

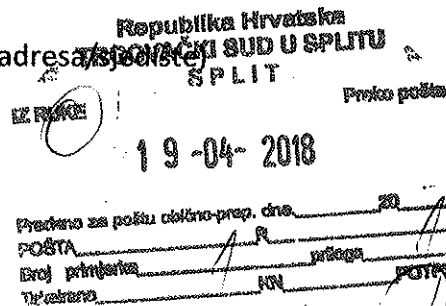
Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Poslovni broj spisa **11. St-839/2017**

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa) **STEČAJNA MASA IZA TRGOVINA d.d.**

**OIB: 83378158914**

**Split, Lovretska 10**



**PREDMET:** *dostava u spis procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine*

Stečajna upraviteljica dostavlja u spis procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine za poslovni prostor Fra Ivana Rožića 38, Vrgorac upisana u Zk uložak 2325, Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel Metković, Katastarska općina: 333972, Vrgorac.

Split, 19. travnja 2018.

Stečajni upravitelj

Dinka Trumbić

A handwritten signature of Dinka Trumbić in black ink.



## AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
agencija.info@agenreko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENJENJE NEKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

Republika Hrvatska  
TRGOVINSKI SUD U SPLITU  
SPLIT

IZ RUKE

Prilozi pošte

19-04-2018

U Splitu,

travanj

2018.

Predano za poštu obližno-prop. dne 19-04-2018  
POŠTA  
Broj primjerka  
Tiskanje

### PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NARUČITELJ :** STEČAJNA MASA IZA TRGOVINA D.D. U STEČAJU,  
LOVRETSKA 10, SPLIT



**NEKRETNINA :** POSLOVNI KOMPLEKS  
FRA IVANA ROŽIĆA 38, VRGORAC

**Datum procjene :** 17.04.2018.



sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

## SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
    - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
    - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
  - G. 2. Fotozapis
  - G. 3. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URLO PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine) broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/95, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

### RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, grad. teh., iz Splita, Sukosićanska 11, vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, produžuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnosti.

### Obrazloženje

Roko Mijanović, grad. teh., iz Splita, Sukosićanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnosti. Imenovan je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnosti.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/95, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnosti, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSEDNICA SUDA  
Franka Huzar

### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

### O tome obavijest:

- 1. Roko Mijanović, Sukosićanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, RH
- 3. Spu Su, ovdje

## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA TRGOVINA D.D. U STEČAJU, LOVRETSKA 10, SPLIT  
Nekretnina POSLOVNI KOMPLEKS

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima.

### **2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

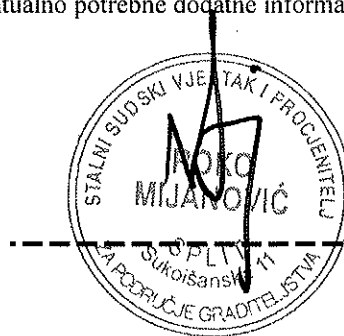
Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

**DIREKTOR :**  
**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 17.04.2018.

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: POSLOVNI KOMPLEKS  
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA TRGOVINA D.D. U STEČAJU, LOVRETSKA 10, SPLIT  
Dan očevida 12.04.2018.  
Dan kakvoće 12.04.2018.  
Dan vrednovanja 17.04.2018.  
Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Troškovna metoda

Z.K. izvadak: E izvadak od 8.04.2018  
Općinski sud: Metković

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Vrgorac	2325	zgr 713					1.054
		zgr 714					1.096
		5290/318					3.270

Opis nekretnine: zgrada, zgrada, dvorište

Površina čest: 5.420 m2

Vlasnik: HVB SPLITKSA BANKA D.D. SPLIT

Teret: NEMA

**Legalitet:** Građevinska dozvola Broj: 02/3-Up/I-541/84 od 24.10.1984.g. i Odobrenje za upotrebu Broj: UP/I-351-1986 od 11.09.1986.g.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat nije prezentiran

Legalne nekretnine

Godina gradnje : 1986

Zadnja rekonstrukcija

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole)

