	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		0%	0%
Namjena (moćnost gradnje)	gospo. - ugost. turisti. T <sub>u</sub> 1	mješovita M	mješovita M
Prilagodba		10%	10%
Komunalna infrastruktura	na parceli	uz parcelu	uz parcelu
Prilagodba		5%	5%
Ostalo (okoliš, zagađenje i dr.)	nema	nema	nema
Prilagodba		0%	0%
Ukupan korektivni koeficijent (manje od ± 40%)		15%	20%
Ukupno korigirana cijena - kn		1.167.982,38 kn	2.829.750,25 kn
Ukupno korigirana cijena - kn/m <sup>2</sup>		2.003,40 kn/m <sup>2</sup>	2.433,84 kn/m <sup>2</sup>
Srednja vrijednost zemljišta - SVZ - kn/m <sup>2</sup>	2.218,62 kn/m <sup>2</sup>		
Ukupna vrijednost zemljišta - kn	1.692.806,36 kn		
<b>Kontrola - statistička obrada podataka</b>			
Kontrola - statistička obrada podataka	2.218,62 kn/m <sup>2</sup>		
Odstupanje od srednje vrijednosti - kn/m <sup>2</sup>	0,00	-215,22	215,22
Odstupanje od srednje vrijednosti - %	0,00%	-9,70%	9,70%
Kvadrat odstupanja - kn/m <sup>2</sup>	0,00	46.319,12	46.319,12
Standardno odstupanje S <sub>x</sub> - kn/m <sup>2</sup>	304,37 kn/m <sup>2</sup>		
Standardno odstupanje - %	13,72%		
Dvostruko standardno odstupanje - pravilo 2-sigma	608,73 kn/m <sup>2</sup>	prihvatljivo	prihvatljivo

## KOREKCIJA CIJENE ZEMLJIŠTA RADI KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Općenito o kategorijama zemljišta – vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije

zemljišta. Kategorije zemljišta u smislu Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina su:

- Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

Predmetno područje je u pretežno izgrađenoj građevinskoj zoni, s legalno izgrađenim građevinama i svrstava se u I kategoriju – na kojem su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

STRANICA 120 – BROJ 105

NARODNE NOVINE  
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

## PRILOG 4.

## ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

## OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR NEKRETNINA I PROVEDENE KOREKCIJE

Predmetna procjenjivana nekretnina nalazi se u Baškoj Vodi, udaljena od mora cca 50 m s kompletnom komunalnom infrastrukturom. Usporedive nekretnine (zemljišta) odabrane su sukladno Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina iz zbirke podataka eNekretnine Ministarstva graditeljstva i Ministarstva financija (preslike u prilogu), na jednakovrijednim komunalno opremljenim lokacijama, jednake udaljenosti od mora i to jedno zemljište u Baškoj Vodi, neposredno uz procjenjivanu nekretninu oznake k.č.br. 5495/3 k.o. Bast-Baška Voda i dva zemljišta udaljena cca 400-500 m od procjenjivane nekretnine oznake k.č.br. 337/13 i 341/5 k.o. Brela.

Prilikom analize lokacija – neizgrađenog građevinskog zemljišta i podataka o izvršenim transakcijama proveden je postupak međuvremenskog izjednačavanja (postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena na tržištu



nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova DZS RH), prilikom kojeg je utvrđeno da dvije poredbene nekretnine (zemljišta u k.o. Brela) ne odstupaju u jediničnoj cijeni više od  $\pm 30\%$  od prosječne cijene, te su te nekretnine analizirane i obrađivane.

U slijedećem koraku provedeno je interkvalitativno izjednačenje (postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti. Postupak je proveden pomoću koeficijenata za preračunavanje uzevši u obzir fizičke aspekte, oblik, konfiguraciju terena, lokaciju, pristup, namjenu, komunalnu infrastrukturu i dr. u odnosu na procjenjivanu parcelu.

Korekcija cijene vrijednosti zemljišta radi različite kategorije zemljišta nije analizirano i obrađivano jer predmetno zemljište pripada I. kategoriji zemljišta prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti i nema umanjenja vrijednosti.

