



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Splitu

Ref 5

Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je **Tihana Majić**, OIB 43035003321, dana **20.08.2019.** u **12:58:20** sati u svojstvu **Stečajni upravitelj** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Trgovački sud u Splitu
Postojeći predmet na koji se pošiljka odnosi	St-514/2018
Primjedba	-

Podnesak

Vrsta	Prijedlog stečajnog upravitelja
Podnositelj	TIHANA MAJIĆ - Stečajni upravitelj
Broj stranica	1
Naziv datoteke sa sadržajem	PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	143,5 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	8cb251953acf833214bb04b99999a44c7fef3dfd067c2d83ef3840f84a21855e

Prilog s rednim brojem 2

Opis	Verificirani zk.ul.br. 2580 k.o. Vrgorac
Broj stranica	3
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	ZK_IZVADAK_2580 vrgorac.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	122,1 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	565205be0889d0f15eb09c231dcbf2765a278ac2f44b0c07a561b05617825bd8

Prilog s rednim brojem 1

Opis	Elaborat procjene vrijednosti nekretnine od 12.7.2019. godine
Broj stranica	27
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Procjembeni elaborat - Vinarija Pilač.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	3,8 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	52cc1286274bd6c76ff5b42b7b55dcba66d00f47d6606f28eeb4feeb62001ebf

VINA PILAČ d.o.o. u stečaju
Vrgorac, Tina Ujevića 13
OIB: 00233804209

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

Poslovni broj: 5 St-514/2018

**PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA RADI
DONOŠENJA RJEŠENJA O PRODAJI NEKRETNINE**

Stečajni upravitelj dostavlja procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine sačinjen od strane trgovačkog društva OBSTINATIO d.o.o., Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina te verificirani zk.ul. za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 2580 k.o. Vrgorac.

Privitak: Elaborat procjene vrijednosti nekretnine od 12.7.2019. godine
 verificirani zk.ul.br. 2580 k.o. Vrgorac

Smatrajući kako nema zapreka za pristupanje unovčenju predmetne nekretnine, stečajni upravitelj predlaže stečajnom sucu donijeti Rješenje kojim određuje prodaju nekretnine upisane u zk.ul.br. 2580 k.o. Vrgorac u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama.

U Splitu, 20.8.2019. godine

Tihana Majić, stečajni upravitelj

Tihana Majić

Digitalno potpisao: Tihana Majić
DN: c=HR, o=HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA,
2.5.4.97=VATHR-97760500066, ou=Signature,
sn=Majić, givenName=Tihana,
serialNumber=PNOHR-43035003321, cn=Tihana Majić
Datum: 2019.08.20 12:54:41 +02'00'

**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Metkoviću**
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ

Stanje na dan: 19.08.2019. 10:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333972, VRGORAC

Broj ZK uložka: 2580

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1724/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica**
PRVI ODJELJAK

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

DRUGI ODJELJAK

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

B**Vlastovnica**

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

C

Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 61012/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 333972, VRGORAC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2580



Kontrolni broj: 2227276073ba03

Štampanjem ovog izdaka potvrđeno je da se radi o izvornom dokumentu iz zemljišne knjige. Izdaci su dostupni u elektroničkom obliku i mogu biti predstavljeni u obliku elektroničkog dokumenta. U slučaju sumnje da se radi o neovlaštenom izdaku, korisnik može provjeriti status ovog dokumenta putem interneta na adresi <http://www.knjiga.hr>. U slučaju sumnje da se radi o neovlaštenom izdaku, korisnik može provjeriti status ovog dokumenta putem interneta na adresi <http://www.knjiga.hr>.

Nadnevak izrade: 12. srpnja 2019.

Oznaka elaborata: OE 20/2019- VJ

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

Naručitelj: VINA PILAČ d.o.o. u stečaju

OIB: 00233804209

Tina Ujevića 13, Vrgorac

Namjena procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnine: č.zem. 5290/96 Z.U. 2580 K.O. Vrgorac, ukupne površine prema Izvatku iz zemljišne knjige Z.U. 2580 K.O. Vrgorac od 11.07.2019.g. 4.248,00 m², što u naravi predstavlja dvorište i zgradu katnosti Po + Pr + 1. Kat.

Nadnevak očevida: 01. srpnja 2019. god.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2020. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno upisu u Z.U. 2580 K.O. Vrgorac od 11. srpnja 2019. g.

OBSTINATIO d.o.o.
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ,
dipl.ing.građ.

