

Nadnevak izrade: 20. srpnja 2020.

Oznaka elaborata: OE: 42/2020 – VJ

## PROCJEBENI ELABORAT

Naručitelj: BRODOSPLIT-METALOPREMA d.o.o. u stečaju  
OIB: 13270228237  
Put Supavla 21  
21000 Split

Svrha procjene: Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi kupoprodaje.

Nekretnina: Poslovni kompleks smješten na č.zgr. \*677 i č.zem. 8875 (PL 560 K.O. Rašćane).  
Nekretnina u naravi predstavlja poslovni kompleks koji se sastoji od više zgrada, te okolnog terena.  
Navedena se nekretnina nalazi unutar obuhvata Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostornog plana uređenja Grada Vrgorca („Službeni vjesnik Grada Vrgorca“ broj 25/19).  
Prema PPU Grada Vrgorca predmetno zemljište nalazi se unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

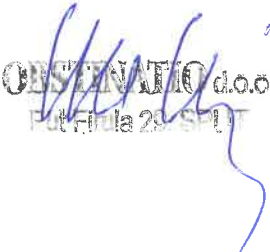
Nadnevak očevida: 09. srpnja 2020. g.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2021. g., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Potvrdi broj. 9798/2017 izdanoj od Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Metković, Metković, 03.04.2017.

Sadašnja uporaba: Poslovni kompleks trenutno van uporabe.

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

  
OBSTINATIO d.o.o.  
Put Firula 29, SPLIT

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



## **SADRŽAJ**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. SAŽETAK</b>	<b>str. 8</b>
<b>3. ZADATAK</b>	<b>str. 9</b>
<b>4. NALAZ</b>	<b>str. 10</b>
<b>5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA</b>	<b>str. 15</b>
<b>6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA</b>	<b>str. 17</b>
<b>7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b>	<b>str. 18</b>
<b>8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	<b>str. 24</b>
<b>9. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 34</b>
<b>10. UPORABA DOKUMENTA</b>	<b>str. 35</b>
<b>11. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 36</b>
<b>12. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 37</b>
<b>13. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 38</b>
<b>14. PRESLIK POTVRDE BROJ. 9798/2017 ZK ODJELA METKOVIĆ</b>	<b>str. 43</b>
<b>15. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 560 K.O. RAŠĆANE)</b>	<b>str. 44</b>
<b>16. IZVADAK IZ PPU-a GRADA VRGORCA (Članak 28, 18, 19. str.)</b>	<b>str. 45</b>
<b>17. DOZVOLA ZA GRADNJU</b>	<b>str. 47</b>
<b>18. SKICA IZMJERE</b>	<b>str. 49</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstintio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-153/20  
Split, 19. svibnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 23/16, 61/19), dana 19. svibnja 2020.

**r i j e š i l a   j e**

- I. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.
- II. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. Split, odobrenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

**Obrazloženje**

OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, je podnio zahtjev za ponovnim odobrenjem za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koje mu je već ranije izdano rješenjem broj 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016.

Svom zahtjevu je priložio izvod iz sudskog registra, rješenje ovog suda poslovni broj: 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016., Ugovor o radu, rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj: 4 Su-350/15 od 23. svibnja 2016., te policu osiguranja.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, utvrđeno je da predmetno društvo ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



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 obavijest:

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



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSDJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-289/2020-10  
Split, 26. lipnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Škomrlja, iz Splita, Put Firula 17, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

#### RJEŠENJE

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

#### Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 15. svibnja 2020.

Podnositelj zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-350/2015 od 23. svibnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan.

Vještak je zahtjev za ponovno imenovanje dostavio 15. svibnja 2020. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

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, te da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu neposredno ili preporučenom pošiljkom.

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

Dokument je elektronički potpisan:

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:

26-06-2020

12:09:39



DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

2.5.4.674\*1300485231313734320324100304

L=SPLIT

S=KLEIN

OU=BRUNO

CN=BRUNO KLEIN

Broj zapisa: 17897-1b369

Kontrolni broj: 005e4-9b7fb-827b5

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## 2. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena sadašnje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina (zgrade i okolni teren) ukupne površine zemljišta od 10.158,00 m <sup>2</sup> , radi kupoprodaje
Svrha:	Kupoprodaja poslovnog kompleksa sa okolnim terenom
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručilac procjene:	BRODOSPLIT-METALOPREMA d.o.o. u stečaju OIB: 13270228237 Put Supavla 21 21000 Split
Adresa nekretnine:	Rašćane 77, 77a, 77b, Rašćane, Vrgorac
Tip nekretnine:	GOSPODARSKA ZGRADA (poslovni kompleks)
Katastarska općina:	Rašćane
Z.K. ulošci i podulošci:	-
Zemljišno knjižne čestice:	-1.) č.zgr. *677, -2.) č.zem. 8875.
Katastarske čestice:	k.č.zgr. *677 i k.č.z. 8875, PL 560 K.O. Rašćane
Ukupna površina nekretnine (m <sup>2</sup> ):	10.158,00
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (kn):	<b>4.120.000,00</b>
Dokumentacija o namjeni:	Ne
Prilaz javnoj površini:	Neposredan prilaz sa zapadne strane
Procjenitelj:	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.

### **3. ZADATAK**

Prema zahtjevu naručitelja BRODOSPLIT-METALOPREMA d.o.o. u stečaju (OIB: 13270228237; Put Supavla 21, 21000 Split) pristupio sam na očevid dana 09. srpnja 2020. godine u svrhu izrade procjemenog elaborata radi kupoprodaje predmetnih nekretnina (kupoprodaja nekretnine), sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Predmetne nekretnine nalaze se u Gradu Vrgorcu, naselje Raščani, te su definirane Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostornim planom uređenja Grada Vrgorca („Službeni vjesnik Grada Vrgorca“ broj 25/19).

Lokacija: k.č.zgr. \*677 i k.č.z. 8875 PL 560 K.O. Raščane.

Dakle, ukupna površina zemljišta iznosi 10.158,00 m<sup>2</sup>. Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninama i teretovnica vidljivo je u Potvrdi broj. 9798/2017 izdanoj od Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Metković, Metković, 03.04.2017.

Dan kakvoće: 09. srpnja 2020. godine.

Dan vrednovanja: 09. srpnja 2020. godine.

Od strane Naručitelja nije mi dostavljena kompletna projektna dokumentacija. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je pregledom i uvidom na samom objektu, iz razgovora sa vlasnikom objekta ili su procijenjeni obzirom na vrijeme gradnje objekta, iskustveno ili u usporedbi sa sličnim objektima. Stanje i karakteristike pojedinih građevnih elemenata biti će detaljnije opisani u narednim poglavljima elaborata.

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

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija dostavljena od strane naručitelja, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr) (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr> – vlasništvo, [www.vrgorac.hr](http://www.vrgorac.hr) (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

#### **4. NALAZ**

##### **Opis nekretnina:**

Temeljem očevida, a i uvidom u Posjedovni list, utvrdio sam da se na predmetnom zemljištu nalazi poslovni kompleks koji se sastoji od glavne zgrade masivnih kamenih zidova u Posjedovnom listu nazvane Zadružni dom, industrijskih proizvodnih objekata (velike hale i nekoliko manjih objekata sličnog stila gradnje) te okolnog terena, anagrafske oznake Rašćane 77, 77a, 77b, Rašćane, Vrgorac. Okolno je zemljište uglavnom sličnih karakteristika. Konfiguracija terena je ravna, zemljište je relativno pravilnog oblika.

Navedena se nekretnina nalazi unutar obuhvata Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostornog plana uređenja Grada Vrgorca („Službeni vjesnik Grada Vrgorca“ broj 25/19).

Prema PPU Grada Vrgorca predmetno zemljište nalazi se unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

##### **TEHNIČKI OPIS INDUSTRIJSKIH PROIZVODNIH OBJEKATA:**

GRAĐEVINA:	Poslovni objekt (gospodarska zgrada, industrijski proizvodni objekti).
GODINA IZGRADNJE:	1982. g.
INFRASTRUKTURA:	Ima.
PROČELJE:	Lim + izolacija + parapetni betonski blok.
KROV I POKROV:	Prevladava dvostrešni krov s čeličnom rešetkastom konstrukcijom i pokrovom od trapeznog lima (sendvič lim).
LIMARIJA:	Ugrađena.
TEMELJI:	Ab trakasti temelji.
KATNOST:	Prizemnice.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena.
OBRADA ZIDOVA:	Parapet od bloka.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Čelični nosači i stupovi; krovni nosači „U“ profil. Dio objekata ab konstrukcija.
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Nema.
PREGRADNI ZIDOVI:	Nema.
PODNA OBLOGA:	Ab ploča + industrijski pod.
PROZORI:	Kopilit staklo + željezni otvori. Bez zaštite od sunčeva zračenja.
VRATA:	Metalna.
INSTALACIJE VODE:	Priključena.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na septičku jamu.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena.
GRIJANJE:	Električna energija.
VENTILACIJA:	Ugrađena.
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKTI:	Nema.
OKOLIŠ:	Uredan.
POSEBNOST:	Nema.