### **PROCJENA GRAĐEVINSKOG OBJEKTA TROŠKOVNIČKOM METODOM**

Za procjenu vrijednost građevinskog objekta odabrana je troškovnička metoda procjene zgrada iz razloga što nekretnina prema svojim obilježjima nije usporediva s transakcijama na eNekretnine.

Odabirom ove metode osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina je cijena građevinskih radova koja se primjenom koeficijenata prilagodbe preračunava na tržišnu vrijednost.

Kompletno građenje poslovne građevine turističkog tipa/apartmani izvedeno je 2017. god. Vjerojatni vijek trajanja poslovne građevine obzirom na način gradnje i korištene građevinske materijale ocijenjena je 100 godina.

Sadašnja građevinska vrijednost obuhvaća troškove građenja s obračunatim umanjenjem i uzgredni troškovi (troškovi komunalnog i vodnog doprinosa, koji se plaćaju prilikom ishoda građevinske dozvole, troškovi stručnih poslova - projektiranja, konzaltinga, nadzora, ishoda građevinske dozvola, geodetskih, pravnih, ekonomskih i ostalih poslova) koji su procijenjeni u visini 8% nove građevinske vrijednosti.

2. Građenje stambene zgrade procijenjeno je na osnovu sadašnje cijene građenja objekata prema Biltenu IGH – VI-2017. za objekt tip I Split uz korekciju za radove

uređenja prema stvarnom stanju sa slijedećim procijenjenim vrijednostima (iskazano po grupama radova):

#### NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)

Poslovna građevina - turističkog tipa/apartmani				
Neto površina	1186,42	m2		
OPIS	kn/m2	IZVEDENO	kn/m2	UKUPNO kn
Zemljani radovi	55,96 kn	100%	55,96 kn	66.392,06 kn
Konstrukcija faza I	3.015,20 kn	100%	3.015,20 kn	3.577.293,58 kn
Konstrukcija faza II	925,51 kn	100%	925,51 kn	1.098.043,57 kn
Završni radovi	568,51 kn	100%	568,51 kn	674.491,63 kn
Elektroinstalacije	320,68 kn	100%	320,68 kn	380.461,17 kn
Voda i kanalizacija	452,00 kn	100%	452,00 kn	536.261,84 kn
Centralno grijanje i klima	492,78 kn	100%	492,78 kn	584.644,05 kn
UKUPNO	5.830,64 kn		5.830,64 kn	6.917.587,91 kn
PDV 25%	1.457,66 kn		1.457,66 kn	1.729.396,98 kn
UKUPNO S PDV	7.288,30 kn		7.288,30 kn	8.646.984,89 kn
Ukupno poslovna građevina				
Ukupno neto površina	1.186,42	m2		
UKUPNO			5.830,64 kn	6.917.587,91 kn
PDV 25%			1.457,66 kn	1.729.396,98 kn
UKUPNO S PDV			7.288,30 kn	8.646.984,89 kn
UKUPNO S PDV po m2				7.288,30 kn

#### REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI STRUKTURA CIJENE – NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)

St.	Vrsta troška	Bez PPNa/PDVa (kn)	PPN/PDV (kn)	Ukupno (kn)
1	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA + PPN 4%	1.692.806,36	67.712,25	1.760.518,61
2	GRAĐENJE - poslovna građevina + PDV 25%	6.917.587,91	1.729.396,98	8.646.984,89
3	UZGREDNI TROŠKOVI uz građenje 8% (komunalni i vodni doprinos, komunalni priključci, projektiranje, nadzor, konzalting, ishođenje dozvola, geodetski, pravni, ekonomski i sl. poslovi) na st. 2 + PDV 25%	553.407,03	138.351,76	691.758,79
	<b>SVEUKUPNO</b>	<b>9.163.801,30</b>	<b>1.935.460,99</b>	<b>11.099.262,29</b>

Nova građevinska vrijednost (NGV) poslovne građevine turističkog tipa/apartmani neto korisne površine 1186,42 m2 i zemljišta u Baškoj Vodi, Podluka bb procijenjena je 9.163.801,30 kn (bez poreza na promet i PDVa), odnosno s porezom na promet na građevinsko zemljište i PDVom na građenje i uzgredne troškove, građevinska vrijednost procijenjena je 11.099.262,29 kn.