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ,
dipl.ing.građ.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – OBSTINATIO D.O.O.....	3
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – MLADEN ŠKOMRLJ	5
2. SAŽETAK.....	6
3. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA	7
4. UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA.....	8
5. OPIS NEKRETNINA	9
5.1. OPIS ZEMLJIŠTA I LOKACIJE	9
5.2. OPIS OBJEKATA NA PREDMETNOJ LOKACIJI	11
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	12
6.1. ODABIR METODE PROCJENE	12
6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:.....	13
<i>Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“):</i>	<i>13</i>
6.2.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA.....	16
6.2.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	16
6.2.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	16
6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM.....	17
7. ZAKLJUČAK:.....	18
8. IZJAVA PROCJENITELJA	19
9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE: ZU 2580 K.O. VRGORAC.....	20
10. FOTODOKUMENTACIJA	22

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29. ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

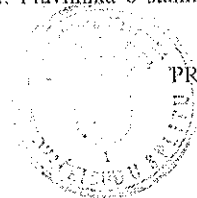
Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra. Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudske vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijesti:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su. ovdje

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-350/2015

Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17., OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

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

DNA:

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

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik

Katija Giljanović

2. SAŽETAK

Podaci	Bilješka
Adresa nekretnine	Ulica Borislava Vujčića 14
Tip nekretnine	Poslovna zgrada
č.zem.	5290/96
zk.ul.	2580
k.o.	Vrgorac
površina zemljišta (m ²)	4. 248,00
površina građevina (m ²) - BP	2.678,08
površina građevina (m ²) - NP	2.496,26
volumen građevine (m ³) - BV	14.063,32
Dan vrednovanja	12.07.2019.
Dan kakvoće	01.07.2019.
Tržišna vrijednost nekretnine (č.z. 5290/96 K.O. Vrgorac): zgrada i zemljište	9.010.000,00 kn
Namjena zemljišta	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (IDPPUG Vrgorac)
Akt o građenju	Ima
Neposredan pristup javnom putu	Ima
Uskladenost katastarskog i zemljišnoknjižnog operata	Da
Godina izgradnje	2011
Godina rekonstrukcije	-
Ime procjenitelja	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.

VAŽNE NAPOMENE:

- Procjena predmetne nekretnine obavljena je u cijelosti stručno, nepristrano i neovisno, a procijenjena tržišna vrijednost iskazana bez poreza kojima se regulira promet nekretninama
- Imovinsko - pravna provjera stanja, kao ni provjera s upravno - pravnog naslova, te porezne i druge financijske obveze vlasnika nisu predmet ovog procjembenog elaborata
- Informacije o vlasništvu date su prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene
- Dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa dostupnih izvora smatra se valjanom i vjerodostojnom
- Ponovni pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađena je ova procjena

3. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA

PROPISI

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2012)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 112/18)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/1383/15, 42/19)

LITERATURA

- 1) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina - Krtalić V., 2007. (HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 2) Bilteni HNB-a
- 3) Jednostavni cjenik usluga za arhitekate i investitore (HKAIG, razred arhitekata, 2005.)
- 4) ICSN – index cijena stambenih nekretnina
- 5) podaci dostavljeni od Naručitelja

4. UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA

POJAŠNJENJE KORIŠTENIH METODA PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog gospodarenja i poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