## TEHNIČKI OPIS „ZADRUŽNOG DOMA“:

GRAĐEVINA:	Poslovni objekt.
GODINA IZGRADNJE:	Oko 1950. g.
INFRASTRUKTURA:	Ima.
PROČELJE:	Kamen.
KROV I POKROV:	Višestrešna drvena konstrukcija sa pokrovom od glinenog crijepa.
LIMARIJA:	Ugrađena.
TEMELJI:	Ab trakasti temelji i temelji samci.
KATNOST:	Priz + 1.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena.
OBRADA ZIDOVA:	Žbuka + boja.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Kamen.
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Ab konstrukcija.
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka.
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice + parket + kamene ploče + PVC obloga.
PROZORI:	Drveni i metalni profili. Bez zaštite od sunčeva zračenja.
VRATA:	Drveni i metalni profili.
INSTALACIJE VODE:	Priključena.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na septičku jamu.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena.
GRIJANJE:	-
KLIMATIZACIJA:	-
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKTI:	Nema.
OKOLIŠ:	Uredan.
POSEBNOST:	Nema.

## ISKAZ POVRŠINA:

### *NETO KORISNE POVRŠINE I BRUTO VOLUMEN:*

Neto korisne površine (NKP) izračunate su temeljem mjerenja na licu mjesta.

R. br.:	Objekt:	BRP (m <sup>2</sup> ):	BV (m <sup>3</sup> ):
1.	Zadružni dom (prizemlje + kat)	905,00	3.620,00
2.	Industrijski proizvodni objekti	2.016,00	14.520,00
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>2.921,00</b>	<b>18.140,00</b>

**SVEUKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA (NKP): 2.235,00 m<sup>2</sup>**

**SVEUKUPNO BRUTO POVRŠINA (BRP): 2.921,00 m<sup>2</sup>**

**SVEUKUPNO BRUTO VOLUMEN (BV): 18.140,00 m<sup>3</sup>**

### Makrolokacija (položaj grada):

Procjenjivane nekretnine nalaze se u Gradu Vrgorcu (naselje Raščani). Grad Vrgorac proteže se na površini od 284,00 km<sup>2</sup>, a broj stanovnika iznosi 6.572 (prema popisu stanovništva iz 2011. godine). Grad je zanimljiva i autentična turistička destinacija. Svojim zemljopisnim položajem, prirodnim ljepotama, klimatskim uvjetima i kulturno povijesnom baštinom pravi je biser Dalmatinske zagore. Vrgorac se smjestio u podnožju jugoistočnog dijela Matokita (1.063 m), podno srednjo-vjekovne tvrđave koja dominira obzorjem, okružen poljima Rastok, Jezero i Bunina. Grad vrh gore, nekad nazivan i Vrhgorac, dobio je naziv po svom uzvišenom položaju. Stalna pograničnost i križanje važnih prometnica koje spajaju unutrašnjost s primorjem, uvjetovali su glavne odlike njegovog identiteta. Očuvana raznolika prirodna cjelina, samozatajna ljepota krša, vidikovci, planinska obzorja, gorski klanci, vrtače, pećine i spilje, pitoma kraška polja s izvorima, krase vrgorski kraj iznenađujućim ljepotama. Gradić skrivene zabiokovske Dalmacije, prava je oaza blage mediteranske a dijelom i kontinentalne klime i čistog zraka prožetog obiljem mirisa mediteranskog i ljekovitog bilja.

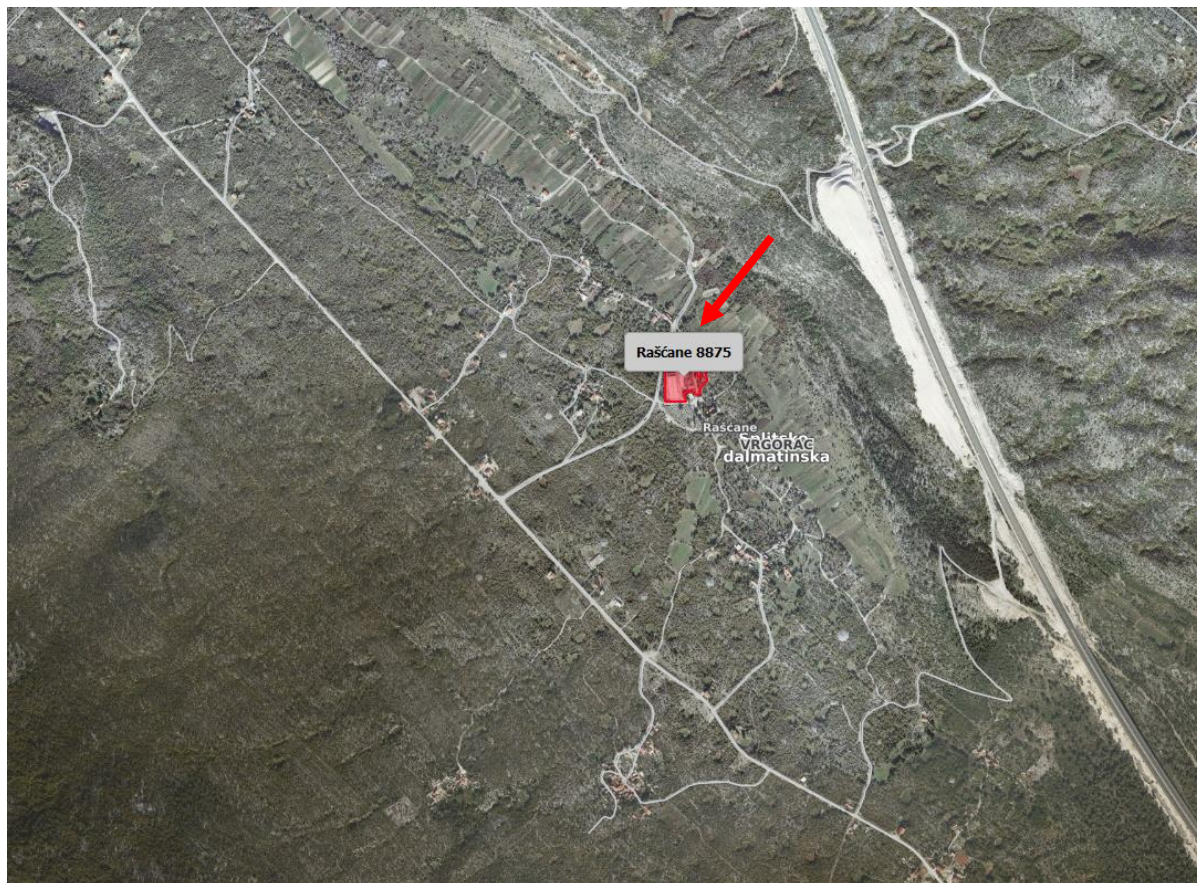
Raščane je smješteno dijelom u zabiokovskoj udolini, koja se pruža u smjeru sjeverozapad – jugoistok i nalazi se na oko 300 m nadmorske visine, a drugim dijelom na obroncima planine Strana između 500 i 600 m nadmorske visine. Graniči sa naseljima Kozicom na jugoistoku, Poljicima Kozičkim na istoku, selima Župom, na zapadu, Raščanima Gornjim na sjeverozapadu, Slivnom na sjeveru, a na jugu i jugozapadu je planina Biokovo. Jugozapadna strana Raščana nalazi se većim dijelom na području Parka prirode Biokovo, čija je sjeveroistočna granica državna cesta D62. Raščanska (raška) udolina je još u vrijeme Rimskog Carstva bila dobro prometno povezana u smjeru sjeveroistok – jugozapad povezujući Epetion (Stobreč) i Epidaurus (Cavtat). Na njenom se sjeveroistočnom dijelu nalazi relativno malo (usko i dugačko) krško polje (ilovača pomiješana sa šljunkom) koje je najvećim dijelom zasađeno vinovom lozom, dijelom manjim voćnjacima, a dijelom je zapušteno. Obradive vrtače (lokalni naziv „dolac“) na sjeveroistočnim padinama Biokova te na brdu Strani se uglavnom ne obrađuju. Osim državne ceste D62 kroz Raščane, točnije njegovim sjevernim dijelom, prolazi autocesta A1 s koje se do Raščana može doći izlaskom na čvoru Zagvozd ili Ravča.



Raščane na zemljovidu Hrvatske

Mikrolokacija:

Procjenjivane nekretnine nalaze se u ulici Raščane 77, 77a, 77b, unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja. Okruženje čine građevine slične namjene i građevinska zemljišta gospodarske namjene.



