

DARIO VUČAK dipl. ing. arh.

Ovlašteni arhitekt br. 1406 &

stalni sudski vještak za arhitekturu i graditeljstvo br. 4 Su-885/2016

Ured: **21260 IMOTSKI, Ante Starčevića br. 25**

Tel fax: Tel./fax. 021 842-311 mob. tel. 091 500-4463

E-mail: dario.vucak@st.t-com.hr www:arhitekt-dario-vucak.com



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST KOMPLEKSA “VINARIJA - Perinuša”
PROCIJENJENA JE NA DAN 05. 11. 2019. g. U VISINI OD**

18.672.403,07 Kn

NEKRETNINA: Komplex “VINARIJA - Perinuša”

LOKACIJA: 21264 Donji Proložac, Perinuša b.b. – općina Proložac
katastarske čestice zemlje upisane u Z.K. 1624 i
Z.K. 1651 (bez k.č.zem. 2940/1) sve k.o. Proložac

VLASNIK: “IMOTA” d.d. Imotski, OIB 02297833542, *Naručitelj elaborata*

Ovaj se Elaborat sastoji od ukupno 66 stranica, uključujući i priloge.
Urađen je u dva istovjetna primjerka, od kojih se jedan čuva u evidenciji procjenitelja
Duplikat u digitalnom obliku (PDF format na CD-u) također je dostavljen Naručitelju.

- 1. OPĆE INFORMACIJE**
 1. 1. Podaci o predmetu procjene
 1. 2. Podaci o očevidu
 1. 3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
- 2. LOKACIJA**
 2. 1. Položaj i prilaz u odnosu na JPP
 2. 1. 1. Regionalni položaj - Makrolokacija
 2. 1. 2. Lokalni položaj - Mikrolokacija
 2. 2. Zemljište
 2. 2. 1. Planski status i opremljenost (prometnice, infrastruktura)
 2. 2. 2. Buka i zagađenje
 2. 2. 3. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
- 3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
 3. 1. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem
 3. 2. **Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 3. 2. 1. Obilježja zemljišta
 3. 2. 2. Poredbene nekretnine - opis
 3. 2. 3. Prilagodba vrijednosti zemljišta
 3. 2. 4. Preliminarna vrijednost zemljišta
- 4. GRAĐEVINE KOMPLEKSA**
 - 4.1. Osnovne napomene o građevini
 - 4.2. Osnovna obilježja građevine
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.4. Preliminarna vrijednost građevine
 - 4.5. Foto i grafički prilozi o građevini
- 5. REKAPITULACIJA**
 - 5.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 5.2. Koeficijent prilagodbe tržištu
 - 5.3. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine(a)
- 6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**
- 7. IZJAVA PROCJENITELJA**
- 8. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE**
- 9. PRILOZI**
 - 9.1. *Identifikacija Kompleksu pripadajućih građevinskih čestice od strane stečajne upraviteljice Anči Bašić dipl. oec. - dopis prema vještaku od 17.09. 2019. god.*
 - 9.2. Izvod iz katastarskog plana - grafički prikaz Komplexa
 - 9.3. Izvadak iz Zemljišne knjige br. 1624 - *kopija, 3 lista*
 - 9.4. Izvadak iz Zemljišne knjige br. 1651 - *kopija, 3 lista*
 - 9.5. Rješenje o imenovanju za *Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina*
 - 9.6. Rješenje o osnivanju *Ureda ovl. arhitekta i promjeni adrese Ureda*

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene -	Kompleks "VINARIJA - Perinuša" u naravi Proizvodno-poslovni pogon za preradu grožđa i proizvodnju vina i alkoholnih pica sa više zgrada i pripadajućim zemljištem.
Adresa nekretnine -	21264 Donji proložac, Perinuša b.b. – općina Proložac
Podaci iz Zemljišne knjige -	Općinski sud u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Imotski Br. ZK uložka 1624 za k.č.zem. 2923/1, 2923/2, 2923/3, 2923/4, 2923/5, 2923/6, 2923/7, 2923/8, 2923/9, 2923/10, 2923/11, 2923/12, 2923/13, 2923/14, 2923/15 & Br. ZK uložka 1651 za k.č.zem. 2922/2, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/6, 2922/7, 2922/8, 2922/9, 2922/10, 2927/1, 2927/2, 2931/1, 2931/2, 2931/3, 2931/4, 2931/5, 2931/6, 2931/7, 2931/8, 2932/1, 2932/2, 2935/1, 2935/3, 2936/3, 2936/4, 2936/5, 2936/6, 2939/2, 2940/2. K.O. Proložac Površina kompleksa 51.822,0 m ² (po navedenoj identifikaciji) Vlasnik je "IMOTA" d.d. Imotski, OIB 02297833542

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti -	05. 11. 2019. g.
Datum procjene kvalitete -	listopad-studenj 2019. g.
Datum očevida -	svibanj-lipanj 2018. g. i listopad 2019. g.
Opseg obilaska -	Obavljen je pregled predmetne nekretnine, u naravi Komplexa "Vinarija" sa pripadajućim zemljištem. Obavljen je vizualni očevid inerijera i eksterijera, te potrebna premjeravanja. Za dijelove zgrada koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje značajni nedostaci i štete.
Na očevidu prisutni -	Jakov Šabić, direktor Dario Vučak, procjenitelj
Na očevidu korištena dokumentacija –	a) Identifikacija nekretnina na osnovu DJELOMIČNOG RJEŠENJA u postupku pretvorbe od 07. 03. '06., kopija u prilogima b) Projektna dokumentacija na osnovu koje su zgrade izgrađena i ishoda Građevinska dozvola, kopija u prilogima c) Identifikacija pripadajućih građevinskih čestice od strane stečajne upraviteljice A. Bašić - dopis, kopija u prilogima

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevitom na terenu utvrdio sam da se predmetna nekretnina, u naravi Komplex "Vinarija - Perinuša", sastoji od Zgrada poslovne namjene i pripadajućeg joj (ogradoenog i uređenog) zemljišta u ukupnoj tlocrtnoj površini od 51.822 m².