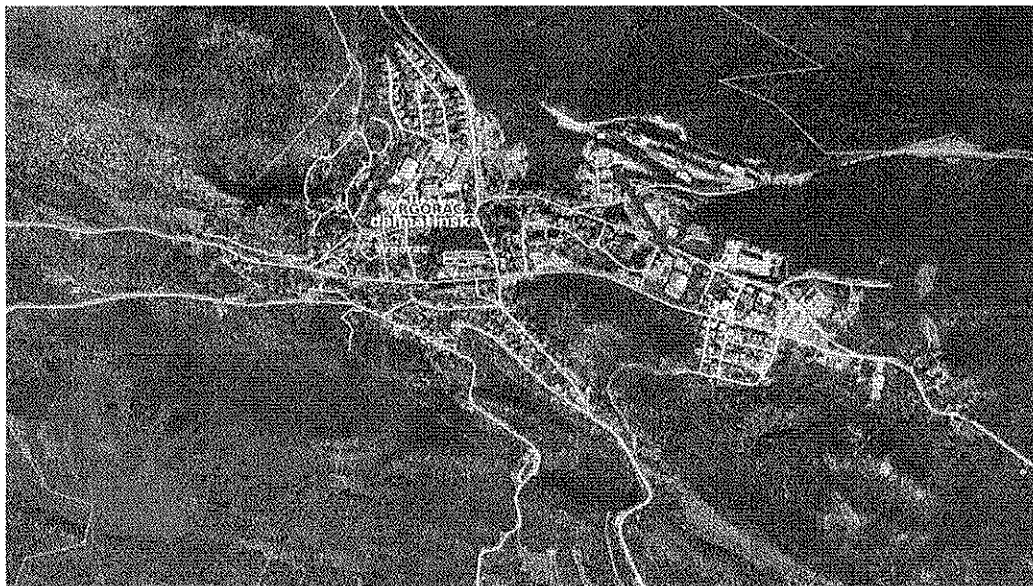
5. OPIS NEKRETNINA

5.1. OPIS ZEMLJIŠTA I LOKACIJE

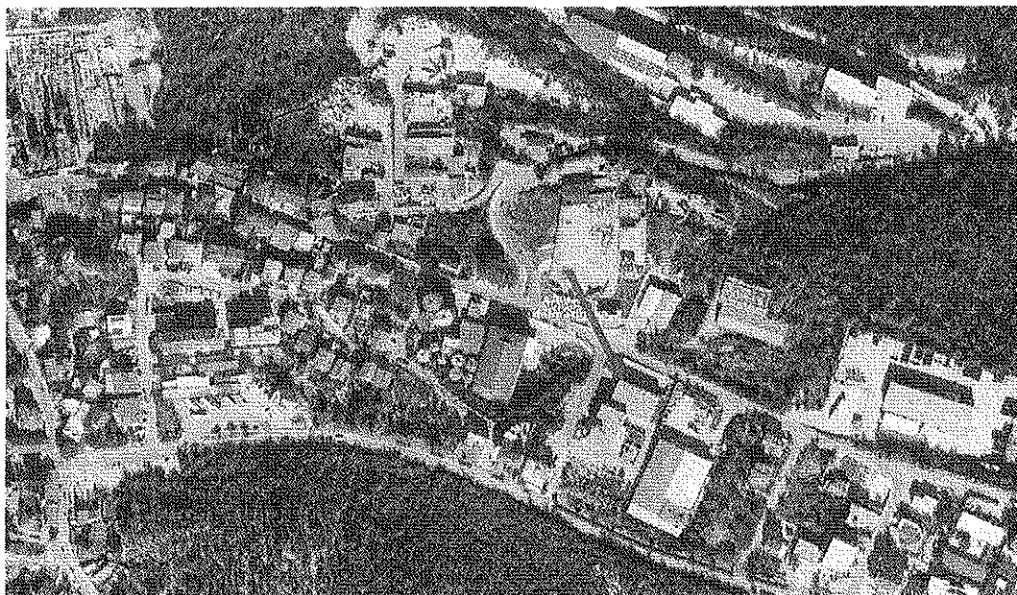
Pristup predmetnoj lokaciji: Uredan - osiguran cestovnim, asfaltiranim pristupom

Opis okruženja: Predmetna parcela nalazi se u Vrgorcu, nedaleko od centra grada. Okolicu zemljišta čine slične građevine slične namjene.

Karte i dr.:



Šira situacija (preuzeto sa: <https://nekretnine.mgipu.hr/>)

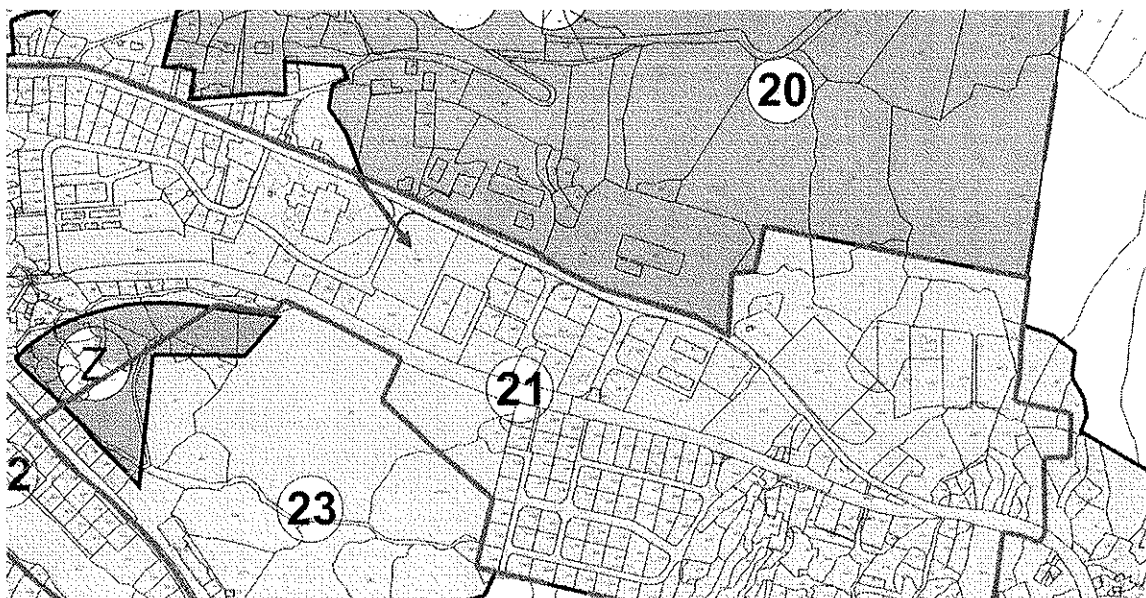


Uža situacija (preuzeto sa: <https://nekretnine.mgipu.hr/>)