## UMANJENJE – Ostatak održivog vijeka korištenja

Procjenu ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) provodi se prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), pri čemu treba obratiti pažnju na sljedeće:

- Zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja – barem još za kraće vrijeme – koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće;
- FK se ne odnosi na zgrade koje se ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja;
- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice;
- Srednje vrijednosti (međuvrijednosti) klasifikacija moguće su unutar pojedinog kriterija, ali ne preko tih kriterija. Navedeno znači da smanjenu stabilnost nije moguće kompenzirati dobrom lokacijom, ili lošu organizaciju prostora nije moguće kompenzirati kroz kvalitetno građevinsko stanje zgrade i sl.

FK matrica (faktor korištenja zgrade)

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>• mala ponuda</li></ul>	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• velika ponuda</li></ul>	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

\* lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

**KLASIFIKACIJA**

Oznaka	A	B	C	Odabir
Poslovna građevina turističkog tipa	1	1	1	1

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Uporabivost u većini i dugoročnije dana/osigurana na duži rok	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana na najviše		
Faktor korištenja (FK)									
1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

**Poslovna građevina - turističkog tipa - apartmani**

OVK (održivi vijek korištenja) ocijenjen je 100 godina

A	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	5.830,64	kn/m2
B	Nova građevinska vrijednost bez PDVa	iz nalaza	6.917.587,91	kn
C	Neto površina	iz nalaza	1186,42	m2
D	Godina procjene		2017	god
E	Godina izgradnje		2017	god
F	Starost zgrade G	(D - E)	0	god
G	OVK (održivi vijek korištenja)		100	god
H	Pretpostavljeni vijek korištenja	(F - G)	100	god
I	Faktor korištenja zgrade Fk		1,00	
J	Relativna starost zgrade G/OVK	(F / G)	0,00%	
K	Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	iz tablice OOVK	100	%
L	Zamjenska starost	(G - K)	0,0	god
M	Linearni otpis vrijednosti	(L / G)	0,00	
N	Sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa po m2	(1 - M) x A	5.830,64	kn/m2
O	Ukupna sadašnja građevinska vrijednost bez PDVa	(N x A)	6.917.587,91	kn

**9. KOREKCIJA CIJENE RADI UTJECAJA BUKE**

Korekcija cijene radi utjecaja buke nije uzeta u obračun jer podaci o utjecaju buke na predmetnoj lokaciji nisu objavljeni i nisu dostupni.

**STRUKTURA CIJENE – SADAŠNJA VRIJEDNOST (SV) S PPNom i PDVom**

St.	Vrsta troška	Bez PPNa/PDVa (kn)	PPN/PDV (kn)	Ukupno (kn)
1	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA + PPN 4%	1.692.806,36	67.712,25	1.760.518,61
2	GRAĐENJE - poslovna građevina + PDV 25%	6.917.587,91	1.729.396,98	8.646.984,89
3	UZGREDNI TROŠKOVI uz građenje 8% (komunalni i vodni doprinos, komunalni priključci, projektiranje, nadzor, konzalting, ishodenje dozvola, geodetski, pravni, ekonomski i sl. poslovi) na st. 2 + PDV 25%	553.407,03	138.351,76	691.758,79
	<b>SVEUKUPNO</b>	<b>9.163.801,30</b>	<b>1.935.460,99</b>	<b>11.099.262,29</b>

Sadašnja vrijednost poslovne građevine turističkog tipa/apartmani neto korisne površine 1186,42 m<sup>2</sup> i zemljišta u Baškoj Vodi, Podluka bb procijenjena je 9.163.801,30 kn (bez PDVa), odnosno s PDVom građevinska vrijednost procijenjena je 11.099.262,29 kn.

**10. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI**

Tržišna vrijednost (T) poslovne građevine turističkog tipa/apartmani neto korisne površine 1186,42 m<sup>2</sup> i zemljišta u Baškoj Vodi oznake k.č.br. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda, koja odgovara zk.č.br. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda, površine zemljišta 763 m<sup>2</sup>, Podluka bb procijenjena je ukupno 11.099.262,29 kn, zaokruženo:

$$\mathbf{T = 11.099.000 \text{ kn ili } 1.484.400 \text{ €}}$$

(srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja 27.09.2017. 1 EUR = 7,477337 kn).