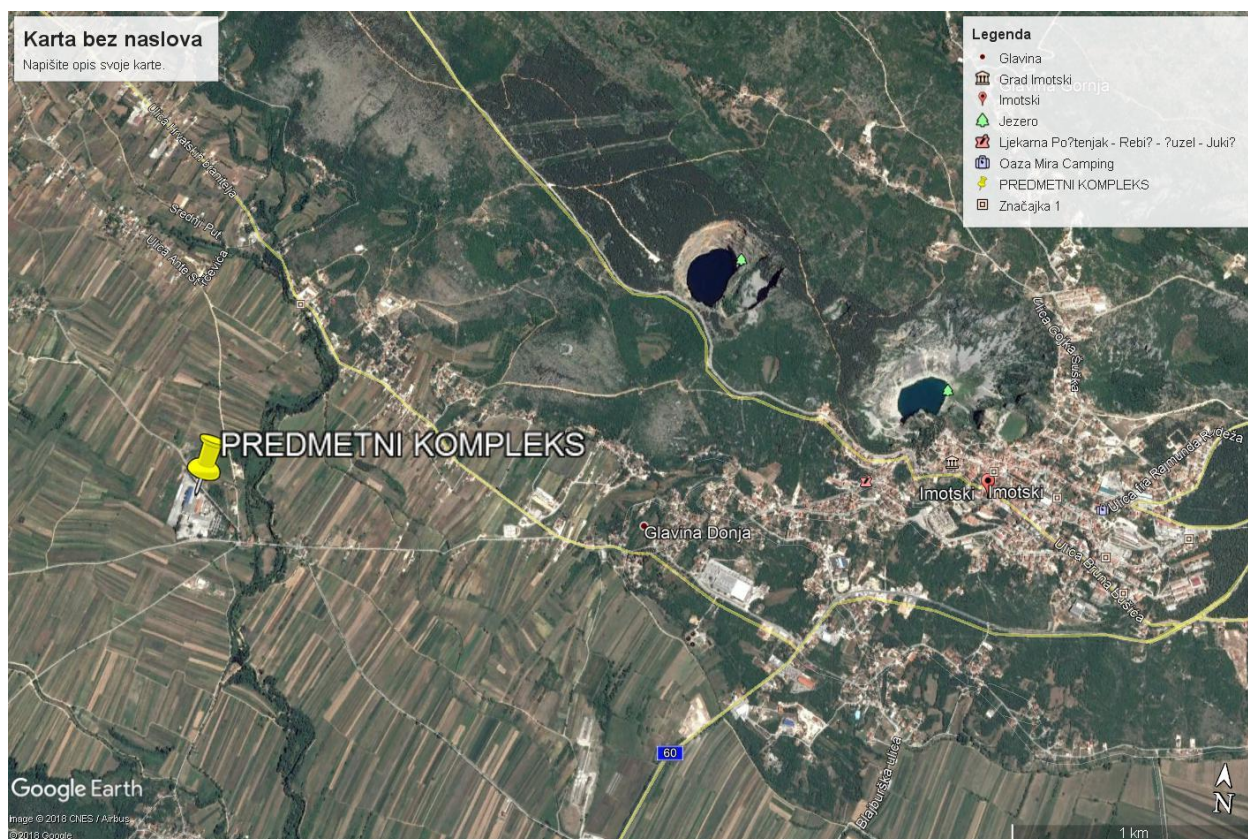
Zgrade su izgrađena u skladu s Građevinskim dozvolama i cijeli kompleks je legalan.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravnopravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u takovoj zoni.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prilaz s JPP



Položaj kompleksa "Vinarija-Perinuša" u odnosu na grad Imotski – žuta strijelica

Prilaz s javno prometne površine je neposredno s lokalne asfaltne prometnice

2.1.1. Regionalni položaj - Makrolokacija

GRAD IMOTSKI

Imotski je stari grad, smješten na jugu Republike Hrvatske, na raskrižju Dalmatinske Zagore i Bosne i Hercegovine. Prvi put ga se spominje 950. godine u djelu *De administrando imperio* bizantskog cara i povjesničara Konstantina Porfirogeneta.

Imotski ima sva obilježja primorskog grada, zahvaljujući ponajviše klimi i urbanoj arhitekturi stare gradske jezgre. Kamene kuće, strme uske ulice s kamenitim stepenicama svjedoci su nekadašnjeg izgleda ovog mjesta čija je stara jezgra i zaštićena.

Tržišno su najatraktivnije ulice u strogom centru grada. Evidentna je stagnacija tržišta nekretnina i lagani rast cijena svih vrsta nekretnina na svim gradskim lokacijama.

2.1.2. Lokalni položaj - Mikrolokacija

OPĆINA PROLOŽAC

Nekretnina je locirana na južnom rubnom području Općine, predio zvan Perinuša.

Pristup do nekretnine je lokalnim asfaltnim putom koji ima spoj sa DC 60.