LOKACIJA TERENA, ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))

## **5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA**

### **5.1. Zemljišna knjiga:**

-1.) Prema Potvrdi broj. 9798/2017 izdanoj od Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Metković, Metković, 03.04.2017.:

K.O. Vrgorac

Knjiga položenih isprava

Poduložak: -

Datum: 03.04.2017. g.

„Uvidom u knjigu položenih ugovora za K.O. Rašćane, a vezano za čest.zgr. 677 Zadružni dom površine 642 m<sup>2</sup> i čest.zem. 8875 bunar površine 157 m<sup>2</sup>, trafostanica površine 9m<sup>2</sup>, zgrada površine 34 m<sup>2</sup>, zgrada površine 320 m<sup>2</sup>, zgrada površine 16 m<sup>2</sup>, zgrada površine 1294 m<sup>2</sup>, zgrada površine 58 m<sup>2</sup>, zgrada površine 74 m<sup>2</sup>, zgrada površine 54 m<sup>2</sup> i dvorište površine 7500 m<sup>2</sup> (pogon u Rašćanima), utvrđeno je da je na istima pravo vlasništva upisano za korist: R.O. Tvornica Opreme Split, OOUR MOOK-Rašćane, Split, za cijelo, uz zabilježbu privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja gore navedene nekretnine, određene rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 26. veljače 2010. god., IV P-351/10.“

### **5.2. Katastar:**

Prema e-Posjedovnom listu broj 560 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Vrgorac, stanje na dan 16.07.2020. g.:

K.O. Rašćane

k.č.zgr.	*677	<b>Zadružni dom</b>	<b>površina</b>	<b>642,00 m<sup>2</sup></b>
		dom	površina	642,00 m <sup>2</sup>
k.č.z.	8875	<b>Rašćane</b>	<b>površina</b>	<b>9.516,00 m<sup>2</sup></b>
		trafostanica, Rašćane	površina	9,00 m <sup>2</sup>
		zgrada	površina	16,00 m <sup>2</sup>
		zgrada	površina	1.294,00 m <sup>2</sup>
		dvorište	površina	7.500,00 m <sup>2</sup>
		zgrada	površina	54,00 m <sup>2</sup>
		bunar	površina	157,00 m <sup>2</sup>
		zgrada	površina	320,00 m <sup>2</sup>
		zgrada	površina	34,00 m <sup>2</sup>
		zgrada	površina	74,00 m <sup>2</sup>
		zgrada	površina	58,00 m <sup>2</sup>
			<b>sveukupno</b>	<b>10.158,00 m<sup>2</sup></b>

Posjednik: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB (VLASNIK).

### **5.3. Legalitet i napomene o nekretnini:**

**Legalitet:** Za predmetne nekretnine Naručitelj posjeduje:

- Dozvolu za gradnju broj 03/1-UP/I-504/81 od 9.02.1981. g.

**Usklađenost zemljišne knjige i katastra:** Stanje nije usklađeno. Pri izradi procjemenog elaborata kao mjerodavni podaci uzeti će se podaci upisani u katastar.

**Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini:** Nekretnini je omogućen neposredan pristup javnoj prometnoj površini sa zapadne strane.

**Napomene o nekretnini:**

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Grada Vrgorca.

Navedena se nekretnina nalazi unutar obuhvata sljedećih planova: Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Službeni vjesnik Grada Vrgorca“ broj 25/19).

Prema PPU Grada Vrgorca predmetno zemljište nalazi se unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Zemljište ispod predmetnog poslovnog kompleksa spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Zemljište ima pravilan oblik.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Grad Vrgorac, gradsko naselje Rašćane, Splitsko - dalmatinska županija.

## **6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

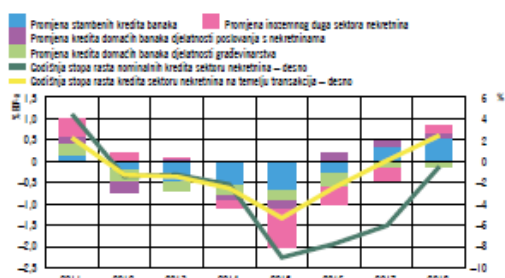
1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priklučci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

\* - preuzeto iz brošure „Financijska stabilnost“ (broj 20, godina 11, V. 2019.), izdavač: Hrvatska narodna banka, svibanj 2019.

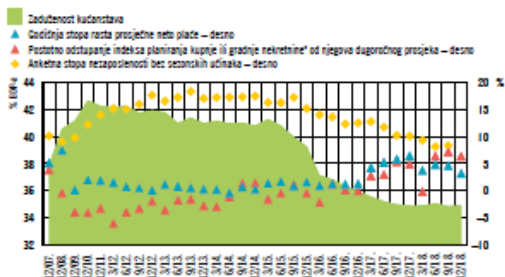
## 4. Nekretnine<sup>6</sup>

Slika 4.1. Dug sektora nekretnina blago je porastao



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te se temelje na podacima o transakcijama. U inozemni dug uključeni su dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Izvor: HNB

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizima potrošača



\* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u slijedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača. Izvor: OCJ, HNB

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u duhu.

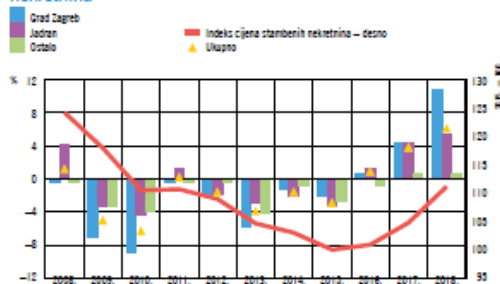
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu

<sup>6</sup> U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

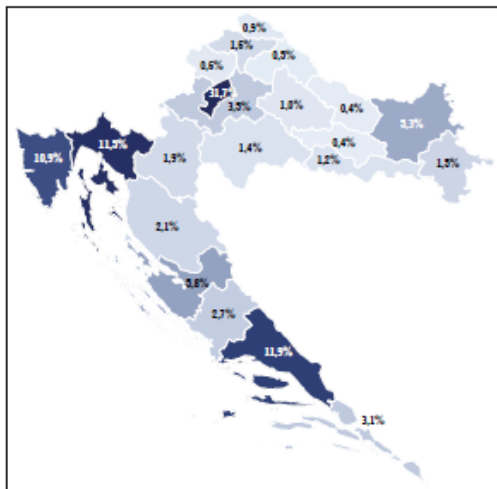
Opisani trendovi na tržištu nekretnina posljedica su povoljnoga makroekonomskog okruženja: povijesno niskih kamatnih stopa koje omogućuju jeftino zaduživanje, ali (Slika 4.7.) i povoljnih trendova na tržištu rada koji utječu na rast optimizma potro-

#### 4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



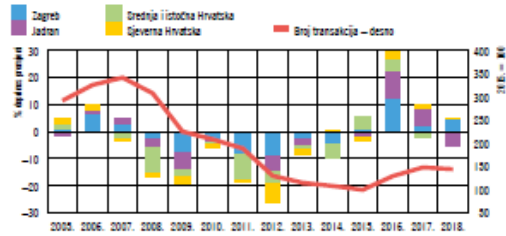
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Izvor: GZS

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: GZS (Izračun HNB-a)

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

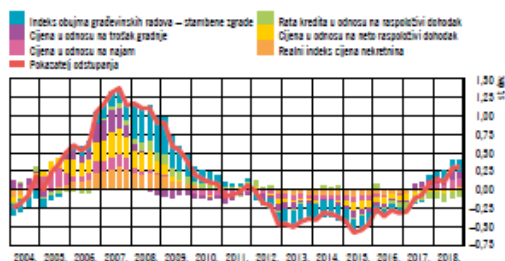


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina, Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-severnu, Špiljsko-dalmatinsku, Splitsko-dalmatinsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-bilogorsku, Virovitičko-podravsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Petuško-slavonsku, Primorsko-goransku, Šibensko-nenetsku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju. Izvor: GZS (Izračun HNB-a)

šača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okruženju niskih kamatnih stopa. Naime, u trenutnim uvjetima dosad najnižih kamatnih stopa na domaćem bankovnom tržištu i nakon negativnih iskustava na tržištu kapitala višak se sredstava umjesto u depozite ili vrijednosne papire usmjerava na tržište nekretnina. Pozitivan impuls rastu cijena, iako ne presudan, svakako daje i izmjena Zakona o porezu na promet nekretnina, kojim je smanjena stopa poreza na promet nekretnina s 4% na 3%, za sve ugovore sklopljene nakon početka 2019.