**OBRAZLOŽENJE I KOMENTAR**

Ovim nalazom procijenjena je poslovna građevina turističkog tipa/apartmani sa pripadajućim zemljište. Građevinsko zemljište procijenjeno je poredbenom metodom, jer su sukladno Zakonu i Pravilniku dostupni podaci o cijeni građevinskog za slične jednako vrijedne lokacije u neposrednoj blizini procjenjive nekretnine, a vrijednost zgrade procijenjena je sukladno Zakonu, Pravilniku i pravilima struke troškovničkom metodom jer ne postoje podaci o prometu sličnih nekretnina-građevina.

Tržišna vrijednost zemljišta procijenjena je 2.218,62 kn/m<sup>2</sup> ili 296,71 €/m<sup>2</sup>. Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta u okviru je cijene koju vještak Tonković u svom nalazu navodi kao dobivenu od Porezne uprave, ali ne primjenjuje istu. Iz procjene vještaka Mate Tonkovića vidljivo je da je vještak cijenu zemljišta ocijenio 100 % više od prosječne cijene Porezne uprave bez opravdanog obrazloženja, te sam mišljenja sam da je ista procijenjena previsoko i nije procijenjena skladno Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina i podacima o tržišnim cijenama građevinskog zemljišta i nekretnina iz preglednika Ministarstva graditeljstva eNekretnine, namijenjenog vještacima, sukladno Zakonu i Pravilniku.

Vrijednost izgradnje (građevinskih, obrtničkih, instalaterskih i završnih radova) poslovnog objekta u ovom nalazu procijenio sam na osnovu sadašnje realne – tržišne cijene radova - građenja objekata prema Biltenu IGH – VI-2017., za dovršenu i funkcionalnu zgradu s izdanom uporabnom dozvolom, u iznosu od 5.830,64 kn/m<sup>2</sup> neto korisne površine bez PDVa, odnosno 7.288,30 kn/m<sup>2</sup> s PDVom.

Vještak Mate Tonković cijenu građenja određuje proizvoljno (600 €/m<sup>2</sup>, što je niže od cijene IGH koju sam primijenio) i kasnije u nalazu ju u nalazu neopravdano dodatno uvećava za 95% primjenjujući koeficijente koje Zakon i Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina ne predviđa i ne propisuje. Na takav način dobiva znatno veću i nerealno visoku cijenu nekretnine, procijenjenu suprotno metodama i postupcima propisanim Zakonom i Pravilnikom o procjeni nekretnina.

Nalaz je izrađen u 4 (četiri) primjerka, od kojih 1 (jedan) ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, rujan 2017.



<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

**NESLUŽBENA VERZIJA**

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Prilbližno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 05.09.2017



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

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.09.2017. 23:26

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BAST-BAŠKA VODA (Mbr. 316997)

Posjedovni list: 1872

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	PRGOMET ANTE, SPLITSKA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	
1/2	PRGOMET JOSIP, SPLITSKA 2, VINKOVCI (VLASNIK)	

### 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
		5482/9	ROGAČ	763	8		
			ŠUMA	763			
Ukupna površina katastarskih čestica				763			

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





## NESLUŽBENA KOPIJA

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 04.09.2017. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316997, BAST - BAŠKA VODA

Broj ZK uložka: 2890

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33635/2016

Aktivne plombe: Z-24791/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	5482/9	SUMA			763	
		UKUPNO:			763	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: I/1		
NOVA GRADNJA BAŠKA VODA D.O.O.MAKARSKA, STJEPANA RADIĆA 7, OIB: 95687014482		
1.2	Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-3610/2015  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNE SLUŽBE U MAKARSKOJ POSL.BR.OVR-8877/15 26.11.2015, zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom radi namirenja ovrhovoditelja Vojislav Purlja, Vrgorac, Tina Ujevića 13, kao vlasnik obrta za graditeljstvo i usluge. Gradina, Vrgorac, Tina Ujevića 13, iz iznosa dobivenog njihovom prodajom.	
1.3	Zaprimljeno 29.03.2016.g. pod brojem Z-1125/2016  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR.OVR-9536/15 25.03.2016, zabilježba ovrhe na č.zem. 5482/9 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom radi namirenja ovrhovoditelja NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., iz iznosa dobivenog prodajom.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 13.01.2016.g. pod brojem Z-90/2016  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 22.12.2015, na č.zem.5482/9, ovrhovoditelja Nova Ljubljanska Banka d.d. protiv ovršenika Nova Gradnja Baška Voda d.o.o.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 316997, BAST - BAŠKA VODA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2890