Lokacija u prostorno planskoj dokumentaciji

IDPPUG:

Predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, sukladno Izmjenama i dopunama prostornom planu uređenja Grada Vrgorca (Službeni glasnik grada Vrgorca „Vjesnik“, br. 21/17)



IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO PLANA UREĐENJA
GRADA VRGORCA

4.1 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

1. **PROJEKTOVANJE**
 2. **PROJEKTOVANJE**
 3. **PROJEKTOVANJE**
 4. **PROJEKTOVANJE**
 5. **PROJEKTOVANJE**
 6. **PROJEKTOVANJE**
 7. **PROJEKTOVANJE**
 8. **PROJEKTOVANJE**
 9. **PROJEKTOVANJE**
 10. **PROJEKTOVANJE**
 11. **PROJEKTOVANJE**
 12. **PROJEKTOVANJE**
 13. **PROJEKTOVANJE**
 14. **PROJEKTOVANJE**
 15. **PROJEKTOVANJE**
 16. **PROJEKTOVANJE**
 17. **PROJEKTOVANJE**
 18. **PROJEKTOVANJE**
 19. **PROJEKTOVANJE**
 20. **PROJEKTOVANJE**
 21. **PROJEKTOVANJE**
 22. **PROJEKTOVANJE**
 23. **PROJEKTOVANJE**
 24. **PROJEKTOVANJE**
 25. **PROJEKTOVANJE**
 26. **PROJEKTOVANJE**
 27. **PROJEKTOVANJE**
 28. **PROJEKTOVANJE**
 29. **PROJEKTOVANJE**
 30. **PROJEKTOVANJE**
 31. **PROJEKTOVANJE**
 32. **PROJEKTOVANJE**
 33. **PROJEKTOVANJE**
 34. **PROJEKTOVANJE**
 35. **PROJEKTOVANJE**
 36. **PROJEKTOVANJE**
 37. **PROJEKTOVANJE**
 38. **PROJEKTOVANJE**
 39. **PROJEKTOVANJE**
 40. **PROJEKTOVANJE**
 41. **PROJEKTOVANJE**
 42. **PROJEKTOVANJE**
 43. **PROJEKTOVANJE**
 44. **PROJEKTOVANJE**
 45. **PROJEKTOVANJE**
 46. **PROJEKTOVANJE**
 47. **PROJEKTOVANJE**
 48. **PROJEKTOVANJE**
 49. **PROJEKTOVANJE**
 50. **PROJEKTOVANJE**
 51. **PROJEKTOVANJE**
 52. **PROJEKTOVANJE**
 53. **PROJEKTOVANJE**
 54. **PROJEKTOVANJE**
 55. **PROJEKTOVANJE**
 56. **PROJEKTOVANJE**
 57. **PROJEKTOVANJE**
 58. **PROJEKTOVANJE**
 59. **PROJEKTOVANJE**
 60. **PROJEKTOVANJE**
 61. **PROJEKTOVANJE**
 62. **PROJEKTOVANJE**
 63. **PROJEKTOVANJE**
 64. **PROJEKTOVANJE**
 65. **PROJEKTOVANJE**
 66. **PROJEKTOVANJE**
 67. **PROJEKTOVANJE**
 68. **PROJEKTOVANJE**
 69. **PROJEKTOVANJE**
 70. **PROJEKTOVANJE**
 71. **PROJEKTOVANJE**
 72. **PROJEKTOVANJE**
 73. **PROJEKTOVANJE**
 74. **PROJEKTOVANJE**
 75. **PROJEKTOVANJE**
 76. **PROJEKTOVANJE**
 77. **PROJEKTOVANJE**
 78. **PROJEKTOVANJE**
 79. **PROJEKTOVANJE**
 80. **PROJEKTOVANJE**
 81. **PROJEKTOVANJE**
 82. **PROJEKTOVANJE**
 83. **PROJEKTOVANJE**
 84. **PROJEKTOVANJE**
 85. **PROJEKTOVANJE**
 86. **PROJEKTOVANJE**
 87. **PROJEKTOVANJE**
 88. **PROJEKTOVANJE**
 89. **PROJEKTOVANJE**
 90. **PROJEKTOVANJE**
 91. **PROJEKTOVANJE**
 92. **PROJEKTOVANJE**
 93. **PROJEKTOVANJE**
 94. **PROJEKTOVANJE**
 95. **PROJEKTOVANJE**
 96. **PROJEKTOVANJE**
 97. **PROJEKTOVANJE**
 98. **PROJEKTOVANJE**
 99. **PROJEKTOVANJE**
 100. **PROJEKTOVANJE**

Opis vanjskog uređenja: okolne površine uglavnom uređene.
Rizik zagađenja iz okoliša: nije poznat.