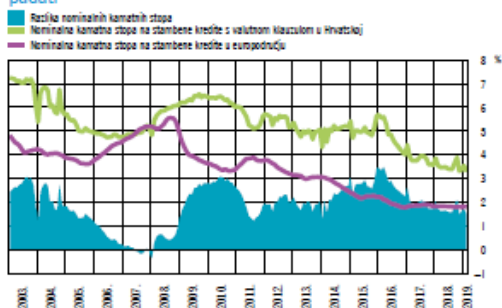
Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamentata



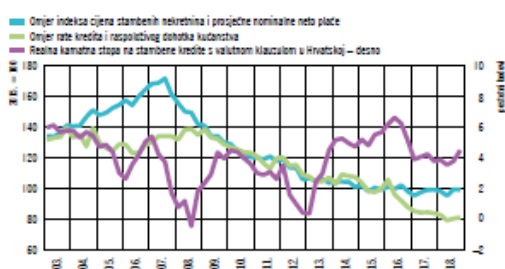
Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.  
Izvori: DZ (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Izvori: ECB; HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (lajza se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).  
Izvori: DZ (izračun HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamentata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina<sup>7</sup> blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

## Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi<sup>8</sup>, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima<sup>9</sup>. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

<sup>7</sup> Mjerenom omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

<sup>8</sup> Draženović, I., Kunovac, M. i Pripušić, D. (2018.): *Dynamics and Determinants of Emigration: The Case of Croatia and Experience of New EU Member States*, Public Sector Economics, 4(42), str. 415 – 447

<sup>9</sup> Od početka 2018. Odlukom HNB-a uvedeni su stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita, a bankama je početkom 2019. preporučeno da te kriterije primjenjuju i za nestambene kredite koji se odobravaju na pet ili više godina (vidi Poglavlje 8. Instrumenti makrobitnetne politike).

#### Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita

Subvencioniranje stambenih kredita<sup>1</sup> mjera je pomoći Vlade Republike Hrvatske koja se primjenjuje od 2017., a kojom se olakšava problem stambenog zbrinjavanja građana mlađih od 45 godina koji nemaju u vlasništvu nekretninu prikladnu za dugoročno rješavanje stambenog pitanja<sup>2</sup> kroz subvenciju otplate dijela stambenoga kredita. Prema Vladi Republike Hrvatske svrha je programa poticanje demografske obnove društva, urbana regeneracija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Program subvencioniranja odnosi se na stambene kredite koji se odobravaju za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, u iznosu do najviše 1500 eura po metru kvadratnom u kunskoj protuvrijednosti. Ukupan iznos stambenoga kredita koji se subvencionira ograničen je do najviše 100.000 eura. Iznos po metru kvadratnom i ukupni iznos stambenoga kredita mogu biti i veći, no u tom slučaju razlika se ne subvencionira. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Inicijalni rok subvencije kredita ugovorenih tijekom 2017. iznosi četiri godine, a taj je rok produžen na pet godina za kredite koji su ugovoreni tijekom 2018. Rok se može dodatno produžiti za dvije godine za svako živorođeno odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.<sup>3</sup> Također, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja, dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.<sup>4</sup>

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku teksta: APN) zadužena je za provedbu programa. Subvencije su odobrene u 2017. i 2018., a nastavak provedbe programa planira se do kraja 2020. godine. Podaci o provedbi programa subvencioniranja APN-a pokazuju da je broj odobrenih subvencija porastao s 2314 u 2017. na 2972 u 2018. godini (Slika 1.), odnosno za 28% (što ukupno čini 5286 odobrenih subvencija). Pritom u obje godine prevladavaju odobrene subvencije za kupnju stana.

Kada je riječ o ukupnom odobrenom iznosu subvencioniranja u cjelokupnom razdoblju isplate subvencije, on se smanjio s ukupno 178 mil.

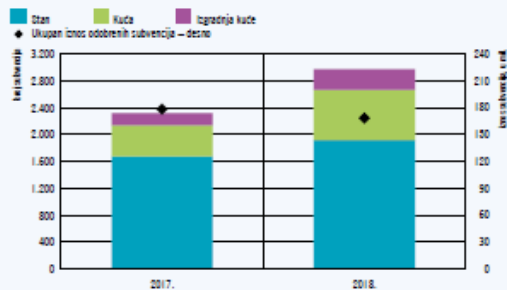
1 Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 65/2017. i 61/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 76/2017.).

2 Subvencija se može odobriti građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenoga kredita koje utvrđuje kreditna institucija, a koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život koju prodaje veći broj stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

3 Prema Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita upućenih na javno savjetovanje tijekom 2019. rok subvencioniranja od jeseni 2019. dodatno bi se produžio za jednu godinu po svakom djetetu koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenoga kredita nije starije od 18 godina.

4 Za subvencije ugovorene tijekom 2017. produženje roka otplate kredita iznosilo je godinu dana.

Slika 1. Odobrene subvencije prema namjeni kreditiranja i ukupan iznos

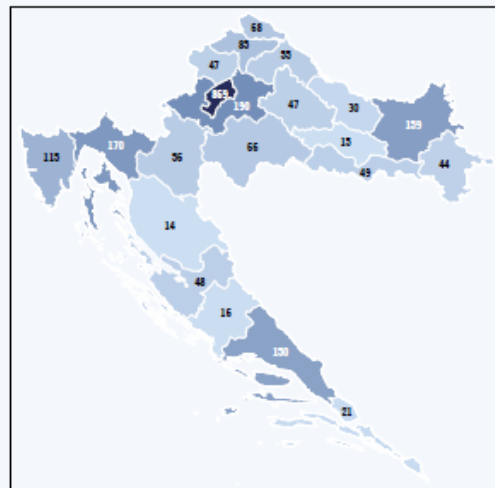


Izvor: APN

kuna u 2017. na 168 mil. kuna u 2018. Smanjenje ukupnoga ugovorenog iznosa subvencija u 2018., unatoč zamjetnom povećanju broja odobrenih subvencija i godinu dana produženom trajanju isplate subvencija, rezultat je promjena u pravilima koja definiraju visinu isplaćene subvencije.

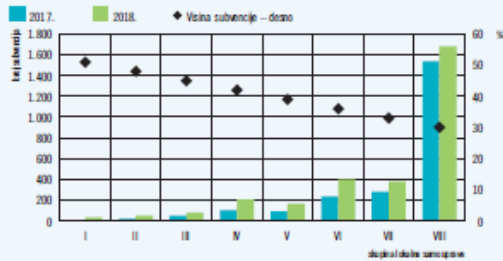
U 2017. godini visina subvencije ograničena je na polovinu mjesečnih obroka otplate kredita na cijelom području Republike Hrvatske. Stoga je u programu subvencioniranja očekivano dominirao Grad Zagreb u broju (Slika 2.) i iznosu odobrenih subvencija, u apsolutnim iznosima kao i prilagođenima za broj stanovnika. Izmjenama i dopunama Zakona o

Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



Izvor: APN

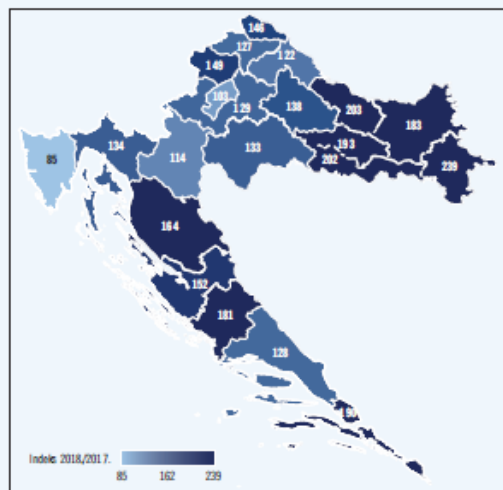
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



Napomena: Prikazana je visina subvencije za razdoblje 2018. – 2020. Razvijenost je određena Odlukom o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti.  
Izvor: APN

subvencioniranju stambenih kredita tijekom 2018. izmijenjen je članak o načinu subvencioniranja kredita (članak 11.) te u 2018. i idućim godinama visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti jedinica lokalne samouprave<sup>5</sup> na kojima se nekretnina kupuje odnosno gradi. Indeks razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave temelji se na prosječnom dohotku i primanjima po stanovniku, stopi nezaposlenosti, općem

Slika 4. Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita (2018. u odnosu na 2017., mjereno indeksom)

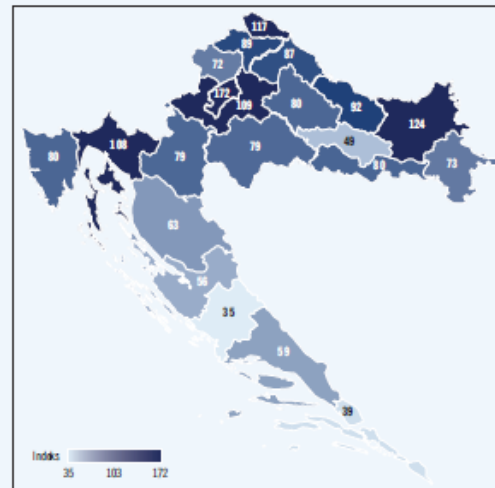


Izvor: APN

<sup>5</sup> Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN, br. 132/2017.)