## C

## Teretovnica

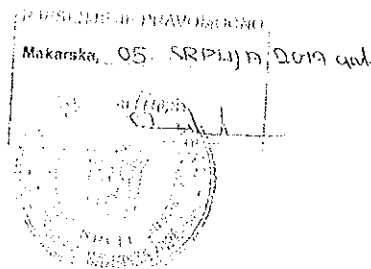
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-72/15  Na temelju ovršnog Rješenja Općinskog suda u Makarskoj oznake OVR-10/15 od 23. siječnja 2015 g.  uknjižuje se pravo zalogu na na temelju ovršne isprave -zadužnice koju je predlagatelj osiguranja Vojislav Purića kao vlasnik obrta za graditeljstvo i usluge Gradina Vrgorac dao i potpisao protivnik osiguranja kao glavni dužnik koja zadužnica je pod brojem OV-280/13 potvrđena po j.bilježnici Heleni Dragun iz Splita dana 16.siječnja 2013 g. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.677.323,49 kn sa zakonskim zateznim kamatama 15% godišnje počev od 01.02.2013 g. pa do konačne naplate. Kao i radi naplate troškova postupkaosiguranja uu iznosu od 38.750,00 kn sa zakonskim kamatama pod stopi od 14% godišnje, u slučaju promjene stopeprema eskontnoj stopi HNB-a uvećanoj za 8 postotnih poena koje teku od dana Rješenja pa do namirenja za korist : <b>PURLIJA VOJISLAV, OIB: 62180080319, KAO VLASNIK OBRTA ZA GRADITELJSTVO I USLUGE GRADINA VRGORAC, TINA UJEVIĆA 13, VRGORAC</b>	2.677.323,49 KN	
5.2	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-72/15  Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretninama opisanim pod točkom 1/1. Ovog rješenja s naznakom da se ovrha smije provesti i prema trećoj osobi koja bi tu nekretninu kasnije stekla.		
6. Na suvlasnički dio: 1			
6.1	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33635/2016  Prvenstveni red upisa: Z-1422/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 02.05.2014. broj Z-1422/14 Zaprimljeno 08. 03.2013. broj Z-844/13 Zaprimljeno 15.12.2009. broj Z-4035/09 Temeljem Ugovora o ustupu tražbine potvrđenog kod javnog bilježnika u Zagrebu pod posl.br.OV-2056/2016 od 12.12.2016. godine, Potvrde o primitku naknade za ustup tražbine od 15.12.2016. godine, prenosi se hipoteka koja glasi: Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima od 14. prosinca 2009. godine solemniziranog u Zagrebu pod broj OV-18151/2009 od 14. prosinca 2009. godine, uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.130.000,00 EUR ( jedamillijunstotridesettisuća eura), nvećano za ugovorene kamate po promjenljivoj kamatnoj stopi od 5,00% godišnje iznad varijabilnog tromjesečnog EURIBOR-a (EUR) tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 5,717% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod Z-4035/09 (primljeno 15. prosinca 2009. godine), a sa učinkom od dana provedbe rješenja istog suda br. Z-844/13 od 14. ožujka 2014.godine, za korist: <b>JURČEVIĆ JOSIP, OIB: 50720494628, ZAGREB, ULICA LAVOSLAVA ŠVARCA 1</b>	1.130.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.09.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Splitsko-dalmatinska županija  
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje  
Ispostava Makarska

KLASA: UPA-361-05/16-01/000025  
URBROJ: 2181/1-11-00-03/03-17-0013  
Makarska, 05.07.2017. godine



Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Makarska, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor tvrtka NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. /OIB 95687014482/, HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7, na temelju članka 177. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17), a u svezi članka 68. i članka 72. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 75/99, 117/01, 47/03 i 117/03), iz d a j e :

## UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba.

### POSLOVNE GRAĐEVINE - TURISTIČKOG TIPA /apartmani/

izgrađene u Baškoj Vodi na građevnoj čestici označenoj kao čest.zem. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda, za čiju je gradnju Splitsko - dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje izdao:

- GRAĐEVINSKU DOZVOLU klasa: UP-I-361-03/09-03/0114, urbroj: 2181/14-00/05-13-0030 od 11.11.2013.godine, konačnu 24.02.2014.godine, izdana od SDŽ Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Makarska

### Obrazloženje

Investitor tvrtka NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. /OIB 95687014482/, HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7, zatražila je podneskom zaprimljenim dana 17.08.2016. godine izdavanje uporabne dozvole za građevinu navedenu u izreci.