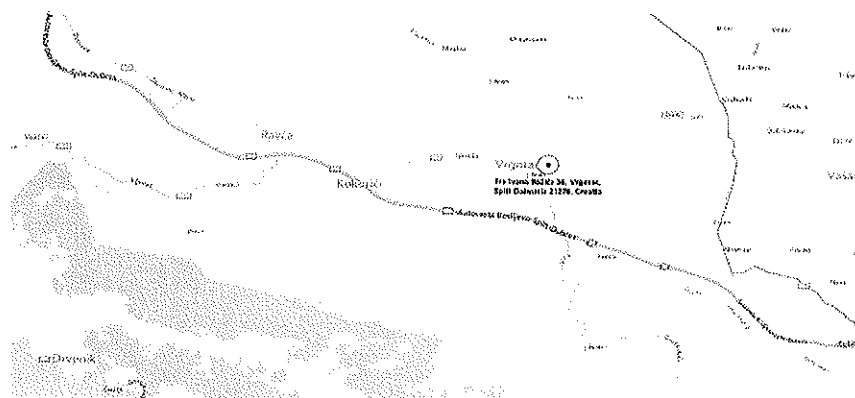
Napomene : -  
Dogradnja sa sjeverne strane u vidu armirano betonske montažne konstrukcije koja u naravi predstavlja nadstrešnicu je izgrađena bez dozvole, te nije legalizirana, te nije predmet procjene

NKP : (m2) 1.800,00

Tržišna vrijednost : 396.256,77 € ili 2.936.262,63 Kn

## C. LOKACIJA

### MAKRO



**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

### MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi u Vrgorcu, predio Škulja. Pristup do poslovnog objekta moguć je asfaltnom prometnicom sa sjevero istočne strane. U neposrednoj blizini nalaze se poslovni objekti, trgovačke i uslužne djelatnosti, hotel, te autobusni kolodvor.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

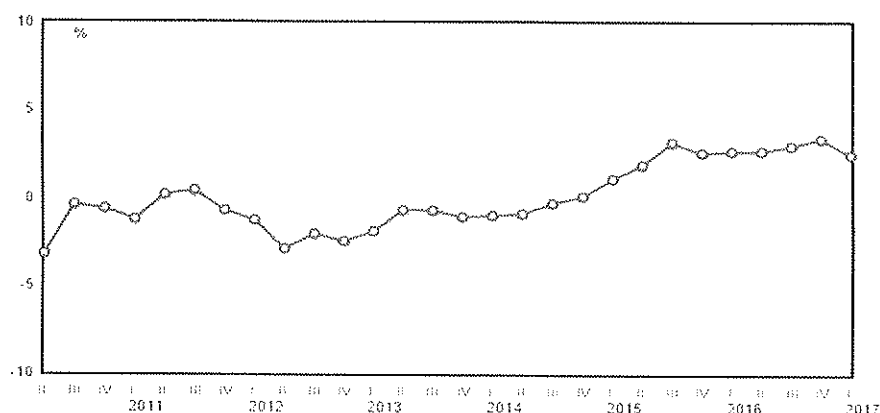
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

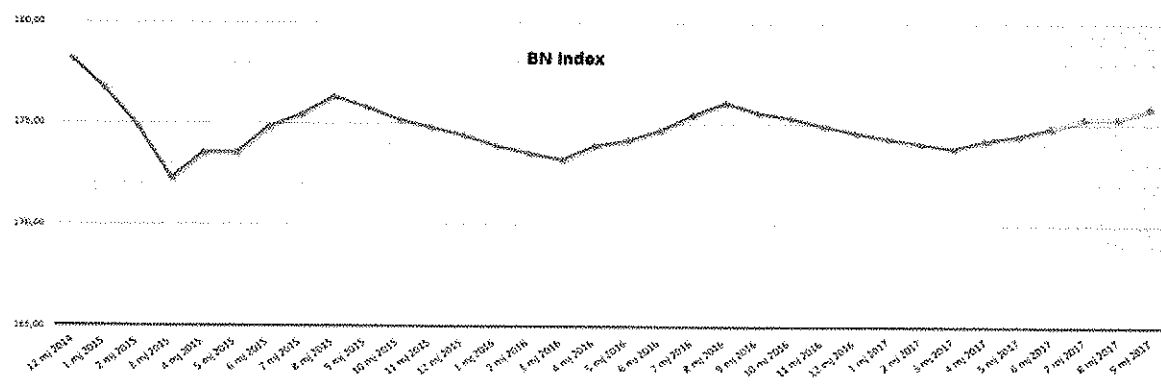
Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja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