<sup>6</sup> Uredba o indeksu razvijenosti (NN, br. 131/2017.)

Slika 5. Indeks ukupnog broja subvencija u 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika



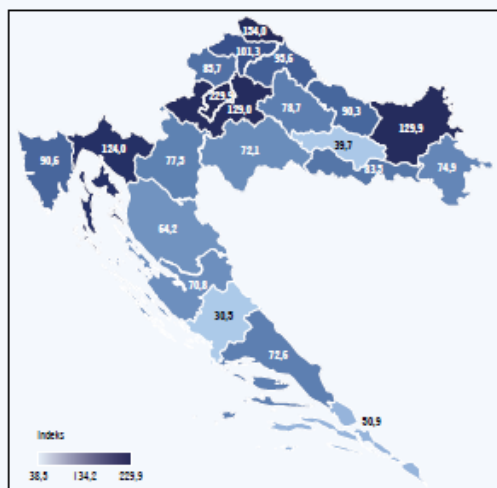
Napomena: Indeks je izračunat kao omjer prosječnog broja subvencija po stanovniku u pojedinoj županiji i prosječnog broja subvencija po stanovniku u RH.  
Izvor: APN

kretanju stanovništva, stupnju obrazovanosti i indeksu starenja.<sup>6</sup> Iznosi subvencije u 2018. i idućim godinama kreću se od 30% za iznadprosječno razvijene do 51% iznosa mjesečnih obroka otplate kredita za ispodprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

Nakon usvajanja ovih zakonskih izmjena istočna Hrvatska i Lika, kao regije s najmanjim indeksom razvijenosti, zabilježile su najznačajniji postotni porast broja subvencioniranih kredita (Slika 4.). Također, značajan porast subvencioniranih kredita ostvaren je u 2018. i u pojedinim dijelovima Primorja, gdje je tijekom 2017. plasman subvencioniranih kredita bio izrazito nizak (dijelovi Šibensko-kninske i Dubrovačko-neretvanske županije). Unatoč usvajanju ovih zakonskih izmjena, broj odobrenih subvencioniranih kredita i dalje je zamjetno najviši u onim jedinicama lokalne samouprave koje su najrazvijenije, iako se udio odobrenih subvencija u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u ukupno odobrenim subvencioniranim kreditima smanjio za 10 postotnih bodova (Slika 4.).

Sveukupno gledano, ukupan broj odobrenih subvencioniranih kredita tijekom 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika u pojedinim županijama, pokazuje da je u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji, Primorsko-goranskoj, Međimurskoj i Osječko-baranjskoj županiji odobren iznadprosječan broj subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 5.). Županije srednje i istočne Hrvatske i Istra blago zaostaju za

Slika 6. Ukupan iznos subvencija odobrenih u 2017. i 2018., prilagođen za broj stanovnika



Napomena: Indeks je izračunat kao omjer ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u pojedinoj županiji i ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u RH.  
Izvor: APN

prosjekom odobrenih subvencioniranih kredita po broju stanovnika. S druge strane, broj odobrenih subvencioniranih kredita po stanovniku u Dalmaciji zamjetno je niži od prosjeka zabilježenog u ostatku Hrvatske s obzirom na to da je od ukupnog broja kredita odobrenih u programu subvencioniranja desetina odobrena u Dalmaciji. Nasuprot tome, podaci o broju prodanih nekretnina (vidi Poglavlje 3. Nekretnine) pokazuju da je oko trećine svih prodanih nekretnina u Hrvatskoj u 2018. bilo locirano u Dalmaciji (vidi Poglavlje 3. Nekretnine, Slika 4.4.). Stoga se malen broj odobrenih subvencija vjerojatno može objasniti činjenicom da su u Dalmaciji kretanja na tržištu nekretnina uvelike određena turističkom aktivnošću.

Naposlijetku, analiza ukupnih odobrenih iznosa subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 6.) tijekom obje godine trajanja programa (2017. i 2018.) pokazuje istu dinamiku kao broj subvencioniranih kredita te da je najviše sredstava usmjereno prema Gradu Zagrebu. Ipak, zbog izmjena u visini subvencije, koja je od 2018. obrnuto proporcionalno povezana s razvijenošću jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednačenost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

### **8.1. Tržišna vrijednost nekretnina**

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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.

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

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 nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

**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 u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 temeljena je 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 u prvome je 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.*

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

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

## **8.2. Prikaz i analiza podataka za zemljište**

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Metkoviću. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Zemljište se nalazi unutar obuhvata sljedećih planova: Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostorni plan uređenja Grada Vrgorca („Službeni vjesnik Grada Vrgorca“ broj 25/19).

Prema PPU Grada Vrgorca predmetno zemljište nalazi se unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Zemljište ispod predmetne zgrade spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Zemljište ima relativno pravilan oblik.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Grad Vrgorac, gradsko naselje Raščane, Splitsko - dalmatinska županija.

<b>OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>					
Čestica	Datum vrednovanja	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Mjera građ. korištenja	Namjena	Kategorija
Č.zgr. *677, č.zem. 8875 K.O. Raščane	09.07.2020.	10.158,00	1,6	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja	I.

Tablica 1: Podaci o poredbenim zemljištima

R. broj	Čest.zem.	K.O.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodaj na cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja kupop. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Mjera građ. korištenja (k <sub>g</sub> )	Kategorija zemljišta	Status podataka
1.	759	Kozica	389,00	60,00	05.12.2018.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja	1,6	I.	Preuzeto od PU
2.	759	Kozica	778,00	42,82	05.12.2018.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja	1,6	I.	Preuzeto od PU
3.	3305	Vrgorac 1	383,00	65,27	15.03.2019.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja	1,6	I.	Preuzeto od PU

\* - izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

Sve tri navedene poredbene nekretnine ulaze u daljnji izračun jer pokazuju dovoljno podudarna svojstva sa procjenjivanim nekretninama.

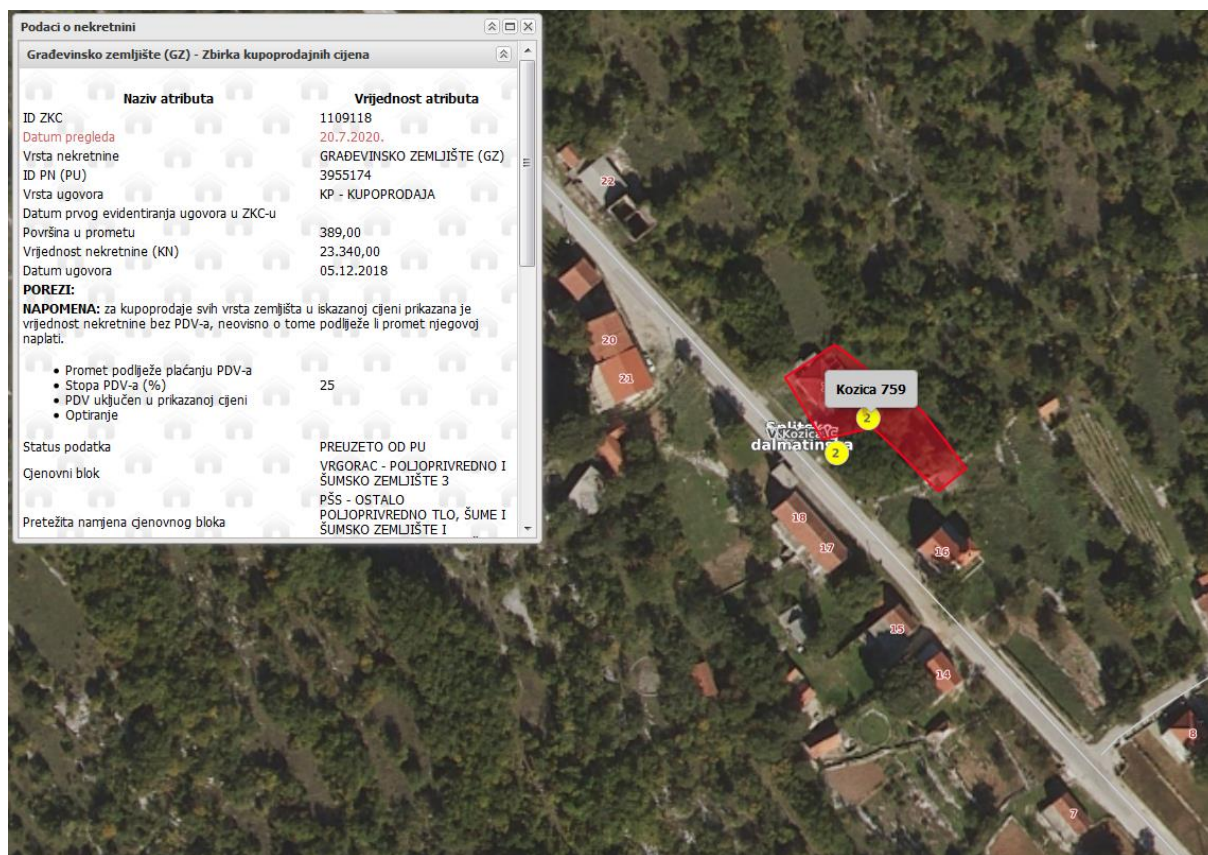
Tablica 2: Podaci o procjenjivanom zemljištu

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih čestica	
Ukupna površina:	10.158 m <sup>2</sup>
Vrsta:	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Mjera građ. korištenja (K <sub>is</sub> ):	1,6*
Lokacija:	Grad Vrgorac
Dan vrednovanja:	09. srpnja 2020. g.