U neposrednoj blizini nalazi se zemljište koje je uglavnom neizgrađeno.

2.2. Zemljište

2.2.1. Planski status i opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Planski status:	Predmetni <i>Kompleks</i> se nalazi u "zoni poslovne namjene" - izvor podataka PP uređenja općine Proložac, sl. gl. 05/06 i 06/14
Prometna povezanost:	Neposredna prilazna cesta nekretnini je lokalna asfaltirana prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa, neopremljena i uređena (nogostup, rubnici, javna rasvjeta, horizontalna signalizacija). S iste se ulazi direktno u predmetni kompleks (više ulaza).
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom utvrđeno je da je kompleks priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture (elektroinstalacije jake i slabe struje, područni vodovod, sustav odvodnje otpadnih voda vanjska rasvjeta). Ne postoji priključak na zemni plin, ali postoji vlastita kotlovnica (emergent loživo ulje).
Parkiranje:	Parkiranje je riješeno u sklopu okoliša (ispred i uokolo) zgrada.

2.2.2. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Nema ni izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

2.2.3. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađen proizvodni kompleks sa pratećim zgradama (restoran, podrum, radiona, spremišta i dr.).

Zemljište (okoliš zgrade) je solidno uređeno i održavano.

Pretpostavka ove procjene je da će se mijenjati namjena zgrada.

Kompleks (sve zgrade unutar istog) je legalan u ukupno izgrađenim gabaritima.

3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem

Opis metoda procjenjivanja

3.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP (u ovom slučaju po BGP- vidjeti stavku 4.3. koja slijedi). Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
 2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
 3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
 4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
 5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
 6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
 7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.
- Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

3.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

3.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (u predmetnom slučaju nemamo dovoljno poredbenih nekretnina, vidi niže).

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetnih zgrada utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM metodom iz dostupnih podataka.

Ne postoje podaci o prometu građevinskim zemljištem za područje naselja Donji Proložac u općini Proložac na portal eNekretnine MGIPU, a da su u neposrednoj blizini predmetne Zgrade i da zadovoljavaju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisane uvjete (čl. 19. i čl. 23.).

Kako se cijeli predmetni kompleks Vinarije nalazi na samom rubnom području općine Proložac, to će se usporedba raditi sa bliskim građevinskim zemljištem koje se nalazi u blizini, a pripada gradu Imotskom.

3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

3.2.1. Obilježja zemljišta

- Razvojni stupanj	Vidjeti Planski status pod 2.2.1.
- Vrsta korištenja	Izgrađeno
- Način gradnje	Slobodnostojeće građevine
- Položaj/orijentacija	Odličan, glavna pročelja zgrada na jugozapadu, kolni pristupi sa svih strana osim zapada

3.2.2. Poredbene nekretnine – opis

USPOREDBA 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	474354
Datum pregleda	23.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	2908281
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.522,00
Vrijednost nekretnine (KN)	120.000,00
Datum ugovora	19.11.2013
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAMENMOST - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

USPOREDBA 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	467420
Datum pregleda	23.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	2570841
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.019,00
Vrijednost nekretnine (KN)	183.420,00
Datum ugovora	05.01.2012
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GLAVINA DONJA - ISTOK - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA

USPOREDBA 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1156513
Datum pregleda	23.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3536558
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.198,00
Vrijednost nekretnine (KN)	89.229,14
Datum ugovora	27.02.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GLAVINA DONJA - ZAPAD - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA

3.2.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta

Usporedne nekretnine:

1. Ista kategorija zemljišta *Usporedbe 1 do 3* kao i procjenjivana
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja sukladno PP-u
3. Upisana prava i tereti
4. Položajna obilježja

LOKACIJA	OPIS / NAMJENA	CIJENA (€)	POVRŠINA (m ²)	Kn / m ²
1. Imotski-Kamenmost	Građevinsko zemljište	120.000,00	2.52200	47,58
2. Imotski - Glavina D.	Građevinsko zemljište	183.420,00	1.019,00	180,00
3. Imotski - Glavina D.	Građevinsko zemljište	89.229,14	1.198,00	74,48
PROSJEČNA CIJENA Kn / m ²				100,68

Zaključak: Prema postojećoj mogućoj usporedbi vidljivo je da cijene nekretnina na sličnim okolnim u blizini Općine variraju odveć ovisno o veličini, uređenosti, komunalnoj opremljenosti, položaju i mikrolokaciji. Prosječna cijena po srednjem tečaju NBH je **13,60 Kn/m²**.

Napomena: Konverzija po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn/1€

KOREKCIJA PROSJEČNE CIJENE	koeficijent	Kn / m ²
KOREKCIJA 1: ponuda/potražnja	1,50	151,02
KOREKCIJA 2: položaj/mikrolokacija	0,90	90,612
Analizom ponude, za izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom, uz korekciju prosječne vrijednosti ocjenjuje se ostvariva vrijednost prodaje u iznosu od		120,816 Kn / m² tj. 16,326 € / m²

Vrijednost predmetne nekretnine k.č.zem. upisanih u Z.K. **1624** i Z.K. **1651** (bez k.č.zem. 2940/1) sve k.o. Proložac ukupne površine **51.822 m²** je:

$(120,816 \text{ Kn/m}^2 \times 51.822,0 \text{ m}^2) = \mathbf{6.779.146,75 \text{ Kn}}$, tj. 916.100,91 € po tečaju od 7,4 Kn/€.