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/index.htm>



## **E. PROCJENA**

### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 12.04.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.  
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

#### **PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

#### **ZGRADA**

Godina izgradnje	1986
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	betonski
Nosiva konstr.	ab serklaži, betonski blokovi, Fe profili, PC lim
Međukatna konstr.	nema
Krovna k. + pokrov	kosi krov, Fe profili, valoviti Pc lim
Limarija	ugrađena
Pročelje	neožbukano, PC lim
Vanjska stolarija (prozori)	Fe profili
Vanjska stolarija (vrata)	Fe pofili
Lift	ne
Prostorije	skladište 1, skladište 2 i radiona PVc profila
Pregradni zidovi	knauf, bloketi
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	beton, pvc pod
Unutarnja stolarija	Fe
Grijanje	el.energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Stanje osrednje</b>



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

Skladište 1	=	900,00 m2
Skladište 2	=	900,00 m2
<b>Ukupno NKP</b>	=	<b>1.800,00 m2</b>

Netto korisna površina (NKP) = 1.800,00 m2

**Brutto korisna površina (BKP)** 1.800,00 x 1,20 = 2.160,00 m2

Volumen objekta (BV) 2.160,00 x 5,0 = 10.800,00 m3

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

**Brutto građevinska površina (BGP)** = 2.160,00 m2

**Netto građevinska površina (NGP)** = 1.800,00 m2

**Volumen objekta (BV)** 10.800,00 m3

### 4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnosti te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnosti (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnosti (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je radena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnosti oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnost zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnost zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

## **5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

### **5.1. Usporedne nekretnine**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odaabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### **Nekretnina 1**

Građevinsko zemljište u Vrgorcu. Zemljište je površine 391 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 03.08.2017 za iznos od 12.786,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

#### **Nekretnina 2**

Građevinsko zemljište u Vrgorcu. Zemljište je površine 392 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 12.04.2017 za iznos od 12.820,45 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

#### **Nekretnina 3**

Građevinsko zemljište u Vrgorcu. Zemljište je površine 462 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 18.04.2017 za iznos od 14.425,84 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 5.420 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac
	Lokacija	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac	Vrgorac
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2018	3.8.2017	12.4.2017	18.4.2017
	Površina (m2)	5.420	391	392	462
	Cijena (€)	-	12.786	12.820	14.426
	Cijena po m2	-	32,7	32,7	31,2
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	<b>Protok vremena</b>	2Q2018	3Q2017	2Q2017	2Q2017
	DZS indeksi cijena nekretnina	108,67	105,46	106,58	106,58
	Vremensko usklađenje	-	3,0%	2,0%	2,0%
	Korigirana vrijednost po m2	-	33,7	33,3	31,8
	<b>Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja</b>		33,70	33,35	31,84
	Ki- koeficijent iskoristivosti	0,40	0,4	0,4	0,4
	Koef. za preračunavanje KP	0,66	0,66	0,66	0,66
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	33,70	33,35	31,84
	<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	5.420	391	392	462
	(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%
	<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Topografija</b>	ravna	ravna	ravna	ravna
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Namjena</b>	izgrađedni dio	izgrađedni dio	izgrađedni dio	izgrađedni dio
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Ukupno korekcija</b>	-	-20%	-20%	-20%
	Korigirana vrijednost po m2	26,37	27,0	26,7	25,5

### ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 5.420 m2  
 Vrijednost po m2 26,37 €/m2  
 Tržišna vrijednost 142.914,20 €