\* - sukladno Članku 28 PPU-a Grada Vrgorca („Službeni vjesnik Grada Vrgorca“, broj 25/19)

### 8.3. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Poredba 1.



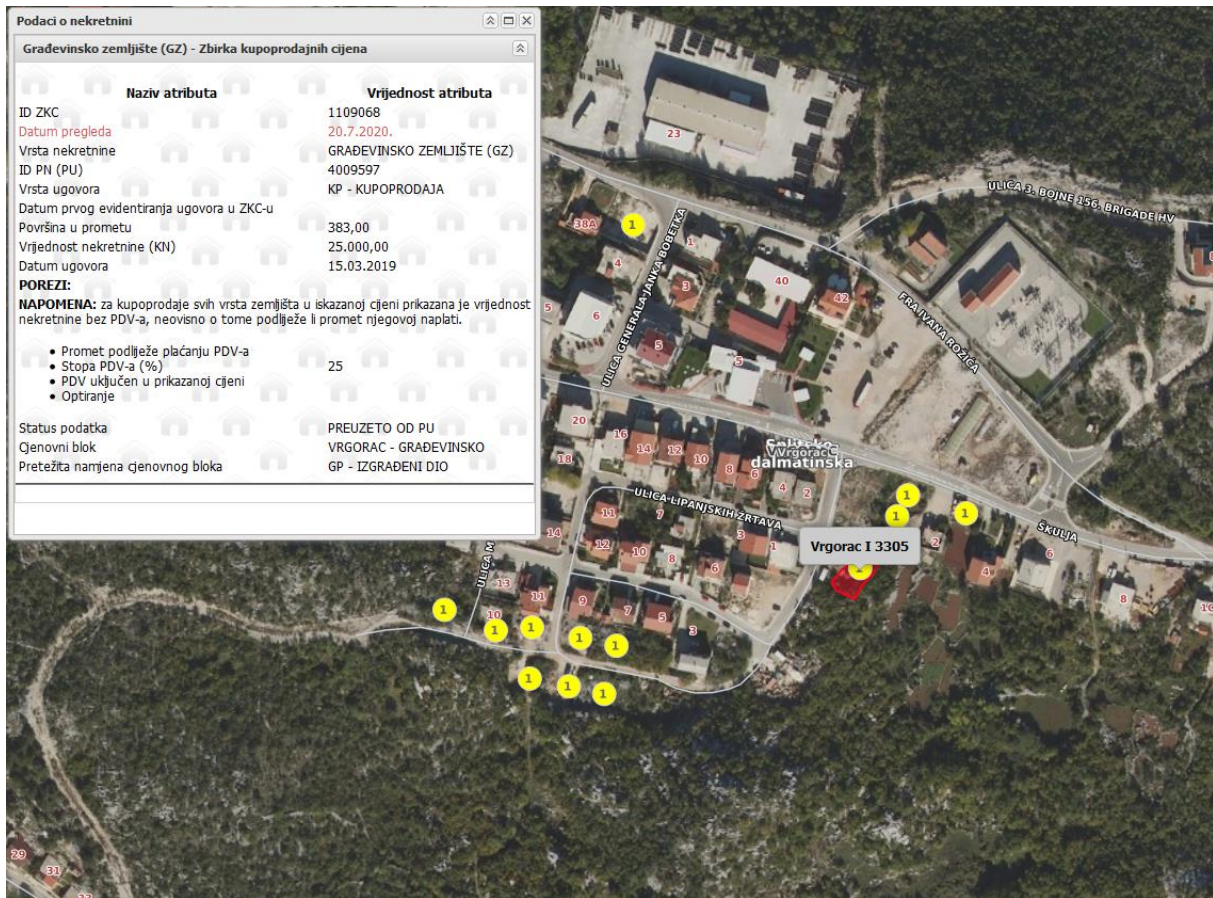
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 05.12.2018. godine (ID ZKC: 1109118), za k.č.z. 759 K.O. Kozica. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Grada Vrgorca, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 389,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno članku 28. PPU Grada Vrgorca, iznosi 1,60. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 23.340,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 60,00 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 4,8 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2018. godine iznosi 102,00 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 64,49 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **64,49 kn/m<sup>2</sup>**.

## Poredba 2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 05.12.2018. godine (ID ZKC: 1030439), za k.č.z. 759 K.O. Kozica. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Grada Vrgorca, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 778,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno članku 28. PPU Grada Vrgorca, iznosi 1,60. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 33.316,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 42,82 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 4,8 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2018. godine iznosi 102,00 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 46,03 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **46,03 kn/m<sup>2</sup>**.

### Poredba 3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 15.03.2019. godine (ID ZKC: 1109068), za k.č.z. 3305 K.O. Vrgorac 1. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Grada Vrgorca, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar površine za razvoj i uređenje građevinskog područja naselja, u području izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 383,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno članku 28. PPU Grada Vrgorca, iznosi 1,60. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 25.000,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 65,27 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 19 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2019. godine iznosi 100,59 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 71,14 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **71,14 kn/m<sup>2</sup>**.

#### 8.4. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina


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

Tablica 3: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 759	Kozica	389,00	60,00	05.12.2018.	102,00	109,64	1,075	<b>64,49</b>
2.	k.č.z. 759	Kozica	778,00	42,82	05.12.2018.	102,00	109,64	1,075	<b>46,03</b>
3.	k.č.z. 3305	Vrgorac 1	383,00	65,27	15.03.2019.	100,59	109,64	1,090	<b>71,14</b>

\*korišteni su podaci za 4. tromjesečje 2019.

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
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>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

## 8.5. 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.

Tablica 5: Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina (za odstupanja u kakvoći – mjera građevinskog korištenja)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)*	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 759	Kozica	389,00	<b>64,49</b>	1,60	1,60	1,00	<b>64,49</b>
2.	k.č.z. 759	Kozica	778,00	<b>46,03</b>	1,60	1,60	1,00	<b>46,03</b>
3.	k.č.z. 3305	Vrgorac 1	383,00	<b>71,14</b>	1,60	1,60	1,00	<b>71,14</b>

\* - Članak 28 Prostornog plana uređenja Grada Vrgorca ("Službeni vjesnik Grada Vrgorca" broj 25/19)

## 8.6. Statistička obrada i izračun

Tablica 6: Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 759	Kozica	389,00	60,00	64,49	64,49	6,51	3,94	15,52
2.	k.č.z. 759	Kozica	778,00	42,82	46,03	46,03	-23,98	-14,52	210,83
3.	k.č.z. 3305	Vrgorac 1	383,00	65,27	71,14	71,14	17,49	10,59	112,15
					<b>Prosjek:</b>	60,55			
					<b>Standardno odstupanje (±):</b>	10,62			
					<b>Pravilo dva-sigma (±):</b>	21,24			
<b>Tržišna vrijednost zemljišta <math>T_{v_{zem}}</math> (kn/m<sup>2</sup>):</b>									<b>60,55</b>

- Prema ovom izračunu, vrijednost građevinskog zemljišta (okolnog terena) na č.zem. 8875 PL 560 K.O. Raščane, ukupne površine 7.500,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$60,55 \text{ kn/m}^2 \times 7.500,00 \text{ m}^2 = 454.125,00 \text{ kn.}$$