3.2.4. Preliminarna / privremena vrijednost zemljišta

1.	ZEMLJIŠTE (51.822 m ² x 120,816 Kn/m ²)	6.779.146,75 Kn
2.	VANJSKI UREĐENJE - Uređenje dvorišta, ograda, 25.000 m ² asfalta, rubnjaci, zelenilo, parkinzi (51.822 m ² x 50,00 Kn/m ²)	2.591.100,00 Kn
	UKUPNO	9.370.246,75 Kn

4. GRAĐEVINE KOMPLEKSA

4.a. *RESTORAN SA GARAŽAMA* P+1



4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada je izvedena u dvije razine. U prizemlju se nalazi 6 površinom identičnih prostora (garaže i spremišta) a na katu radnički restoran (sala za objedovanje, muške i ženske sanitarije, kuhinja i buffet). Pristup katu je putom vanjskih stepenica uz bočno južno pročelje, a uz cijelo istočno pročelje izvedena je vanjska terasa (balkon). Uz zgradu je izgrađena i tzv. butan stanica.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom postojećom dokumentacijom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije i sl.) procjena će se vršiti na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod el. energije koji su u funkciji kao i napajanje pitkom vodom.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Poslovna zgrada P+1 – Garaže i radnički restoran
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1978. god.
Vanjski izgled:	Pročelja (ne)uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina i obujam građevine (Iz Glavnog projekta T.D. 554-2/3, izrada "Tehnika" Split)

a) Ukupna bruto površina zgrade ($380,62 + 42,92 + 100,5$)	524,04 m²
b) Svijetla visina po etažama 3,10 m prizemlje i 2,85 m kat	
c) Ukupni obujam građevine	3.333,60 m³
d) Neto površina građevine ($287,20 + 25,90 + 72$)	385,10 m ²
e) Odnos bruto i neto površine	kb= 1,36

4.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Konstrukcija i materijali

- Katnost	Dvije etaže zgrade, prizemlje + kat
- Godina izgradnje	1976. godine
- Vanjski zidovi	Betonski i opekarski blokovi, armirani beton
- Međukatna konstrukcija	a.b. pune ploče
- Pročelja	Cementna žbuka
- Svijetla visina prostorija	2,85 m kat (restoran) i 3,10 m prizemlje (garaže)
- Obrada podova	Keramičke pločice i kamen, zaglađeni beton (prizemlje)
- Obrada unutarnjih zidova	CV žbuka i keramičke pločice
- Vanjski otvori	Fe bravarija i drvo
- Unutarnji otvori	Drveni
- Krovšte	Kosi dvostrešni drveni krov
- Grijanje	Na plin, butan stanica izvedena uz zgradu
- Sanitarna oprema	Standardna
- Vertikalna komunikacija	Vanjske stepenice sa metalnom ogradom
- Održavanje	Loše

Stanje	Očekivano za period gradnje i tekuće održavanje
---------------	---

4.2.4 Opremljenost posebnih dijelova i ocjena stanja

- | | |
|--------------------------|--|
| - Vodovodne instalacije | Centralna opskrba vodom preko priključka na vlastitu mrežu pitke vode unutar kompleksa (vlastito napajanje iz crpne stanice na izvorištu rijeke Vrljike kod tzv. Zelene katedrale) |
| - Kanalizacija | Zgrada spojena na prečistač unutar kompleksa, a isti je spojen na glavni gradski kolektor u naselju Glavina Donja |
| - Električne instalacije | Standardna opremljenost za period gradnje |
| - Ventilacija | Prirodnim putom, nema posebnih ventilacijskih uređaja u funkciji |
| - Opskrba toplom vodom | Putom el. bojlera |

Stanje Očekivano za period gradnje i tekuće održavanje

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje preuzetih iz tablice:
Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata.

Podaci o *etalonskoj vrijednosti građenja* iz NN 100/2912 predstavljaju višestambenu zgradu s liftom i garažno-parkirnim mjestima. Isti u ovom slučaju nije tržišni podatak jer on služi i za formiranje cijene zaštićene najamnine koja se nalazi u kategoriji državnih potpora.

A PROSJEČNA CIJENA GRAĐENJA POSLOVNE ZGRADE JE $773 \text{ €/m}^2 + \text{PDV} = 966,25 \text{ €/m}^2$

B VREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnose procjenjivanja građevina/tablica, procjenjuje se vrijednost:

$$N_v = 966,25 \text{ €/m}^2 \times 0,55 = \mathbf{531,43 \text{ €/m}^2}$$

4.3.1. Vrijednost novogradnje

$$\mathbf{N_v = 531,43 \text{ €/m}^2 \times 524,04 \text{ m}^2 = 278.490,57 \text{ €}}$$

U skladu s tablicom Pokazatelja troškova građenja izračun je s bruto površinom zgrade.

4.3.1.1. Građenje

1. KONSTRUKCIJA ZGRADE	50,00%
2. ZAVRŠNI RADOVI	30,00%
3. INSTALATERSKI RADOVI	20,00%

4.3.1.2. Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području općine Proložac sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13 i 83/15). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona, ali u ovom slučaju to nije te iznosi 5,03 kn/m³ za Poslovne građevine u zoni C.

PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

- a) Obujam građevine je 3.333,60 m³
- b) $J_c = 1,0 \text{ Kn/m}^3$ sukladno Odluci općine Proložac
- c) **Procijenjena visina komunalnog doprinosa je 3.333,60 Kn**

PROCJENA VISINE VODNOG DOPRINOSA

- a) Obujam građevine je 3.333,60 m³
- b) $J_c = 5,03 \text{ Kn/m}^3$ Tarifa vodnog doprinosa za Poslovne građevine u zoni "C" (NN83/15)
- c) **Procijenjena visina vodnog doprinosa je 16.768,00 Kn**

4.3.1.3. Priklučci na komunalnu infrastrukturu, projekti i nadzor

PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

- a) Elektromreža – vlastita trafo stanica unutar kompleksa
- b) Javna vodovodna mreža – vlastito napajanje iz crpne stanice na izvoru rijeke Vrljike kod tzv. zelene katedrale
- c) **Procijenjena visina troškova izvedenih priključaka je 0,00 Kn**

PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

- d) Projektiranje, nadzor, konzalting.... 3,50 % od NV
- e) **Procijenjena vrijednost projekta i nadzora 9.747,17 €, tj. 72.129,05 Kn**

Napomena: Konverzija po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn/1€

4.3.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

4.3.2.1. Umanjenje gospodarske vrijednosti

FK MATRICA

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno
	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana ⁵	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	3
C	2

Starost građevine G	40 god.
Održivi vijek korištenja OVK	80 god.
Faktor korištenja Fk	3 najnepovoljniji kriterij
Relativna starost G / OVK	50,0 %
OOVK	44 %
Zamjenska starost OVK - OOVK	36 god.
Linearni otpis = 36 / 80	45 %

Sadašnja vrijednost građevine: $S_v = N_v \times \text{linerni otpis}$

$$S_v = 278.490,57 \text{ €} \times 55 \% = 153.169,81 \text{ €}$$

Izračun prema Pravilniku (prilog br. 10)

4.3.3. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, štete i zapuštenog tekućeg održavanja

Primjetno je i zapušteno tekuće održavanje zgrade, posebice sanitarija.
Procijenjena vrijednost umanjena je 3% od S_v .

$$S_v = 153.169,81 \text{ €} - 3 \% = \mathbf{148.574,72 \text{ €}}$$

4.3.4. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Nema je, građevina je legalna u ukupno izgrađenoj površini i obujmu.

4.3.5. Troškovi uređenja zemljišta (asfaltiranje, ograda, rasvjeta...)

U cijeni vrijednosti zemljišta, stavka br. 3.2.4.

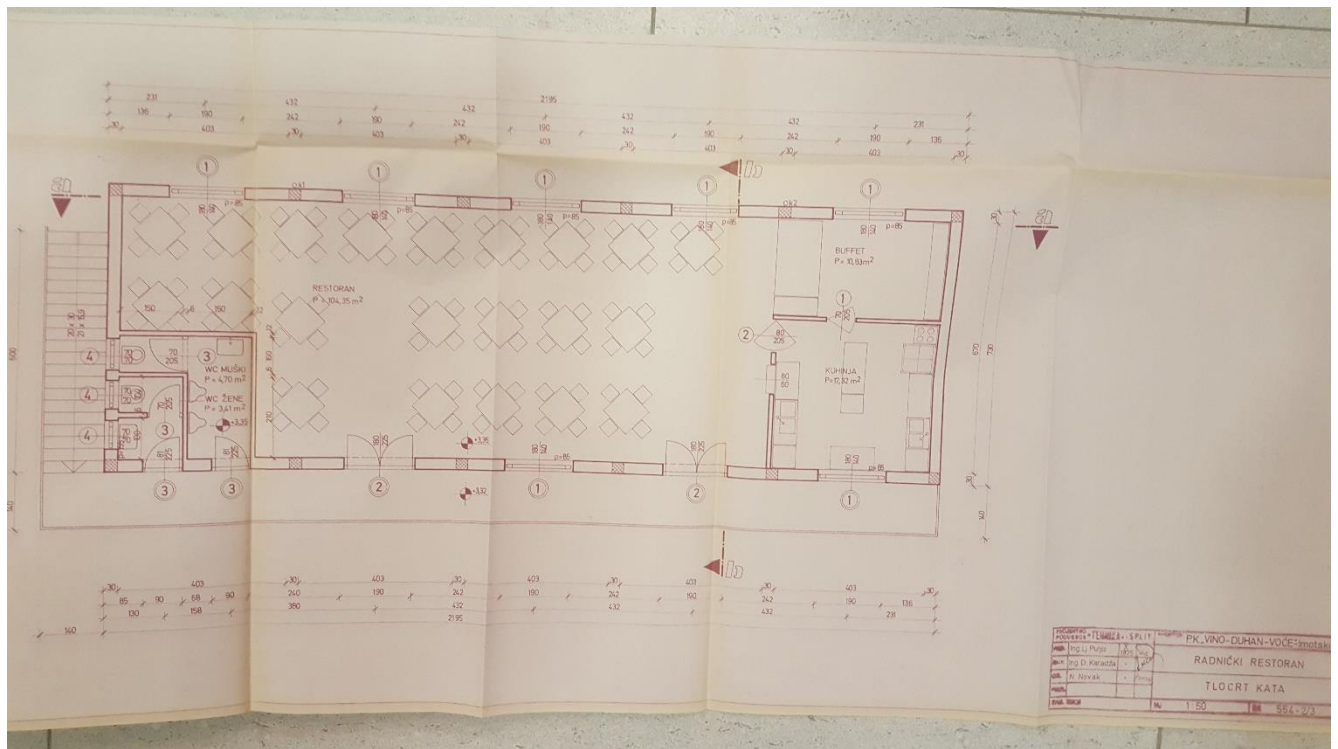
4.3.6. Troškovna vrijednost građevine – predmetne Poslovne zgrade P+1

