



**Aedificator** d.o.o.  
za građevinarstvo i usluge  
Močići 20 213, Močići 39  
miroslav.bego.aedif@gmail.com  
mob: +385 99 827 45 71

MBS: 060302016

OIB: 62963963543102

IBAN: HR3924070001100392474

## PROJEKCIJSKI ELABORAT PR. - 15/1/18



**NEKRETNINA** : **OBITELJSKA KUĆA**

**LOKACIJA** : **PLOČE, Plinjanska 41**

**NARUČITELJ** : **Stečajna masa iza Neretvanska gospodarska banka d.d. - u stečaju**

**VLASNIK:** : **Stečajna masa iza NERETVANSKA GOSPODARSKA BANKA D.D. u stečaju**  
**OIB: 31570373129**

**SVRHA** : **Utvrđivanje tržišne vrijednosti stečajne mase**

U Dubrovniku, 10.05.2018.



## 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti stečajne mase
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza Neretvanska gospodarska banka d.d. - u stečaju
Adresa nekretnine	PLOČE, Plinjanska 41
Tip nekretnine	OBITELJSKA KUĆA
katastarska općina	PLINA
uknjiženo pravo vlasništva - polaganjem isprava	ZP-37/06
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	7692/16
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	700,00
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	342,15
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	410,60
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	585.000
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	79.000
<i>Sadašnja građevinska vrijednost (kn)</i>	<i>492.721</i>
<i>Sadašnja građevinska vrijednost (€)</i>	<i>66.686</i>
<i>Nova građevinska vrijednost (kn)</i>	<i>1.231.804</i>
<i>Nova građevinska vrijednost (€)</i>	<i>166.715</i>
Legalitet	NE
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	MOGUĆA, nakon izdavanja Rješenja o izvedenom stanju
Prilaz javnoj površini	DA, asfaltiranom cestom
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj:	Miroslav Bego, <i>dipl. ing. građevinarstva / stalni sudski vještak</i>



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
URED PREDSJEDNIKA  
4 Su-298/13  
Dubrovnik, 25. studenoga 2014.g.

Županijski sud u Dubrovniku po predsjednici suda Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13) i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Miroslava Bega iz Čilipa, Močići 39, donosi sljedeće

RJEŠENJE

MIROSLAV BEGO, dipl. ing. građ., iz Čilipa, Močići 39, imenuje se za stalnog sudskog vještaka za **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od **4 (četiri) godine**.

Obrazloženje

Miroslav Bego podnio je zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i zahtjevu je priložio sve isprave predviđene u čl. 5. st. 2. Pravilnika.

Dopisom ovog suda od 23. svibnja 2013. godine spomenuti je upućen na stručnu obuku Hrvatskom društvu sudskih vještaka u Zagrebu.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka dostavilo je ovom sudu dopis pod URBROJEM: So-1745/14 od 21. listopada 2014. godine u kojem navodi da kandidat za stalnog sudskog vještaka Miroslav Bego posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudskog vještaka, pa predlaže da se isti imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Valjalo je stoga odlučiti kao u izreci.

Predsjednica:  
  
Josita Begović

D-NA:

1. Miroslav Bego, Močići 39, Čilipi,
2. Ministarstvo pravosuđa,
3. Općinski sudovi u Dubrovniku, Korčuli i Metkoviću.

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* 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 energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* 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 radova u visokogradnji (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: **Stečajna masa iza Neretvanska gospodarska banka d.d. - u stečaju**  
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **OBITELJSKA KUĆA**  
na lokaciji: **PLOČE, Plinjanska 41**  
dan kakvoće: 10.05.2018.  
dan vrednovanja: 10.05.2018.

Opis nekretnine: Zgrada u naravi obiteljska kuća, sa okućnicom.