## 8.7. Procjena tržišne vrijednosti industrijskih proizvodnih objekata

<b>TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE</b>			
<b>A DOPRINOSI</b>	<b>kn/m<sup>3</sup></b>	<b>OG</b>	
komunalni doprinos	8,00	14.520,00	116.160,00 kn
vodni doprinos	1,80	14.520,00	26.136,00 kn
			<b>142.296,00 kn</b>
<b>B PRIKLJUČCI</b>	<b>kn /m<sup>2</sup></b>	<b>BP (m<sup>2</sup>)</b>	
Paušalno	100,00	2.016,00	201.600,00 kn
			<b>201.600,00 kn</b>
<b>C ZEMLJIŠTE</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>	
	60,55	2.016,00	122.068,80 kn
			<b>122.068,80 kn</b>
<b>D GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>	<b>BP (m<sup>2</sup>)</b>	
iz etalonske cijene građenja	2.800,00	2.016,00	<b>5.644.800,00 kn</b>
<b>SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE</b>			
<b>OVK</b> - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	60		
Godina procjene	2020		
Godina izgradnje	1982		
<b>G</b> - starost građevine	38		
<b>Rs</b> - relativna starost G/OVK	0,63		
<b>Fk</b> (Pravilnik, Prilog 10)	4,00		
<b>OOVK</b> - predvidivi ostatak održ. korištenja	18,60	0,31	
Zamjenska starost zgrade	41,40		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,69		3.894.912,00 kn
Preostala vrijednost	0,31		1.749.888,00 kn
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>			<b>1.749.888,00 kn</b>
<b>UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			
<b>A DOPRINOSI</b>			<b>142.296,00 kn</b>
<b>B PRIKLJUČCI</b>			<b>201.600,00 kn</b>
<b>C ZEMLJIŠTE</b>			<b>122.068,80 kn</b>
<b>D GRAĐENJE (SVG)</b>			<b>1.749.888,00 kn</b>
			<b>2.215.852,00 kn</b>

## 8.7. Procjena tržišne vrijednosti „Zadružnog doma“

### TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m <sup>3</sup>	OG	
komunalni doprinos	8,00	3.620,00	28.960,00 kn
vodni doprinos	10,05	3.620,00	36.381,00 kn
			<b>65.341,00 kn</b>

B PRIKLJUČCI	kn /m <sup>2</sup>	BP (m <sup>2</sup> )	
Paušalno	115,00	905,00	104.075,00 kn
			<b>104.075,00 kn</b>

C ZEMLJIŠTE	kn/m <sup>2</sup>	P (m <sup>2</sup> )	
	60,55	905,00	54.797,75 kn
			<b>54.797,75 kn</b>

D GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	kn/m <sup>2</sup>	BP (m <sup>2</sup> )	
iz etalonske cijene građenja	4.500,00	905,00	<b>4.072.500,00 kn</b>

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE			
<b>OVK</b> - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	80		
Godina procjene	2020		
Godina izgradnje	1950		
<b>G</b> - starost građevine	70		
<b>Rs</b> - relativna starost G/OVK	0,88		
<b>Fk</b> (Pravilnik, Prilog 10)	4,00		
<b>OOVK</b> - predvidivi ostatak održ. korištenja	24,00	0,30	
Zamjenska starost zgrade	56,00		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,70		2.850.750,00 kn
Preostala vrijednost	0,30		1.221.750,00 kn
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>			<b>1.221.750,00 kn</b>

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
A DOPRINOSI	65.341,00 kn
B PRIKLJUČCI	104.075,00 kn
C ZEMLJIŠTE	54.797,75 kn
D GRAĐENJE (SVG)	1.221.750,00 kn
	<b>1.445.963,75 kn</b>

## **9. ZAKLJUČAK:**

Metoda procjenjivanja odabrana je 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 prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost č.zgr. \*677 i č.zem. 8875 PL 560 K.O. Rašćane, što u naravi predstavlja poslovni kompleks koji se sastoji od glavne zgrade masivnih kamenih zidova u Posjedovnom listu nazvane Zadrugi dom, industrijskih proizvodnih objekata (velike hale i nekoliko manjih objekata sličnog stila gradnje) te okolnog terena, anagrafske oznake Rašćane 77, 77a, 77b, Rašćane, Vrgorac, ukupne površine zemljišta od 10.158,00 m<sup>2</sup>, na dan 09. srpnja 2020. godine razumno predstavljena iznosom od:

**454.125,00 kn + 2.215.852,00 kn + 1.445.963,75 = 4.115.940,75 kn,**  
**zaokruženo (sukladno Čl. 68. St. 5. Pravilnika) 4.120.000,00 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.

Potrebno je napomenuti da će budući kupac imati određene materijalne troškove prilikom privođenja nekretnine u svoje vlasništvo.

U Splitu, 20. srpnja 2020. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**

**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**



## **10. UPORABA DOKUMENTA**

Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te podaci iz dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iznešeno je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja voda, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Radni strojevi i postrojenja koja se nalaze u predmetnoj gospodarskoj zgradi nisu predmet ovog vještačenja.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od Naručiitelja dobio podatke o postojenju neupisanih prava, tereta niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanom zemljištu.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je, kako je ranije navedeno, radi kupoprodaje i ne smije se koristiti u druge svrhe.

## **11. IZJAVA PROCJENITELJA**

**Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:**

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduće 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 rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

**Nadalje izjavljujem:**

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac 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 procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

## **12. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN 150/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

### 13. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA











## 14. PRESLIK POTVRDE BROJ. 9798/2017 ZK ODJELA METKOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Dubrovniku  
Zemljišnoknjižni odjel Metković  
Broj. 9798/2017  
METKOVIĆ, 03.04.2017.

Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Metković, povodom zahtjeva stranke Ivice Vukovića iz Makarske, 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

Uvidom u knjigu položenih isprava za K.O.Rašćane, a vezano za čest.zgr. 677 Zadržni dom površine 642 m<sup>2</sup> i čest.zem. 8875 bunar površine 157 m<sup>2</sup>, trafostanica površine 9 m<sup>2</sup>, zgrada površine 34 m<sup>2</sup>, zgrada površine 320 m<sup>2</sup>, zgrada površine 16 m<sup>2</sup>, zgrada površine 1294 m<sup>2</sup>, zgrada površine 58 m<sup>2</sup>, zgrada površine 74 m<sup>2</sup>, zgrada površine 54 m<sup>2</sup> i dvorište površine 7500 m<sup>2</sup> (Pogon u Rašćanima), utvrđeno je da je na istima pravo vlasništva upisano za korist: R.O.Tvornica Opreme Split, OOUR MOOK-Rašćane, Split, za cijelo, uz zabilježbu privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja gore navedene nekretnine, određene rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 26.veljače 2010.god., IV P-351/10.

Ova potvrda izdaje se na zahtjev stranke.

Ova potvrda se izdaje prema stanju podataka upisanih u službenoj evidenciji na dan 03.04.2017.

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 9798/2017.



Ovlašteni ZK referent:  
Rozali Franić

*R.F.*

**15. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 560 K.O. RAŠĆANE)**

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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 16.07.2020. 23:26

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: RAŠĆANE (Mbr. 333948)

Posjedovni list: 560

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ,, ZAGREB (VLASNIK)	52634238587

**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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		677	ZADRUŽNI DOM DOM	642 642	21		
		8875	RAŠĆANE TRAFOSTANICA, RAŠĆANE DVORIŠTE ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA ZGRADA BUNAR	9516 9 7500 34 74 16 320 54 1294 58 157	21		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>10158</b>			

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

## 16. IZVADAK IZ PPU-a GRADA VRGORCA (Članak 28, 18, 19. str.)

Grad Vrgorac	Vrgorac, 13. prosinca 2019.	VJESNIK - broj 25/19
--------------	-----------------------------	----------------------

građevine moguće je graditi samo na području naselja Vrgorac ili unutar zona isključive namjene za koje je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja. Stambene građevine nadzemne (bez podruma) građevinske (bruto) površine GBP veće od 400m<sup>2</sup> i/ili građevine s 4 ili više stambenih jedinica tretiraju se višestambenim građevinama. Višestambenom građevinom se smatra i dvojna građevina ukupne nadzemne (bez podruma, za obje građevine zbrojeno) građevinske (bruto) površine GBP veće od 600m<sup>2</sup> i/ili građevine sa 7 ili više stambenih jedinica.

(4) Stambene građevine mogu sadržavati poslovni prostor i/ili turističke apartmane i to najviše do 50% građevinske bruto površine građevine.

(5) Poslovnim sadržajima, koje se mogu graditi u dijelu stambeno poslovne građevine smatraju se sadržaji namijenjeni za tihe i čiste djelatnosti (trgovačke, uslužne, administrativne, ugostiteljsko-turističke (apartmani), uredi, banke, osiguranje i sl.).

(6) Poslovnim građevinama koje se mogu graditi unutar građevinskog područja naselja smatraju se građevine namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (trgovačke, uslužne, administrativne, ugostiteljsko turističke, uredi, banke, osiguranje, automehaničarske usluge i sl.). Ove djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

(7) Korisni prostor ispod kosog krova (bez nadozida), koji se nalazi iznad posljednje pune etaže građevine može se planirati i kao zasebna stambena jedinica, uz korištenje krovnih prozora i terasa.