1.	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	148.574,72 €	1.099.452,90 Kn
2.	KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	2.716,43 €	20.101,60 Kn
3.	PRIKLJUČCI, PROJEKTI I NADZOR	9.747,17 €	72.129,05 Kn
	UKUPNO	161.038,32 €	1.191.683,55 Kn
<i>Cijena građenja zgrade ukupne GBP 524,04 m²</i>		<i>307,30 €/m²</i>	<i>2.274,03 Kn/m²</i>

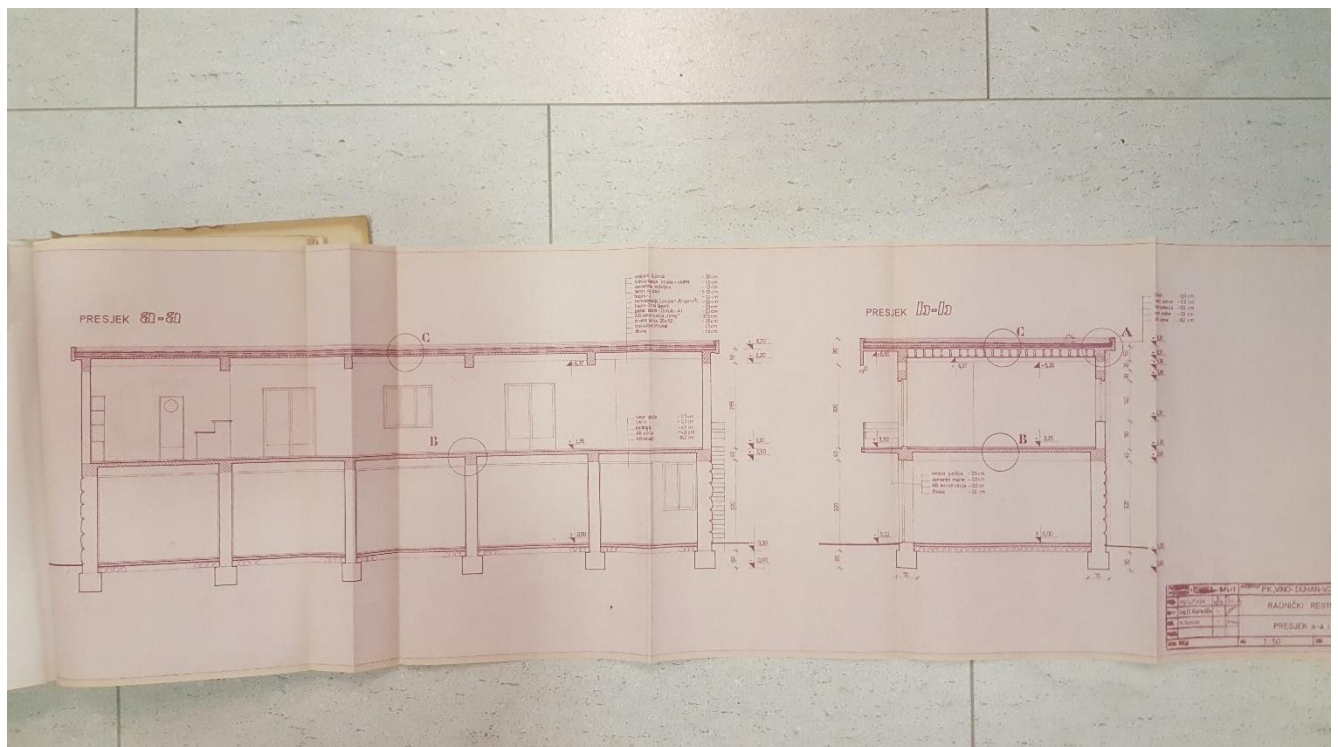
4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Restoran P + 1

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	1.191.683,55 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	1.191.683,55 Kn

4.5. Grafički prilozi



Tlocrt kata



Presjeci

4.b. *RADIONA P+0 I SKLADIŠTE ZA ULJA P+0*



Radiona za popravak vozila – istočno ulazno pročelje



Skladište za ulja uz radionu – istočno (ulazno) i sjeverno (bočno) pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada radione za popravak vozila je izvedena u razini prizemlja. Sastoji se od jedne veće prostorije sa tri garažna mjesta i prostora za prijam vozila (ured sa sanitarijama). Uz nju, sa južne strane, izvedeno je malo skladište za ulja i maziva. Zgrada radione je trenutno u zakupu tvrtke koja se bavi reciklažom plastičnog i papirnato otpada.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom postojećom dokumentacijom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije i sl.) procjena će se vršiti na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod el. energije koji su u funkciji kao i napajanje pitkom vodom.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Poslovna zgrada P+0 – Radiona i skladište ulja
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1978. god.
Vanjski izgled:	Pročelja (ne)uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine(a)

*a) Ukupna bruto površina zgrade (312 radiona + 24 skladište) **336,00 m²***

Svi ostali parametric (stavke od 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnom zgradom Restorana za radnike. Iz tog razloga je preuzeta i jedinična cijena za izvedbu od 2.274,03 Kn/m² te troškovna vrijednost obaju zgrada iznosi (336,00 m² x 2.274,03 Kn/m²) = 764.074,08 Kn

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Radiona P + 0 i Skladište za ulje P + 0

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	764.074,08 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	764.074,08 Kn

4.5. Grafički prilozi

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA IMOTSKI
Sekretarijat za upravno-pravne i
inspeksijske poslove
Služba za urbanizam, građevinarstvo
i komunalne poslove
Broj: 66-UR-628/76.
Imotski, dana 6. svibnja 1977. god.