## 5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta											
PZ =	5.420	m2	Cz =	26,37	€/m2Pz		VZ =	142.914 €			
Komunalni / Vodni doprinos											
BV =	10.800,00	m3	Kd =	2,82	€/m3BV		Kd =	30.456 €			
			Kv =	2,11	€/m3BV		Kv =	22.788 €			
Priključci											
BGP =	2.160,00	m2	Cp =	5	€/m2BGP		Kp =	10.800 €			
Vrijednost doprinosa i priključaka =								206.958 €			
Nova vrijednost objekta <b>ZGRADA</b>											
NGP =	1.800,00	m2	Cizg =	250	€/m2NGP		NV = 450.000 €				
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	250	€/m2NGP						
Godina procjene	2018	Godina izgradnje	1986	Starost (G) =	32	Trajnost OVK =	80				
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade					
Opis	dobra lokacija			vrlo dobra		vrlo dobra					
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			2		1					
Relativna starost (G/OVK) =		40%	Odabrani FK =		3	Predvidivi ostatak OVK u %		47%			
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						40					
Zamjenska starost zgrade (god.)						40					
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						50,0%					
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								225.000 €			
Intelektualne usluge kod izgradnje % od NV										3,0%	13.500 €
Okoliš-plato, ogradni zidovi % od NV										4,0%	18.000 €
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)</b>								<b>463.458 €</b>			
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$											
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF			
0,05	0,00	-0,10	0,00	0,00		0,90		0,86			
<b>Tržišna vrijednost <math>TV = SGVn * TF</math></b>								<b>396.257 €</b>			

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 1.800,00 m2  
 Vrijednost po m2 220,14 €/m2  
 Tržišna vrijednost 396.256,77 €

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : POSLOVNI KOMPLEKS  
na adresi: FRA IVANA ROŽIĆA 38, VRGORAC  
naručitelja: STEČAJNA MASA IZA TRGOVINA D.D. U STEČAJU, LOVRETSKA 10, SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 17.4.2018

### - Tržišna vrijednost (TV) :

396.256,77 €

ili

2.936.262,63 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,41 Kn

### Napomena:

U procjenu nisu uključeno važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

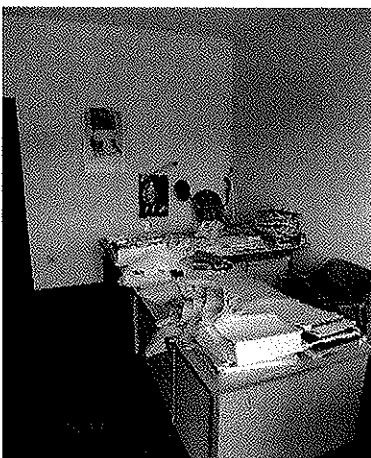
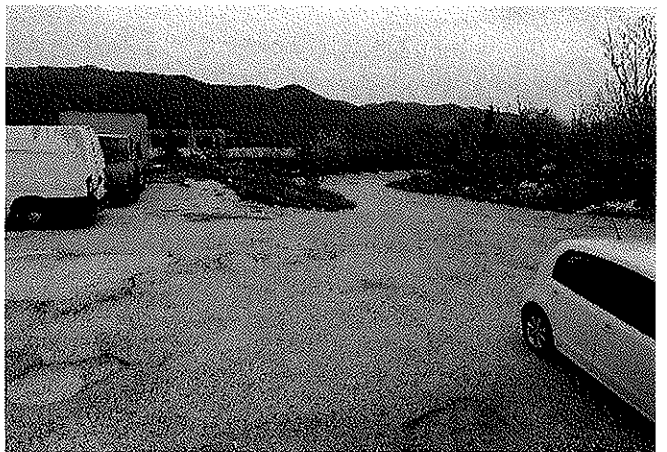
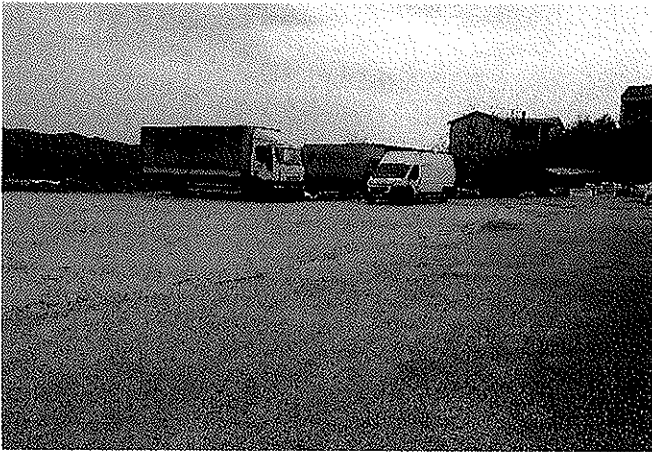
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