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:

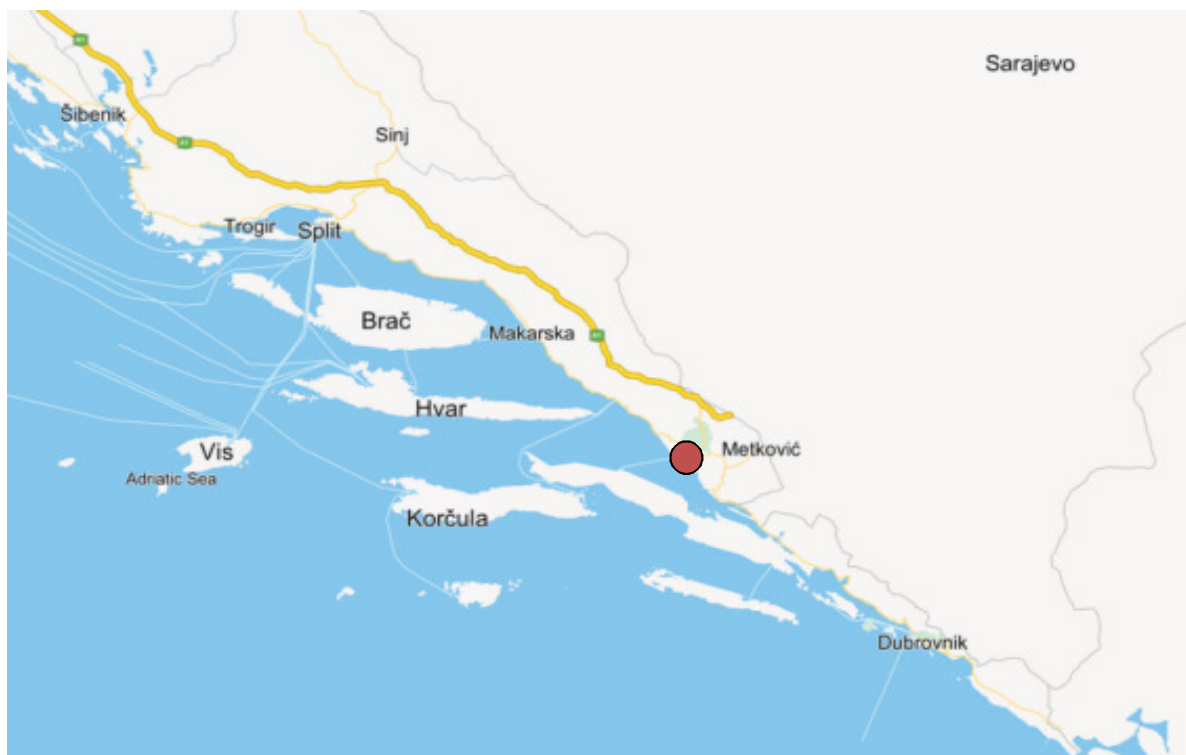
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti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

## 4. MAKRO LOKACIJA

### Položaj grada / općine

Ploče su mali moderni lučki gradić na ušću Neretve u Dalmaciji u Dubrovačko-neretvanskoj županiji. U Pločama živi nešto više od 6500, u široj okolici oko 11000 stanovnika. Područje grada obuhvaća i naselja: Bačina, Banja, Komin, Ploče (Stablina, Birina i uže gradsko područje), Peračko Blato, Plina Jezero, Rogotin, Staševica i Šarić Struga.

Prometna povezanost je dobra. Postoji cestovna veza na autocestu A1. Ploče raspolaže lukom i sidrištem za prihvat brodova i željezničkom vezom, najbliža Zračna luka je u Čilipima.