5.2. OPIS OBJEKATA NA PREDMETNOJ LOKACIJI

Poslovna zgrada izgrađena na č.zem. 5290/96 K.O. Vrgorac, katnosti je od Po+Pr+ Kat, sa ravnim krovom, ukupne brutto građevinske površine 2.678,08 m². Objekt je smješten na području šireg centra grada. Kolni prilaz zgradi omogućen je s istočne strane. Plato oko građevine je asfaltiran i predviđen za manipulaciju teretnih i dostavnih vozila. Objekt ima parkiralište na sjeveroistočnoj strani parcele sa 25 parkirnih mjesta i na jugozapadnoj strani parcele sa 6 parkirnih mjesta.

Građevina je izrađena 2011. godine kao armiranobetonska konstrukcija. Projektirana kao vinarija i športska dvorana. Vinarija se sastoji od gospodarskog, sportsko rekreativnog i ugostiteljskog dijela, a športska dvorana od igrališta i gledališta. U vrijeme očevida 01.07.2019. g. konstrukcija je zatečena u izvrsnom stanju, nisu uočeni nikakvi nedostaci na građevini.

TEHNIČKI OPIS

Katnost: Po + Pr + Kat

Godina izgradnje: 2011. godine

Naknadno ulaganje: -

Energetski razred: C

KONSTRUKCIJA

Temelji: monolitni, armiranobetonski temelji

Nosiva konstrukcija: montažni stupovi i grede, na koje se montiraju vanjski paneli i prednapregnute ploče

Zidovi pod zemljom su izvedeni kao armiranobetonski.

Međukatna konstrukcija: prednapregnute ploče

Krovna konstrukcija: prednapregnute ploče

ZAVRŠNI RADOVI

Pročelja: dijelom od panela završne obrade od crveno bijelog rizla, a dijelom ostakljena

Podovi: obloženi keramičkim pločicama, te laminatom u pojedinim prostorijama

Zidovi: oličeni vapnenom bojom u tri sloja

Stropovi: spuštteni stropovi izvedeni od obojanih gipskartonskih ploča

VRATA I PROZORI

Vanjska stolarija: PVC, aluminijska stolarija

Unutarnja stolarija: drvena, PVC, aluminijska

Instalacije: grijanje, ventilacija, struja, voda

OPĆA OCJENA STANJA OBJEKTA

Opće stanje zgrade je zadovoljavajuće, objekt je održavan i uredan.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Zadatak procjenitelja je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina (zemljišta i zgrade), uvažavajući lokaciju, radi provođenja stečajnog postupka, s nadnevkom od 01. srpnja 2019. godine.

Dan kakvoće: 01. srpnja 2019. godine.

Dan vrednovanja: 12. srpnja 2019. godine.

6.1. ODABIR METODE PROCJENE

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Iako je građevina čiju vrijednost procjenjujem namijenjena stvaranju prihoda, pouzdani podaci o godišnjem prihodu koji zgrada ostvaruje bili su mi nedovoljni za objektivnu procjenu nekretnine. S obzirom na navedeno, a sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Članku 53. Stavku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procjenu ću izraditi **troškovnom metodom**.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena troškovna metoda. Troškovna metoda temeljena je na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