PRISUNJE JE PRAVNO LJUDU
 Imotski: 24. 05. 1977.

OPĆINA HRVATSKA
 3
 UPRAVNA AGENCIJA ZAPOSREDOVANJE
 - SPLIT -

Organ uprave općine Imotski, Služba za upravno-pravne i inspeksijske poslove, Služba za urbanizam, građevinarstvo i komunalne poslove, nadležan na osnovi čl. 35. Zakona o izgradnji objekata (NR SRH-e br. 20/75), a na zahtjev investitora FK "Vino-duhan-voće" Imotski u predmetu izdavanja građevinske dozvole za izgradnju objekta radionice sa opravku i održavanje vozila u krugu Vinarije na Ferinuši, daje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se investitoru Poljoprivrednom kombinatu "Vino-duhan-voće" Imotski građenje objekta radionice sa opravku i održavanje vozila na dijelovima čest. zem. 2923/4 i 2923/2 sve k.o. Prelošac, u krugu Vinarije na Ferinuši.

2. Sastavni dio ove građevinske dozvole je investiciono-tehnička dokumentacija koja se sastoji od kompletnog izvedenog elaborata (projekta).

3. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se na građenju ne započne u roku od dvije godine.

O b r a s l o ž e n j e

Investitor Poljoprivredni kombinat "Vino-duhan-voće" Imotski podnio je dana 20. svibnja 1976. god. zahtjev broj: 66-628/76. od 19. svibnja 1976. god. da mu se izda građevinska dozvola za izgradnju objekta radionice sa opravku i održavanje vozila na dijelovima čest. zem. 2923/4 i 2923/2 sve k.o. Prelošac, a na osnovu kojeg je ovaj organ proveo propisani upravni postupak.

Na zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, investitor je priložio:

1. Investiciono-tehničku dokumentaciju u dva primjerka, koja se sastoji od jedne knjige, izrađena po projektnoj organizaciji "Projektant"-Mestar, a na kojoj je potvrđeno da je izrađena u skladu sa utvrđenim urbanističkim uvjetima građenja.

2. Zaključak Izvršnog vijeća SO Imotski broj: 607/2-76. od 10. lipnja 1976. god. o danoj urbanističkoj suglasnosti na projekt i lokaciju objekta.

3. Rješenje Sanitarne inspekcije općine Imotski broj: 10-UR-637/1976. od 11.3.1977. god. kojim se utvrđuje da investiciono-tehnička dokumentacija ispunjava sanitarne uvjete predviđene propisima.

4. Suglasnost inspekcije rada općine Imotski broj: 69-UR-655/1977. od 9. svibnja 1977. god. kojom se utvrđuje da su u investiciono-tehničkoj dokumentaciji data tehnička rješenja sa primjenom svih pravila zaštite na radu.

5. Ocjenu Instituta za sigurnost Zagreb, OGR Zaved sa zaštitu na radu i zaštitu od požara i sigurnost u prometu-Split broj 1203/75. (61-1233) od 17.9.1975. god. kojom se utvrđuje da investiciono-tehnička dokumentacija zadovoljava propisane mjere i normative zaštite na radu.

./.

6. Mišljenje Instituta za sigurnost Zagreb, OOUR Zavod za zaštitu na radu, zaštitu od požara i sigurnost u prometu-Split broj : 1203/75. (ST-750) od 17.9.1975.god. kojim se utvrđuje da investiciono-tehnička dokumentacija zadovoljava propisane mjere i normative zaštite od požara;

7. Kopiju katastarskog plana u mj. 1:2880 izdanu od Zavoda za katastar i geodetske poslove općine Imotski,

8. Potvrdu Službe društvenog knjigevođstva Hrvatske - Sjedište 34450-Imotski da je investitor podnio dokaze o osiguranju sredstava za izgradnju predmetnog objekta na način propisan u čl. 69. i 70, Osnovnog zakona o izgradnji objekata,

9. Potvrda Službe za imovinsko-pravne poslove općine Imotski broj:11-UP-576/76. od 4.lipnja 1976.god. da su imovinsko-pravni odnosi za k.č. zem. opisanu u dispozitivu, središnji, priložena je u predmetima 06-UP-577/76. i 576/76.

Iz navedenog vidljivo je da je investitor ispunio uvjete iz čl. 41. Zakona o izgradnji objekata (NR SKH-e br.20/75).

S obzirom da je investitor udevoljio propisanim uvjetima, daje se satražena građevinska dozvola.

Taksa po Tbr. 1. i 32. Općinske odluke o administrativnim taksama u iznosu od 103,00 dinara naplaćena je i propisno poništena na podnesku.

Protiv rješenja o izdavanju građevinske dozvole može se izjaviti žalba "ajednici općina Split, Sekretarijatu za poslove uprave, Odjelu za upravno-pravne i opće poslove-Split. Žalba se podnosi u roku od 15 dana, od dana primitka građevinske dozvole, ovom ili drugostepenom organu. Pismena žalba se predaje neposredno ili putem pošte, a usmena se daje u zapisnik.

Žalba se taksira sa 10,00 dinara administrativne takse po Tbr. 2. općinske odluke o administrativnim taksama.

REFERENT:

Josip Fikolić, dipl.ing.