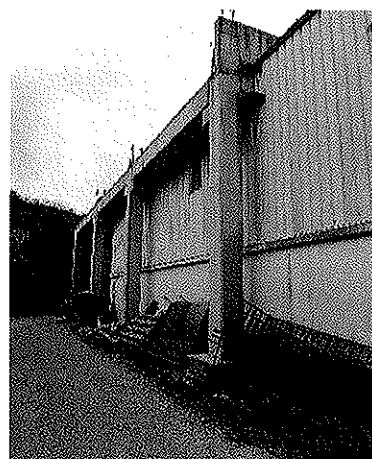
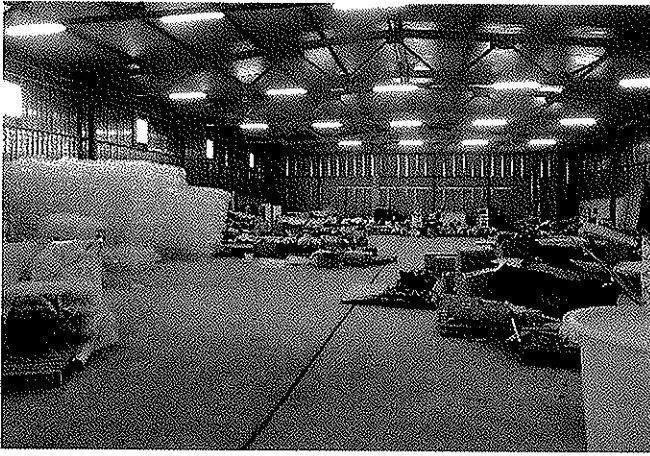
U Splitu 17.04.2018.

## **G. PRILOZI**

## **PRILOG 1**





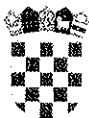




## **PRILOG 3**

## ZAKONI

- \* 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 sudovima (NN 28/13)
- \* 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)
- \* 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 energetske certifikiranju 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
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15
- \* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/17)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ  
Stanje na dan: 08.04.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333972, VRGORAC

Broj ZK uložka: 2325

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2489/2018

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	713 ZGR	ZGRADA			1054	
2.	714 ZGR	ZGRADA			1096	
3.	5290/318	DVORIŠTE			3270	
		UKUPNO:			5420	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT, SPLIT		
6.1	Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-55/12  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, zabilježuje se da već preneseno pravo vlasništva u korist Banke ima poslužiti i kao osiguranje uvećane tražbine temeljem navedenog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine reg. br.290/12 od 27. veljače 2012.god. i to na ukupni iznos od =660.000,00 EUR (slovima: šestošezdesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijeca na dan 31.prosinca 2021.godine.	
6.2	Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-55/12  Zabilježuje se zabrana daljnjeg opterećenja nekretnine.	
7.1	Zaprimljeno 04.06.2012. broj Z-119/12  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, zabilježuje se da već preneseno pravo vlasništva u korist Banke na nekretninama označenim kao čest.zgr.713, čest.zgr.714 i čest.zem.5290/318, II ZK tijelo, ima poslužiti i kao osiguranje uvećane tražbine temeljem navedenog Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine reg. br.708/12, i to na ukupni iznos od =6.000.000,00 kn ( slovima: šestmilijunakuna), s krajnjim rokom dospijeca na dan 31.prosinca 2021.god.	
7.2	Zaprimljeno 04.06.2012. broj Z-119/12  Zabilježuje se zabrana daljnjeg opterećenja nekretnine.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2018.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
O P Ć I N A V R G O R A C  
Sekretarijat za poslove uprave  
Referada za gradjevinarstvo  
Broj: o2/3- Up/I- 541/84.

Vrgorac, 24.10.1984.g.