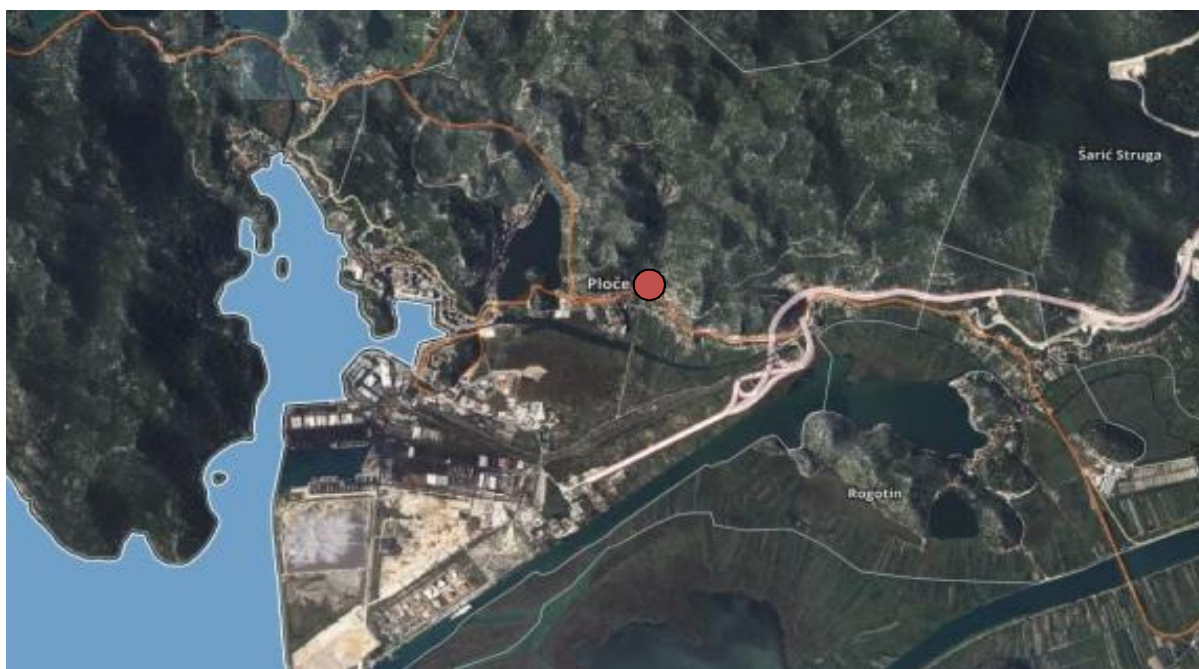


## 5. MIKRO LOKACIJA

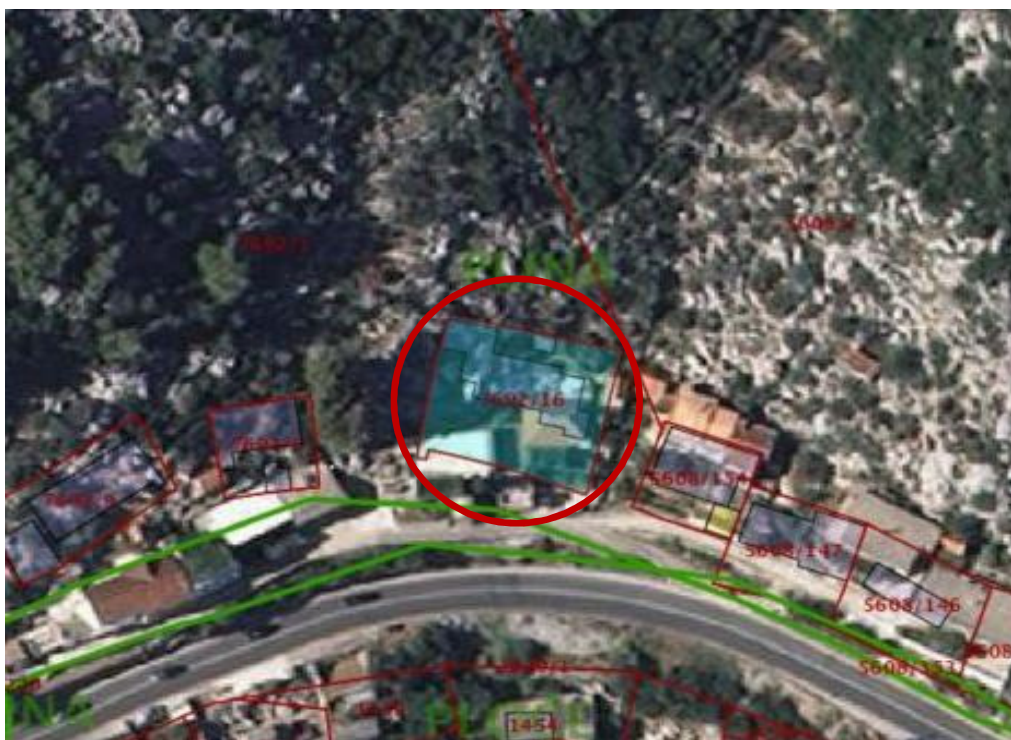
### Položaj u gradu / naselju

Predmetna stambena građevina je locirana u naselju Ploče, iznadod kolnika JTC (D-8), u pretežito stambenom području. U blizini zgrade se nalaze svi svakodnevno potrebni sadržaji. Mikro okolicu čine slični objekti - obiteljske kuće. Kolni i pješački pristup je izveden s komunalno oremljene asfaltirane prometnice - jadranske magistrale.

Prometna povezanost je dobra (autobus, rijetkog rasporeda polazaka).



Na katastarskom planu ucrтана je ruševina izgrađena na čest. zem. 7692/16 k.o.Plina



## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, ZK odjel Ploče uknjiženo pravo vlasništva - polaganjem isprava

k.o. PLINA

z.k.ul. 7692/16

datum: 16.3.2018



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Dubrovniku  
Zemljišnoknjižni odjel Ploče  
Broj. 8393/2018  
PLOČE, 16.03.2018.

Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Ploče, povodom zahtjeva stranke Stjepović Maroje na temelju članka 7 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), izdaje:

#### POTVRDA

Potvrđuje se da je za korist: NERETVANSKA GOSPODARSKA BANKA d.d. "u stečaju" iz Ploča, uknjiženo pravo vlasništva - polaganjem isprava, koje su položene u predmetu ZP-37/06 k.o. Plina, (fiducijarni vlasnik) uz zabilježbu da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja tražbine od 200.000,-DEM (slovima:dvijestotisuća DEM) protuvrijednost u kunama, na nekretnini opisanoj kao kčbr. 7692/16 zgr. od 213m<sup>2</sup>, p.o. od 11m<sup>2</sup>, i dv. od 476m<sup>2</sup>.