Predmetna građevina izgrađena je u Baškoj Vodi na građevnoj čestici označenoj kao čest.zem. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda u površini od 763m<sup>2</sup>, a sastoji se od dva kaskadno postavljena nadzemna volumena /A i B/, između kojih je izvedeno unutarnje dvorište – vrt. Visina volumena A /smještenog u južnom dijelu građevne čestice/ je : podrum, prizemlje i 3 kata, a visina volumena B /smještenog u sjevernom dijelu građevne čestice/ je: prizemlje, 3 kata i potkrovlje. Unutar podruma volumena A izvedena garaža za smještaj 9 osobnih vozila, a u nadzemnim etažama 9 smještajnih jedinica, dok je unutar volumena B izvedeno 12 smještajnih jedinica. Pristup građevnoj čestici osiguran je preko uređene javne prometnice sa južne strane, a na građevnoj čestici osigurana su i 4 parkirališna mjesta.

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA  
INVESTITOR: NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o., HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7, OIB 95687014482  
KLASA: UPA-361-05/16-01/000025, URBROJ: 2181/1-11-00-03/03-17-0013  
ID: P20100823-2/23557-Z03  
STRANA 1/2

Tehnički pregled građevine obavljen je dana 06.10.2016. godine, o čemu je nakon pregleda izgrađene građevine i svih dokumenata koji se odnose na građenje sastavljen Zapisnik klasa: gornja, urbroj: 2181/1-11-00-03/03-17-0004 i naknadno dopuna Zapisnika klasa: gornja, urbroj: 2181/1-11-00-03/03-17-0010 od 19.05.2017. godine, kojima je utvrđeno da je predmetna POSLOVNA GRAĐEVINA - TURISTIČKOG TIPIA /apartmani/ izgrađena u skladu sa GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM klasa: UP-1-361-03/09-03/0114, urbroj: 2181/1-14-00/05-13-0030 od 11.11.2013. godine, konačnom 24.02.2014. godine, izdanom od SDŽ Upravnog odjela za prostorno uređenje, da su ispunjeni svi bitni zahtjevi za građevinu i da nema nedostataka u izvodenju koji bi mogli utjecati na korištenje iste, te da se uporabna dozvola može izdati.

Slijedom ovako provedenog postupka i utvrđenog činjeničnog stanja, ovo je Upravno tijelo utvrdilo da su ispunjeni uvjeti za izdavanje uporabne dozvole, propisani odredbama Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 75/99, 117/01, 47/03 i 117/03), te je riješilo kao u izreci ovog rješenja.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 2.375,00 kuna na račun broj HR3023300031800017008 prema tarifnom broju 62. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 08/96, 94/14.), a dokaz o uplati prileži spisu.

Za posebne troškove podnositelj zahtjeva uplatio je iznos od 100,00 kuna na žiro račun Splitsko-dalmatinske županije, temeljem Naputka Upravnog odjela za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije. KLASA: 030-02/14-01/0001, URBROJ: 2181/1-11-00/10-14-0063 od 20.10.2014. godine.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim bilježima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primilka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom.

SAVJETNICA

SANDA KLARIĆ LUKAČ, dipl.ing.grad.

#### DOSTAVITI:

1. NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o.  
HR-21300 Makarska, Stjepana Radića
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA

INVESTITOR: NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7. OIB: 95657014482

KLASA: UP-1-05/16-01/000025, URBROJ: 2181/1-11-00-03/03-17-0013

ID: P20160823-2723557-703  
STRANA 2/2

## IZVOD IZ "eNEKRETNINE" ISPU-MGIPU ZA POREDBENE NEKRETNINE – ZEMLJIŠTA

[illegible][illegible]

*Procjena vrijednosti poslovne građevine turističkog tipa/apartmani u Baškoj Vodi, Podluka bb – rujna 2017.*