Referada za gradjevinarstvo, sekretarijata za poslove uprave, općine Vrgorac, nadležna po članu 29. Zakona o izgradnji objekata, na zahtjev "VRGORKA" - poljoprivredna trgovačka radna organizacija- OOUR "TRGOVINA" iz Vrgorca u predmetu izgradnje investicionog objekta a na osnovu člana 25. i 32. Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine, broj: 52/81.), izdaje slijedeću

#### GRADJEVINSKU DOZVOLU

1. Dozvoljava se, investitoru, "Vrgorka" PTRO-OOUR "TRGOVINA" iz Vrgorca izgradnje objekta - SKLADIŠTE "VRGORKE" VRGORAC- u mjestu Vrgorac a na zemljištu dodjeljenom od komisije za oduzimanje i dodjelu gradjevinskog zemljišta br. o2/2-UP-I-467-84.

2. Investitor je dužan u svemu se pridržavati odobrene, i od ovog organa, ovjerene investiciono-tehničke dokumentacije a početak radova je dužan prijaviti gradjevinsko-urbanističkoj inspekciji.

3. Ova dozvola prestaje važiti u roku od dvije godine dana, od dana prijema, ukoliko se u međuvremenu ne otpočne sa radovima.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor, "Vrgorka"-PTRO-OOUR "TRGOVINA" Vrgorac, iz Vrgorca je podnio zahtjev dana 24.09.1984.g. da im se izda gradjevinska dozvola za izgradnju investicionog objekta " skladište "Vrgorka" Vrgorac", u mjestu Vrgorac a na zemljištu navedenom u dispozitivu.

Investitor je uz svoj zahtjev priložio i:

1. Tehničku dokumentaciju izradjenu u pet (5) primjerska a sastavljenu od osam (8) knjige i to:

- a) izvedbeni projekt, broj: TD 793 od VI 1984.g. izradjen od "ARHITEKT" projektni atelier za urbanizam i arhit.- Split,
- b) armaturni plan, br. TD 793 od VII 1984.g. izradjen od "ARHITEKT" projektni atelier za urbanizam i arhitekturu - Split,
- c) prikaz mjera zaštite od požara, br. TD 793 od VII 1984.g. izradjen od "ARHITEKT" - Split,
- d) prikaz mjera zaštite na radu, br. TD 793 od VII 1984.g. izradjen od "ARHITEKT" - Split,
- e) glavni projekt elekt. instalacije jake struje, telefonske i gromobranske, broj: T.D. E-205/3-84. od VII 1984.g. izradjen od projektne organizacije "TEHNIKA"- Split,
- f) glavni projekat vodovodne instalacije i fekalne kanalizacije, Broj: T.D. VK 205/3-84. od VII 1984.g. izradjen od projektne organizacije "TEHNIKA" - Split,
- g) statički proračun, br. T.D. G 205-3/84. od V 1984.g. izradjen od projektne organizacije "TEHNIKA" - Split,

- h) pristupna cesta skladištu, broj: 341/c/To od VII 1984.g. izradjen od Urbanistički zavod Dalmacije - Split.
2. "Uvjerjenje" o uvjetima uređenja prostora, br. o2/3-I-123/84. izdano od referade za urbanizam od 2.03.1984.g.,
3. službena bilješka inspekcije rada, br. o2/3-966/84.,
4. elektroenergetske suglasnost, br. 536/84.,
5. potvrda, br. o3-UP-I-205/1984. od 9.10.1984. općinskog sekretarijata za unutrašnje poslove,
6. sanitarne suglasnost za lokaciju, br. o2/3-968/84. od 19.10.1984.g. izdana od sanitarne inspekcije S.O. Vrgorac,
7. sanitarne saglasnost na projektnu dokumentaciju, br. o2/3-969 od 19.10.1984.g. izdana od sanit. inspekcije S.O. Vrgorac, te
8. "Rješenje" komisije za oduzimanje i dodjelu građevinskog zemljišta, broj: o2/2-UP-I-467-84. od 11.09.1984.g.