Ova potvrda izdaje se na zahtjev stranke, Stjepović Maroje, iz Preradovićeve Ulica 25, 10000 Zagreb, u svrhu provođenja stečajnog postupka te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Ova potvrda se izdaje prema stanju podataka upisanih u službenoj evidenciji na dan 16.03.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 35 Zakona o sudskim pristojbama - Za uvjerenje Zakona o sudskim pristojbama (NN 74/95, 57/96, 137/02, (26/03), 125/11, 112/12, 157/13, 110/15) u iznosu od 20 kuna naplaćena je i poništena u Knjizi izdanih prijepisa, preslika i službenih potvrdi pod brojem 8393/2018.



ZK referent:  
Rosanda Lovrić



## **6.2. Katastar**

### **Izvod iz posjedovnog lista**

Ploče, 01.06.2018.

### **Izvod iz katastarskog plana**

Ploče, 01.06.2018.

## **6.3. Dokumentacija o gradnji**

**Nije priložena**

## **6.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

### **Usklađenost zemljišne knjige i katastra**

Stanje je usklađeno.

### **Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu. -asfaltiranu ulicu Plinjanska.

### **Legalitet nekretnine**

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Nije priložena

Vizualnim pregledom nekretnine i pregledom dokumentacije utvrđeno je da je nekretnina nelegalna.

**Klijent se upućuje da do 30. lipnja 2018. podnese zahtjev za legalizaciju objekta.**

### **Upis pozitivne zabilježbe**

Po izdavanju Rješenja o izvedenom stanju.

## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. netto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. brutto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
<b>PRIZEMLJE</b>							
	130,10	1,00	130,10	1,20	156,12	2,80	437,14
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>	<b>130,10</b>		<b>130,10</b>		<b>156,12</b>		<b>437,14</b>
<b>KAT</b>							
	133,35	1,00	133,35	1,20	160,03	2,80	448,09
<b>UKUPNO KAT:</b>	<b>133,35</b>		<b>133,35</b>		<b>160,03</b>		<b>448,09</b>
<b>POTKROVLJE</b>							
	78,70	1,00	78,70	1,20	94,45	2,00	188,90
<b>UKUPNO POTKROVLJE :</b>	<b>78,70</b>		<b>78,70</b>		<b>94,45</b>		<b>188,90</b>
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>342,15</b>		<b>342,15</b>		<b>410,60</b>		<b>1074,13</b>

BRP = 410,60 m<sup>2</sup>

NKP = 342,15 m<sup>2</sup>

BV = 1.074,13 m<sup>3</sup>

## 7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	P + 1 + Pk
- godina izgradnje:	1975
- temelji:	armirani beton
- nosiva konstrukcija:	blokovi od betona / ab serklaži
- međukatna konstrukcija:	a.b. ploča
- pregradni zidovi	opećni blok
- krov i pokrov:	dvostrešni, drvena konstrukcija / kupa kanalice
- pročelje:	kamene ploče/ žbukano i obojeno
- svijetla visina prostorija:	2,60 m
- obrada podova:	P+1 (ker. pločice - parket) / Pk ne završeno
- obrada unutrašnjih zidova:	dio ožbukano / dio nezavršen
- obrada unutrašnjih stropova:	dio ožbukano / dio nezavršen
- fasadni otvori	drveno jednostruko staklo
- unutarinja stolarija	drvena lamelirana / dio nezavršen
- grijanje	peć na drva
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	standardna
- lift	-
- ostalo:	Unutrašnji obrtnički radovi u potkrovlju nisu u potpunosti završeni.

## 7.3. Infrastruktura

U blizini zgrade su priključci na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- sanitarno ispravna septička jama
- telekomunikacije

## 7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno.
- Promet u mirovanju	Na vlastitom zemljištu.
- Karakteristike okolnih nekretnina	Stambena izgradnja

## 7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Stambeni prostor.
- Mogućnost alternativnog korištenja	Da, trajno i povremeno iznajmljivanje
- Mišljenje	Nekretnina je u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

## 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).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

## 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.

### **troškova 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 procjenjeno poredbenom metodom.



## 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

### Poredba 1:

Građevinsko zemljište u naselju Ploče, ispod JTC, s izravnim pristupom na lokalnu prometnicu.

Obilježja:

kategorija:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,2		
veličina zemljišta:	247,00 (m2)		
cijena:	7.600,00 (€)	30,77 €/m3	
datum transakcije:	05/2016		

### Poredba 2:

Građevinsko zemljište u naselju Ploče, ispod JTC, s izravnim pristupom na lokalnu prometnicu.

Obilježja:

kategorija:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,2		
veličina zemljišta:	340,00 (m2)		
cijena:	9.050,00 (€)	26,62 €/m3	
datum transakcije:	12/2017		

### Poredba 3:

Građevinsko zemljište u naselju Ploče, ispod JTC, s izravnim pristupom na lokalnu prometnicu.

Obilježja:

kategorija:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,2		
veličina zemljišta:	94,50 (m2)		
cijena:	2.670,00 (€)	28,25 €/m3	
datum transakcije:	10/2017		



### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

#### HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1		102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2		103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3		103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
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

<http://www.dzs.hr/>

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Ploče	Baćina	Komin
Katastarska čestica:	612/1	853	1316
Datum transakcije:	05/2016	12/2017	10/2017
Površina (m <sup>2</sup> ) :	247,00	340,00	94,50
Prodajna vrijednost (€):	7.600	9.050	2.670
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	30,77	26,62	28,25
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ) :	227,34	196,67	208,76
Indeks / dan transakcije:	100,33	108,67	108,67
Indeks / dan vrednovanja:	108,67	108,67	108,67
Korekcijski faktor:	1,08	1,00	1,00
Međuv.izjedn.cij. (kn/m <sup>2</sup> ):	246,24	196,67	208,76