(8) Moguća je gradnja više podrumskih etaža u svrhu garažiranja vozila.

### Članak 28.

- (1) U slučaju kada se neposredno primjenjuju ove odredbe veličina građevne čestice, širina građevne čestice, koeficijent izgrađenosti građevne čestice za gradnju novih građevina iz prethodnog članka, određuje se prema načinu izgradnje kako slijedi:

NAČIN IZGRADNJE		građevna čestica za gradnju građevine u <u>izgrađenom</u> dijelu građevinskog područja naselja			
		najmanja površina (m <sup>2</sup> )	minimalna širina** (m)	maksimalni koeficijent izgrađenosti kig (nadzemni dio)	maksimalni koeficijent iskorištenosti kis (ukupni nadzemni i podzemni)
Manja stambena građevina	samostojeće	300		0,4	1,6
	dvojne	300		0,4	1,6

Grad Vrgorac	Vrgorac, 13. prosinca 2019.	VJESNIK - broj 25/19
--------------	-----------------------------	----------------------

Po i/ili (S) + P+2 (max. 4 stambene jedinice)	građevine u nizu*	300*		0,4	1,6
Višestambena građevina Po i/ili (S) + P+4 (više od 4 stambene jedinice)	samostojeće	700	16,0	0,3	2,4
	građevine				

\* nove građevine u nizu mogu se graditi kao najviše 3 građevine u nizu

\*\* minimalna širina građevne čestice mora biti zadovoljena na najmanje 50% površine građevne čestice za gradnju građevine

\*\*\* maksimalna površina pojedine građevne čestice za građevine u nizu je 320 m<sup>2</sup>

\*\*\*\* kod višestambenih građevina potpuno ukopane podrumске etaže (više od 1) ne obračunavaju se u Kis.

NAČIN IZGRADNJE		građevna čestica za gradnju građevine u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja			
		najmanja površina (m <sup>2</sup> )	minimalna širina** (m)	maksimalni koeficijent izgrađenosti k <sub>ig</sub> (nadzemni dio)	maksimalni koeficijent iskorištenosti k <sub>is</sub> (ukupni nadzemni i podzemni)
Manja stambena građevina Po i/ili (S) + P+2 (max. 4 stambene jedinice)	samostojeće	500	12,0	0,3	1,6
	dvojne	500	11,0	0,3	1,6
	građevine u nizu*	500	8,0	0,4	1,6
Višestambena građevina Po i/ili (S) + P+4 (više od 4 stambene jedinice)	samostojeće	800	16,0	0,3	2,4
	građevine				

\* nove građevine u nizu mogu se graditi kao najviše 3 građevine u nizu

\*\* minimalna širina građevne čestice mora biti zadovoljena na najmanje 50% površine građevne čestice za gradnju građevine

\*\*\* maksimalna površina pojedine građevne čestice za građevine u nizu je 320 m<sup>2</sup>

\*\*\*\* kod višestambenih građevina potpuno ukopane podrumске etaže (više od 1) ne obračunavaju se u Kis.

**17. DOZVOLA ZA GRADNJU**

REPUBLIKANCIJSKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA VRGORAC  
Sekretarijat za upravno-pravne i  
inspekcijске poslove  
Referata za gradjevinarstvo  
Broj: o3/1- Up/I- 504-81.  
Vrgorac, 9.02.1981.god.

POGONA "RAŠČANE" NADZORICA  
DANA 12.02.81.god.

BETONU DATA I KOPIJ,  
GRAD. DOZVOLE  
12.02.81.

Referata za gradjevinarstvo, sekretarijata za upravno-pravne i inspekcijске poslove, općine Vrgorac povodom zahtjeva RO TVORNICA OPREME I KONSTRUKCIJE iz SPLITA, o u predmetu izgradnje investicionog objekta "Pogon izrade i montaže metalnih konstrukcije-Rašćano" na osnovu člana 35. Zakona o izgradnji objekata ( Narodne novine, broj 20/75.) donosi

**DOZVOLU ZA GRADNJU**

1. Dozvoljava se investitoru: RO Tvornica opreme, OOUR Metalne oprema i Konstrukcije iz Splita, izgradnje objekta: "Pogon izrade i montaže metalnih konstrukcije" u mjestu Rašćano, o na neformiranoj čestici zemljišta 8875 u K.O. Rašćano, površine 13481 m<sup>2</sup>.
2. Ova dozvola prestaje važiti u roku od dvije godine dana od dana prijema ukoliko se u međuvremenu ne otpočne se redovno.

**O b r a z l o ž e n j e**

Investitor RO Tvornica opreme, OOUR Metalne oprema i Konstrukcije iz Splita podnijela je zahtjev da im se izda dozvola za izgradnju objekta "Pogon izrade i montaže metalnih konstrukcije" u mjestu Rašćano, o na neformiranoj čestici zemljišta 8875 u K.O. Rašćano.

Pošto mjesto Rašćano nije urbanizirano a zemljište na kojem se namjerava izvršiti gradnja navedenog objekta je dovoljno udaljeno od katastarske općine te pošto je u ovom slučaju dolje navedeno:

1. Rješenje o izdavanju dozvole za gradnju objekta: broj: o3/1- Up/I- 504-81. od 6. veljače 1981. godine.
2. Zametna od izdavanja dozvole od sekretarijata za upravno-pravne i inspekcijске poslove općine Vrgorac, broj: o3 - Up/I- 20-81.
3. Izjava o zaštiti od požara izdana od općinskog sekretarijata za inspekcijске poslove broj: o3/1-lo3/1-170. od 24.6.1980.
4. Elektroenergetski projekt, izdana od "Elektrodistribucija" Split, broj: 6/81. od 9.02.1981. god.
5. Glavni projekat "Hala za izradu čeličnih, zračkastih konstrukcija", broj: 649/A izradjen od "Arhitekt"-Split.
6. Glavni projekat "Rezervoar za gorivo", broj: 651/C izradjeno od "Arhitekt"- Split.

- Glavni projekat "Objekat za autogeno rezenje limova", broj: 651/A, izradjeno od "Arhitekt"-Split.
8. Glavni projekat "Kompresorska stanica, kisik i acetilen", br: 651/B izradjeno od "Arhitekt"- Split.
9. Glavni projekat "Upravna zgrada pogona za izradu sitne brodske opreme: opre Adapteacija" izradjeno pod brojem 649/G od "Arhitekt"- Split.
10. Glavni projekt "Pogon za izradu sitne brodske opreme", broj: 649/B izradjeno od "Arhitekt"- Split.
11. Glavni projekt - acetilenska stanica sa stanicom kisika- izradjeno od "Tehnika"-p.p. Split pod brojem T.D.S-682-3/80.
12. Glavni projekat - kompresorska stanica sa rezvodom- izradjeno od "Tehnika"-Split, pod brojem T.D.S-682-3/80.
13. Glavni projekat - grijanje i ventilacije- izradjeno od "Tehnika"-Split, pod brojem T.D.S-682-3/80.
14. Glavni projekat - električne instalacije jakе i slabe struje- izradjeno od "Tehnika"-Split, broj: T.D.S-682-3/80.
15. "Konstrukterski projekat"- izradjeno od "Tehnika"-Split, pod brojem T.D.G-682-3/4-1980.
16. Glavni projekat: - trefostanice TS 10/0,4 kV (1x400 KVA), izradjeno od "Tehnika"-Split, broj: T.D.E-682/3-7/80.
17. Glavni projekat "Vanjske instalacije"- izradjeno od "Tehnika"-Split pod brojem: T.D.E-682/3-6/80.
18. Glavni projekat "Instalacije"- izradjeno od "Tehnika"-Split, pod brojem T.D.E- 682/3- /80.

Referada za gradjevinarstvo je razmatrala zahtjev investitora te je konstatirano da su ispunjeni svi uvjeti pa je stoga valjalo riješiti kao u dispozitivu ove dozvole.

Protiv ove dozvole može se izjaviti žalbe u roku od 15 dana od dana prijema Zajednici općine Split. Žalbe se dostavlja putem ovog organa pismeno a može se izjaviti na zahtjevnik i taksira se po Odluci o administrativnim taksama.

Administrativna taksa po Tbr. 1. i 3o. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 5.650,00 dinara uplaćena putem uplate dne 3.02.1981.godine a u korist općinskih administrativnih taksa.

Dostavlja se:

1. RO TVornice opreme "Split"- Split
2. OOOR metalne oprema i konstrukcije
3. gradjevinске inspekcije
4. referada za gradjevinarstvo
5. A r h i v a



18. SKICA IZMJERE