Na osnovu dostavljene tehničke dokumentacije te pregledom iste je utvrđeno da su zadovoljeni uvjeti iz Zakona o izgradnji objekata te da je dostavljena dokumentacija izradjena u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i uređivanju prostora i da je sve usklađeno sa provedbenim planom i urbanističkim planom mjesta Vrgorac pa je stoga i valjaško riješiti kao u dispozitivu ove dozvole.

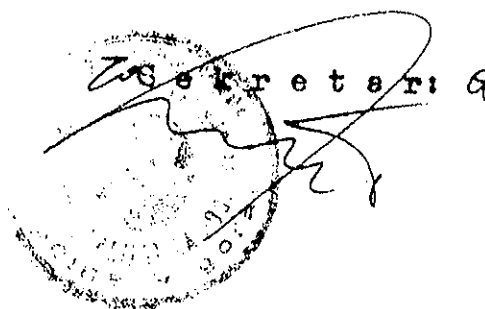
Protiv ove dozvole može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana prijema, Zajednici općine Split. Žalba se dostavlja putem ovog organa a taksira se po Odluci o administrativnim taksama.

Administrativna taksa po Tbr. 35. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o administrativnim taksama ("Vjesnik"-službeno glasilo općine Vrgorac, br. 3/83.) u iznosu od 18.952,00 dinara uplaćena putem uplatnice na račun općinskih taksa dana 19.10.1984.godine.

Dostaviti:

1. "VRGORKA" - OOUR " TRGOVINA"  
V R G O R A C
2. građevinske inspekcije
3. A r h i v a

*Za sekretari: a*





338

Referenda za gradj.-sekretarijate za poslove uprave-S.O. VRGORAC  
nadležan na osnovi čl. 77., 81. i 83. Zakona o izgradnji objekata  
(Narodno novine, broji 52/81.),

....., a na zahtjev investitora R O "VRGORKA" -  
OOUR "TRGOVINA" - Vrgorac  
..... iz Vrgorac, radi izdavanja odobrenja za upotrebu  
objekat "Centralno skladište" u Vrgorcu  
donosi

## ODOBRENJE ZA UPOTREBU

ODOBRAVA SE UPOTREBA izgrađenog objekta  
"CENTRALNO SKLADIŠTE"  
izgrađenoga na k. č. .... / k. o. Vrgorac u Vrgorcu.

### Obrazloženje

Investitor R O "Vrgorka" - OOUR "Trgovina" - Vrgorac  
obavijestio je svojim podneskom br. 403/86. od 26.04.1986.g. ovaj organ da su radovi  
na objektu "Centralno skladište" koji su se izvodili po odobrenju za građe-  
nje br. 02/3-11p/I-141/84. od 24.10.84. izdanom od Referende za gra-  
đevinarstvo-sekretarijata za poslove uprave općine Vrgorac  
završeni i da je objekat spreman za upotrebu, te moli uporabnu dozvolu.

Zaključkom ovog organa broj 02/3-11p/I-141/84. od 18.08.1986. snovana je Komisija za teh-  
nički pregled izvedenih radova koja je izvršila pregled i sačinila zapisnik, te u vezi s time dala mi-  
šljenje o mogućnosti izdavanja odobrenja za upotrebu, koje je ovaj organ u cijelosti prihvatio i do-  
nio rješenje kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Republičkom sek.za gradjevinarstvo,  
konkriptamb.poslove-Zagreb u roku od 15 dana od dana primitka rješenja pis-  
meno putem OVOG ORGANA ili usmeno na zapisnik. Žalba se taksira sa  
200,00 dinara po Tbr. 2 OZAT-a cpl. Odluke o adm.taksama.

Taksa po čl. 42. OZAT-a u iznosu od 20.000,- dinara uplaćena je čekom na račun  
broj 31400-3091 dana 11.09.86., a u iznosu od ..... / ..... dinara nalijepljena je i  
površano poništena na podnesku.

### Dostaviti:

1. Investitoru R O "VRGORKA" - OOUR  
"TRGOVINA" - Vrgorac

2. Građevinska inspekcija

..... liva — ovdje

POTPIS  
za SEKRETARAT

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA

OPCINA .....

V R G O R A C

Broj: UP/I-351 - 1986.

Dne 11.09.1986.g.