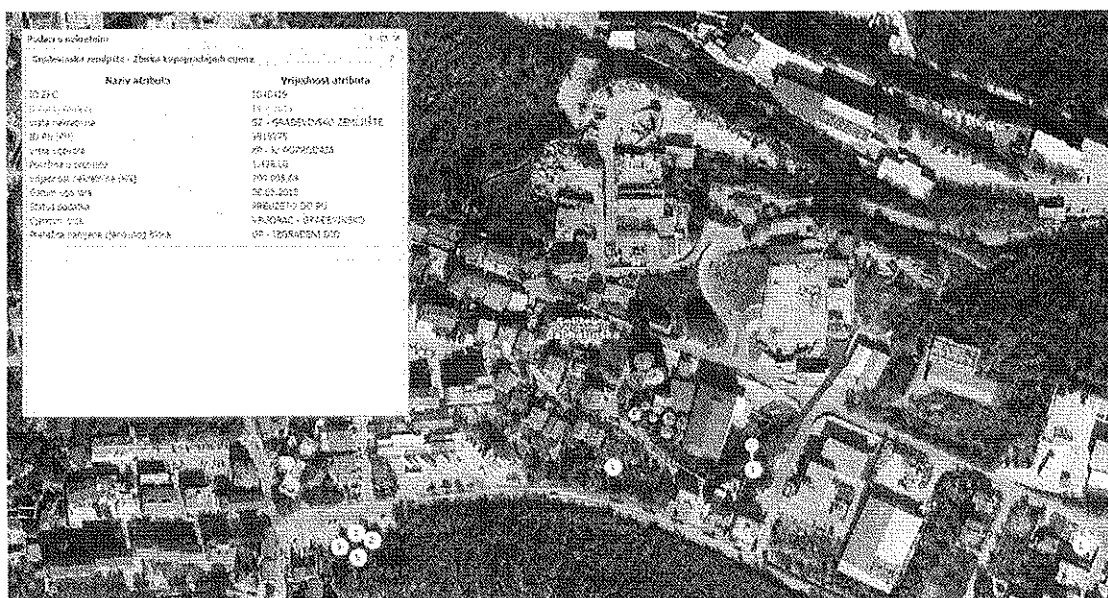
Cijena zemljišta za troškovnu metodu izračunata je poredbenom metodom. Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

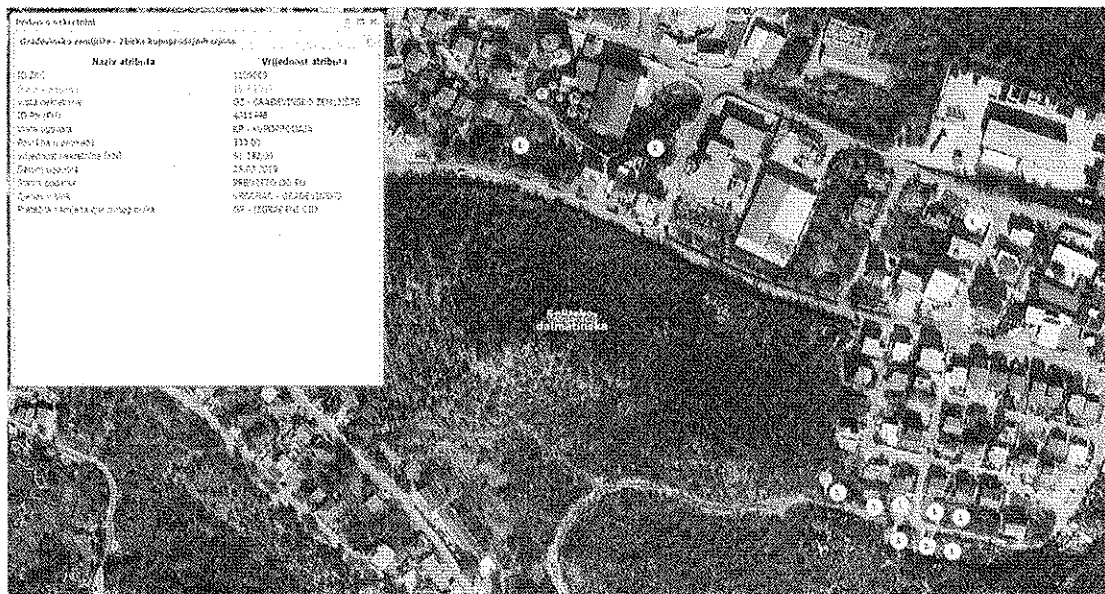
Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“):

1.