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	<b>ZEMLJIŠTE</b>		
Kategorija:	1		
Mjera korištenja (Kis):	1,2		
Veličina (m2):	700,00		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
<b>Katastarska općina:</b>	Ploče	Bačina	Komin
<b>Katastarska čestica:</b>	612/1	853	1316
<b>Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	246,24	196,67	208,76
<b>Kategorija</b>	1	1	1
Prilagodba	0%	0%	0%
<b>Mjera korištenja:</b>	1,2	1,2	1,2
Prilagodba	0%	0%	0%
<b>Veličina:</b>	247	340	95
Prilagodba	-10%	-10%	-10%
<b>Fizičke karakteristike:</b>	isto	isto	isto
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:</b>	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	-10%	-10%	-10%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	221,62	177,00	187,88
<b>STATISTIKA</b>			
Prosjek:	195,50		
Odstupanja od prosjeka:	26,12	-18,50	-7,62
Kvadrat odstupanja:	682,07	342,21	58,03
suma	1.082,31		
Standardno odstupanje:	18,99	9,72%	
Pravilo dva-sigma (±)	37,99		
Odstupanja od prosjeka:	13,36%	-9,46%	-3,90%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>			
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>195,50</b>		
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>26,46</b>		
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>136.850,51</b>		
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>18.521,70</b>		

## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporablјivost 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
<b>3</b>	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporablјivost 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
<b>5</b>	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće 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

<b>PODACI O NEKRETNINI</b>	
Godina izgradnje objekta	1975
Starost objekta	43
Tip nekretnine	Obiteljske kuće
Održivi vijek korištenja (granice)	70 - 100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	90
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	3,5
C - stanje zgrade	3,5
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,5</b>
Relativna starost	47,78%
OOVK (%)	40,00
OOVK (god)	36
Zamjenska starost zgrade	54
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	60,00%

## Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	visestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
<b>Troškovi</b>												
<b>Konstrukcija</b>												
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
<b>ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,7%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,2%</b>	<b>85,9%</b>	<b>80,1%</b>	<b>79,3%</b>	<b>68,8%</b>	<b>68,2%</b>	<b>75,2%</b>
<b>Instalacije</b>												
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
<b>ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,4%</b>	<b>23,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>31,2%</b>	<b>31,8%</b>	<b>24,8%</b>
<b>Sveukupno</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)</b>	<b>od</b>	600	700	647	607	687	707	400	413	427	527	373
	<b>sred.</b>	773	867	787	773	827	853	433	460	500	607	453
	<b>do</b>	1.080	1.000	960	1.000	973	1.007	460	507	620	707	500
1 Eur= 7,50 kn												
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)</b>	<b>od</b>	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	2.800
	<b>sred.</b>	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	3.400
	<b>do</b>	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	3.750
<b>Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)</b>	<b>(€)</b>							400				
	<b>(Kn)</b>							3.000				

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017.g.



Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>Zemljište</b>			<b>136.850,51</b>
<b>BRP objekta</b>	<b>410,60 m2</b>	1 € = 7,39 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>1.074,13 m3</b>		
Komunalni doprinos	5,00 kn/m3	0,68 eur / m2	5.370,63
Vodni doprinos	8,44 kn/m3	1,14 eur / m2	9.065,62
Troškovi komunalnih priključaka			29.554,64
Tehnička dokumentacija			10.000,00
Ostali troškovi (takse,...)			1.200,00
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>55.190,88</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	<b>3.000,00 kn</b>	<b>400,00 €</b>	<b>1.231.803,62</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			43
Održivi vijek korištenja			90
Relativna starost			47,78%
Obračunska površina (BRP) m2			410,60
OOVK (%)			40
OOVK (god)			36,00
Zamjenska starost zgrade			54,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			60,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>492.721,45</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrade			492.721,45
Vrijednost zemljišta			136.850,51
Komunalni doprinos			5.370,63
Vodni doprinos			9.065,62
Troškovi komunalnih priključaka			29.554,64
Tehnička dokumentacija			10.000,00
Ostali troškovi (takse,...)			1.200,00
Troškovi vanjskog uređenja			0,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / <b>legalizacija</b>			<b>-35.000,00</b>
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>649.762,83</b>

Koeficijent za prilagodbu = 0,90

<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>584.786,55</b>
--------------------------------------	-------------------

Za predmetnu nekretninu nisu pronađeni podaci za prilagodbu tržištu, pa se odabire vrijednost koeficijenta 0,90

Koeficijent za prilagodbu je odabran temeljem iskustvenih odnosa ostvarenih transakcija u odnosu na troškove građenja građevina sličnih karakteristika na predmetnoj i sličnim lokacijama.