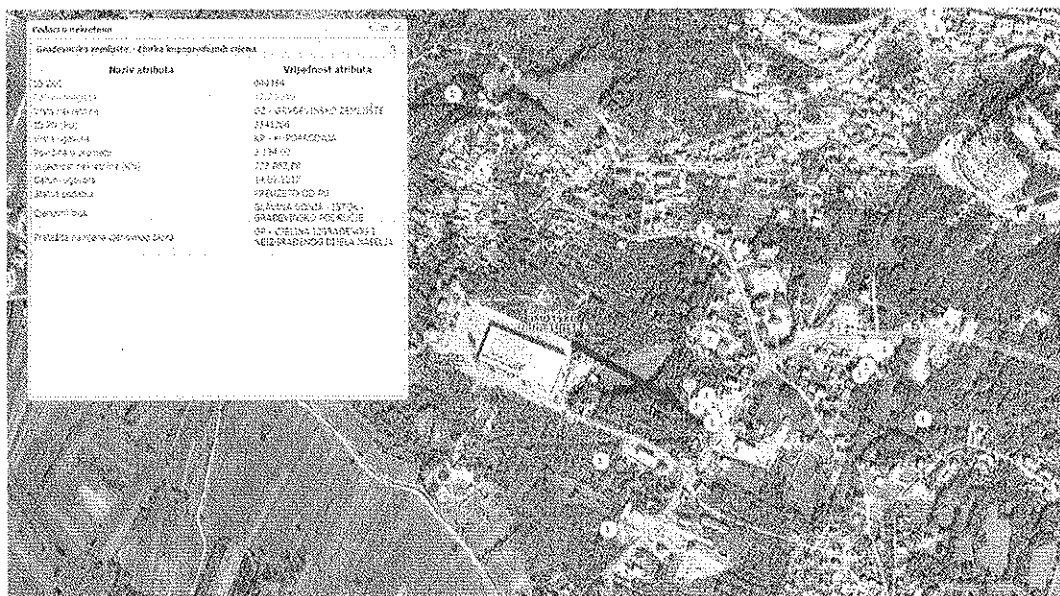
13

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 26.03.2019. godine, za k.č.z. 3292/7 K.O. Vrgorac I. Radi se o građevinskom zemljištu, ukupne površine u prometu 333,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 51.282,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 154,00 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 0,29 km južno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2019. godine iznosi 102,00 prodajna cijena ove nekretnine iznos 154,00 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 6.2.1. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkom 6.2.2. i 6.2.3. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **154,00 kn/m²**.

3.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
02-002	002002
02-003	003003
02-004	004004
02-005	005005
02-006	006006
02-007	007007
02-008	008008
02-009	009009
02-010	010010
02-011	011011
02-012	012012
02-013	013013
02-014	014014
02-015	015015
02-016	016016
02-017	017017
02-018	018018
02-019	019019
02-020	020020
02-021	021021
02-022	022022
02-023	023023
02-024	024024
02-025	025025
02-026	026026
02-027	027027
02-028	028028
02-029	029029
02-030	030030
02-031	031031
02-032	032032
02-033	033033
02-034	034034
02-035	035035
02-036	036036
02-037	037037
02-038	038038
02-039	039039
02-040	040040
02-041	041041
02-042	042042
02-043	043043
02-044	044044
02-045	045045
02-046	046046
02-047	047047
02-048	048048
02-049	049049
02-050	050050
02-051	051051
02-052	052052
02-053	053053
02-054	054054
02-055	055055
02-056	056056
02-057	057057
02-058	058058
02-059	059059
02-060	060060
02-061	061061
02-062	062062
02-063	063063
02-064	064064
02-065	065065
02-066	066066
02-067	067067
02-068	068068
02-069	069069
02-070	070070
02-071	071071
02-072	072072
02-073	073073
02-074	074074
02-075	075075
02-076	076076
02-077	077077
02-078	078078
02-079	079079
02-080	080080
02-081	081081
02-082	082082
02-083	083083
02-084	084084
02-085	085085
02-086	086086
02-087	087087
02-088	088088
02-089	089089
02-090	090090
02-091	091091
02-092	092092
02-093	093093
02-094	094094
02-095	095095
02-096	096096
02-097	097097
02-098	098098
02-099	099099
02-100	100100

Kupoprodajni ugovor sklopljen je 14.02.2017. godine, za k.č.z. 2252 K.O. Imotski - Glavina. Radi se o građevinskom zemljištu, ukupne površine u prometu 2.134,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 223.862,88 kn, prosječna vrijednost iznosi 104,90 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 29,0 km jugozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2017. godine iznosi 95,53 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 112,00 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 6.2.1. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkom 6.2.2. i 6.2.3. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **112,00 kn/m²**.

6.2.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 276/1	Vrgorac I	1.428,00	140,06	8.5.2018	98,94	102,00	1,031	144,39
2.	k.č.z. 3292/7	Vrgorac I	333,00	154,00	26.3.2019	102,00	102,00	1,000	154,00
3.	k.č.z. 2252	Imotski - Glavina	2.134,00	104,90	14.2.2017	95,53	102,00	1,068	112,00

*korišteni su podaci za 4. tromjesečje 2018.

6.2.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena tri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 276/1	Vrgorac I	1.428,00	144,39	2,40	2,40	1,00	144,39
2.	k.č.z. 3292/7	Vrgorac I	333,00	154,00	2,40	2,40	1,00	154,00
3.	k.č.z. 2252	Imotski - Glavina	2.134,00	112,00	2,50	2,40	1,00	112,00

6.2.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 276/1	Vrgorac I	1.428,00	140,06	144,39	144,39	5,55	7,59	57,66
2.	k.č.z. 3292/7	Vrgorac I	333,00	154,00	154,00	154,00	12,58	17,20	295,95
3.	k.č.z. 2252	Glavina	2.134,00	104,90	112,00	112,00	-20,64	-24,80	614,87
					Prosjek:	136,80			
					Standardno odstupanje (±):	17,97			
					Pravilo dva-sigma (±):	35,93			
Tržišna vrijednost zemljišta Tv_{zem.} (kn/m²):									136,80

Prema ovom izračunu, sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 5290/96 Z.U. 2580 K.O. Vrgorac (k.č.z. 284/2 K.O. Vrgorac I), ukupne površine 4.248,00 m² (uključivo dvorište i zemljište pod zgradom) iznosi: **136,80 kn/m² x 4.248,00 m² = 581.126,40 kn**

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m ³	OG (m ³)	
komunalni doprinos	18,00	14.063,32	253.139,76 kn
			253.139,76 kn

Cijene komunalnog doprinosa u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu (Vjesnik" – službeno glasilo Grada Vrgorca" br. 26/18)

B PRIKLJUČCI	kn/m ²	BP (m ²)	
Paušalno	100	2.678,08	267.808,00 kn

C GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	kn/m ²	NP (m ²)	
(iz etalonske cijene građenja)	4.800,00	2.496,26	11.982.048,00 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	100		
Godina procjene	2019		
Godina izgradnje	2011		
G - starost građevine	8		
Rs - relativna starost G/OVK	0,08		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	2,50		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	66,00	0,66	
Zamjenska starost zgrade	34,00		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,3400		4.073.896,32 kn
Preostala vrijednost	0,6600		7.908.151,68 kn
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE			7.908.151,68 kn

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

A DOPRINOSI	253.139,76 kn
B PRIKLJUČCI	267.808,00 kn
C GRAĐENJE (SVG)	7.908.151,68 kn
	8.429.099,44 kn

Sukladno prethodnom izračunu slijedi:

- Sveukupna vrijednost zgrade, iznosi:

8.429.099,44 kn.

- Sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 5290/96 Z.U. 2580 K.O. Vrgorac (k.č.z. 284/2 K.O. Vrgorac I), ukupne površine 4.248,00 m² iznosi:

581.126,40 kn

- Sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 5290/90 Z.U. 2580 K.O. Vrgorac (k.č.z. 284/2 K.O. Vrgorac I), ukupne površine 4.248,00 m² (uključivo dvorište i zemljište pod zgradom) i zgrade na njemu iznosi:

8.429.099,44 kn + 581.126,40 kn = 9.010.225,84 kn, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika):

9.010.000,00 kn.

7. ZAKLJUČAK:

1.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.zem. 5290/96 K.O. Vrgorac (k.č.z. 284/2 K.O. Vrgorac I), ukupne površine 4.248,00 m² (uključivo dvorište i zemljište pod zgradom) i zgrada na njemu na dan 12. srpnja 2019. godine, razumno predstavljena iznosom od:

9.010.000,00 kn.

Napomena:

Sukladno čl. 68, st. 1, točka 12. Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

Procjena je otisnuta u četiri (4) istovjetna primjerka od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 12. srpnja 2019. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ,
dipl.ing.građ.

8. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podaci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica raščlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Procjena je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), prema pravilima struke, uvjetima tržišta, te temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i drugim dostupnim podacima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja sastavni je dio elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlaštenu inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G2595.

9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE: ZU 2580 K.O. Vrgorac



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL METKOVIĆ
Stanje na dan: 11.07.2019. 23:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333972, VRGORAC

Broj ZK uložka: 2580

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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	5290/96	ULICA BORISLAVA VUJČIĆA			4248	
		DVORIŠTE			3929	
		POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14			610	
		POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14			123	
		POSLOVNA ZGRADA, Vrgorac, ULICA BORISLAVA VUJČIĆA 14			586	
		UKUPNO:			4248	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.07.2017. g. pod brojem Z-8410/2017	
6.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je u katastru za evidentiranje građevine na čest. 5290/96 K.O. Vrgorac priložena Uporabna dozvola od 10. travnja 2015. god. izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje u Splitko-dalmatinskoj županiji, Split, Klasa: UP/4-361-03/13-01/0002, Ur.broj: 2181/1-11-13-04/SM/ (čl.149 st.1 Zakona o gradnji).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 VINA PILAČ D.O.O. ZA PROIZVODNJU VINA, PROMET I USLUGE, OIB: 00233804209, VRGORAC	
1.3	Zaprimljeno 28.02.2019. g. pod brojem Z-539/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 25. veljače 2019. god. posl.br. 5 St-314/2018, na nakratnu u listu A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Vina Pilač d.o.o., OIB: 00233804209, Vrgorac, Tina Ujevića 13.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

C

Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2019.

10. FOTODOKUMENTACIJA