## 10. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ 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, kao i 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:

### **OBITELJSKA KUĆA**

na lokaciji:

### **PLOČE, Plinjanska 41**

na dan kakvoće: 10.05.2018.

na dan vrednovanja: 10.05.2018.

dajemo mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,388659 kn

**zaokruženo: 585.000 kn**  
**79.000 €**

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

### **IZJAVA PROCJENITELJA:**

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

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

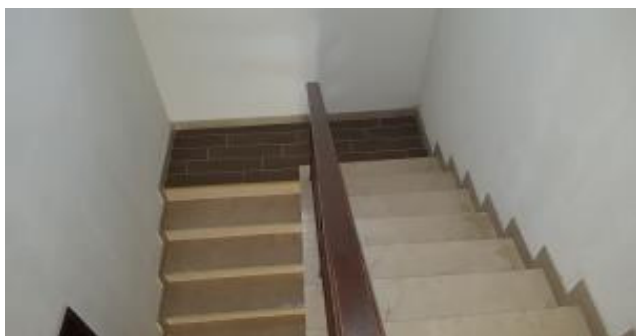
Procjenu izradio :

Miroslav Bego, *dipl. ing. građevinarstva / stalni sudski vještak*



## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





ZP-37/06 k.o. Plina  
(ZP-38/06)

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Općinski sud u Pločama po sucu Miji Maleti, rješavajući u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja: Barbir Srećko p. Marka iz Ploča, Plinjanska 41, protustranke: 1. NERETVANSKE GOSPODARSKE BANKE d.d. Ploče "u stečaju" iz Ploča, i dr., radi uknjižbe prava vlasništva – polaganjem isprava dana 21. studenog 2006. godine,

riješio je:

Na temelju ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta zaključenog u Pločama, dana, 08. 11.2006. godine, OV- 5217/16 dana, 13.11.2006. kod J. B. Ante Žderića iz Ploča, prijavnog lista katastra u Pločama klasa:932-06/06-02/10 od 04. 09. 2006. godine, potvrda: Elektrodalmacije Split Pogon Ploče br. 4/13/07-637/2006.DG/VM od 25.05.2006., Mjesnog odbora Stablina od 22.05. 2006., Izvora Ploče br. 1512 od 07.06.2006, i čl. 122. Zakona o gradnji, i ugovora o kreditu ovjerenog po J.B. Anti Žderiću iz Ploča pod br. OV-961/98 od 10.03.1998. i sporazuma zaključenog u Pločama od 09.03.1998. OU-47/98, kao i izjave o suglasnosti za prijenos vlasništva od 10.03.1998. godine, OV-956/98 **d o p u š t a s e** K.O. PLINA za koju ne postoji zemljišna knjiga,

- p o l a g a n j e i s p r a v a koje zamjenjuje uknjižbu u zemljišnoj knjizi

1./ CIJEPA SE č.z. 7692/1 š. od 32205m<sup>2</sup> u nove: č.z. 7692/1 š. od 31505m<sup>2</sup> i č.z. 7692/16 Plinjanska 41, u zgradu od 213m<sup>2</sup>, p.o. 11m<sup>2</sup>, i dv. od 476m<sup>2</sup>.

2./ UPIS PRAVA VLASNIŠTVA na nekretnini opisanoj kao čest. zem. 7692/16 zgr. od 213m<sup>2</sup>, p.o. od 11m<sup>2</sup> i dv. od 476m<sup>2</sup> na ime:

NERETVANSKA GOSPODARSKA BANKA d.d. "u stečaju" iz Ploča

3./ ZABILJEŽBA da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja tražbine od 200.000,-DEM (slovima:dvijestotisuća DEM) protuvrijednost u kunama.

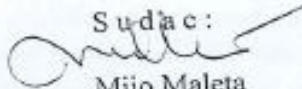
Original ugovor o kreditu br. 55402 OV-961/98 od 10.03.1998 i sporazum od 09.03.1998. OU-47/98 pohranjeni su u spisu ovog suda Pol-21/98 k.o. Ploče, dok je izjava o suglasnosti za prijenos vlasništva od 10.03. 1998. godine, OV-956/98 pohranjena u spisu ovog



suda ZP 10/98 k.o. Plina. Ostale isprave pohranjene su u zbirci isprava ovog suda pod gornjim poslovnim brojem.

Pristojba se temelji na tbr. 15. i 16. ZSP-a u iznosu od 250,00 kuna.

U Pločama, 21. studenog 2006. godine.

Sudac:  
  
Mijo Maleta

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema istog, na Županijski sud u Dubrovniku a to putem ovog suda, pismeno u 3 primjerka.

O tome obavijest:

1. Barbir Srećko p. Marka iz Ploča, Plinjanska 41,
2. ODO Metković GUO u Pločama,
  - o NGB d.d. Ploče "u stečaju" iz Ploča, zastupana po gosp. Željki Dragoviću iz Momića.
  - o Barbir Jelka iz Stabline Plinjanska 41
  - o Grad Ploče zastupan po gradonačelniku gosp. Anti Karamatiću,
3. Katastar u Pločama
4. Porezna uprava Dubrovnik Ispostava u Pločama
5. U spis

*Dolazno i dr.*  
*26*

vrđujem da sam danas 3  
no otporak označen na p  
Primatej  
DOLAZNO  
Dati da primatelj NJE ZATEČEN  
viti otporak ni nakon ostavljen  
N dostave bude u određeno m  
ino svom radnom mjestu, da  
om otporak odraslom članu don  
anu zgrade - susjedu - osobi ži  
i s primateljem - osobi ovlaš  
ska.  
ime i prezime osobe  
primatelj nedismen





REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Dubrovniku  
Zemljišnoknjižni odjel Ploče  
Broj. 8393/2018  
PLOČE, 16.03.2018.

Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Ploče, povodom zahtjeva stranke Stjepović Maroje na temelju članka 7 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), izdaje:

#### POTVRDA

Potvrđuje se da je za korist: NERETVANSKA GOSPODARSKA BANKA d.d. "u stečaju" iz Ploča, uknjiženo pravo vlasništva - polaganjem isprava, koje su položene u predmetu ZP-37/06 k.o. Plina, (fiducijarni vlasnik) uz zabilježbu da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja tražbine od 200.000,-DEM (slovima:dvijestotisuća DEM) protuvrijednost u kunama, na nekretnini opisanoj kao kčbr. 7692/16 zgr. od 213m<sup>2</sup>, p.o. od 11m<sup>2</sup>, i dv. od 476m<sup>2</sup>.

Ova potvrda izdaje se na zahtjev stranke, Stjepović Maroje, iz Preradovićeve Ulica 25, 10000 Zagreb, u svrhu provođenje stečajnog postupka te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Ova potvrda se izdaje prema stanju podataka upisanih u službenoj evidenciji na dan 16.03.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 35 Zakona o sudskim pristojbama - Za uvjerenje Zakona o sudskim pristojbama (NN 74/95, 57/96, 137/02, (26/03), 125/11, 112/12, 157/13, 110/15) u iznosu od 20 kuna naplaćena je i poništena u Knjizi izdanih prijepisa, preslika i službenih potvrdi pod brojem 8393/2018.



ZK referent:  
Rosanda Lovrić



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PLOČE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.06.2018. 23:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PLINA (Mbr. 312959)

Posjedovni list: 970

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NERETVANSKA GOSPODARSKA BANKA, TRG KRALJA TOMISLAVA 2, PLOČE, HRVATSKA (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
		7692/16	PLINJANSKA 41	700	20		
			DVORIŠTE	476			
			POMOĆNI OBJEKT	11			
			ZGRADA	213			
Ukupna površina katastarskih čestica				700			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000







<https://ispu.mgipu.hr/>



<http://geoportal.dgu.hr/>