POSTAVLJENO:

1. FK "Vino-duhan-veće" - Imotski
2. Inspekciji za urbanizam, građevinarstvo i ceste - o v d j e
3. Sanitarnoj inspekciji općine - ovdje
4. SKH-a, Sjedište 34450-Imotski
5. Arhiv - o v d j e





Radiona za popravak vozila – južno, istočno (ulazno) i sjeverno pročelje



4.c. KOTLOVNICA P+0



Kotlovnica – južno ulazno pročelje



Kotlovnica – istočno i sjeverno pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Kotlovnice sa spremnikom za loživo ulje izvedena je u razini visokog prizemlja.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa iskazom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Gospodarska zgrada P+0 – Kotlovnica i spremnik
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1978. god.
Vanjski izgled:	Pročelja (ne)uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine

*a) Ukupna bruto površina zgrade **283,30 m²***

Svi ostali parametri (stavke od 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnim zgradama Restorana i Radione. Jednostavnija izvedba predmetne zgrade kompezirana je kroz njen način izgradnje u razini visokog prizemlja. Iz tog razloga je preuzeta i jedinična cijena za izvedbu od 2.274,03 Kn/m² te troškovna vrijednost zgrade Kotlovnice iznosi (283,30 m² x 2.274,03 Kn/m²) = 644.232,69 Kn

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Kotlovnice

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	644.232,69 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	644.232,69 Kn

Napomena: Procijenjena vrijednost ne uključuje strojarsko postrojenje unutar zgrade

4.d. *TRAFO STANICA P+0*



Trafo stanica – jugozapadno i jugoistočno (ulazno) pročelje



Trafo stanica – jugozapadno i sjeverozapadno (bočno) pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Trafo stanice snage 10 Kw izvedena je u razini prizemlja.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa iskazom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Gospodarska zgrada P+0 – Trafo stanica
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1979. god.
Vanjski izgled:	Pročelja uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine

*a) Ukupna bruto površina zgrade **67,00 m²***

Svi ostali parametri (stavke od 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnim zgradama Restorana, Radione i Kotlovnice. Jednostavnija izvedba predmetne zgrade kompezirana je na način da se jedinična cijena od prethodno navedenih zgrada umanjuje za 25%, što znači da je ista $(2.274,03 \text{ Kn/m}^2 - 25\%) = 1.705,52 \text{ Kn}$, te troškovna vrijednost zgrade Trafo stanice iznosi $(67,0 \text{ m}^2 \times 1.705,52 \text{ Kn/m}^2) = 114.269,84 \text{ Kn}$

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Trafo stanice

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	114.269,84 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	114.269,84 Kn

Napomena: Procijenjena vrijednost ne uključuje elektro postrojenje unutar zgrade

4.e. *PREČISTAČ P+0*



Prečistač – zapadno (ulazno) i južno pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Prečistača otpadnih i fekalnih voda izvedena je u razini prizemlja. Ista je “spojena” na glavni gradski kolektor u naselju Glavina Donja, grad Imotski. Unutar kompleksa je izdvojena zasebnom ogradom. Iskazana površina uključuje i spremnike uz samu zgradu.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa iskazom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Gospodarska zgrada P+0 – Prečistač otpadnih voda
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1980. god.
Vanjski izgled:	Pročelja uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine

a) *Ukupna bruto površina zgrade* **198,00 m²**

Svi ostali parametri (stavke od. 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnim zgradama Restorana, Radione i Kotlovnice. Jednostavnija izvedba predmetne zgrade kompezirana je na način da se jedinična cijena od prethodno navedenih zgrada umanjuje za 10 %, što znači da je ista $(2.274,03 \text{ Kn/m}^2 - 10\%) = 2.046,62 \text{ Kn}$, te troškovna vrijednost zgrade Prečistača iznosi $(198,0 \text{ m}^2 \times 2.046,62 \text{ Kn/m}^2) = 405.230,76 \text{ Kn}$

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Prečistača sa a.b. spremnicima

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	405.230,76 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	405.230,76 Kn

Napomena: Procijenjena vrijednost ne uključuje elektro i strojarsko postrojenje unutar i oko zgrade

4.f. VANJSKO SKLADIŠTE - NADSTREŠNICA P+0



Vanjsko skladište – istočno (čeono) i sjeverno (bočno) pročelje



Vanjsko skladište – istočno (čeono) i južno (bočno) pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Vanjskog skladišta sa nadstrešnicom izvedena je u razini prizemlja.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa iskazom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Gospodarska zgrada P+0 – Vanjsko skladište sa nadstrešnicom
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1980. god.
Vanjski izgled:	Pročelja uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine

*a) Ukupna bruto površina zgrade **674,40 m²***

Svi ostali parametri (stavke od. 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnim zgradama Restorana, Radione i Kotlovnice. Jednostavnija izvedba predmetne zgrade kompezirana je na način da se jedinična cijena od prethodno navedenih zgrada umanjuje za 60%, što znači da je ista $(2.274,03 \text{ Kn/m}^2 - 60\%) = 909,61 \text{ Kn}$, te troškovna vrijednost predmetne zgrade iznosi $(674,40 \text{ m}^2 \times 909,61 \text{ Kn/m}^2) = 613.440,98 \text{ Kn}$

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Vanjsko skladište - nadstrešnica

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	613.440,98 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	613.440,98 Kn

4.g. *PUNIONICA I SKLADIŠTE P+0 i dijelom P+1*



Punionica i skladište – južno (čeono) pročelje



Punionica i skladište – sjeverno (stražnje) pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Punionice i skladišta gotovih proizvoda izvedena je većim dijelom u razini prizemlja, a jednim manjim u razinama prizemlja i kata (južni dio zgrade).

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom postojećom dokumentacijom i iskazima od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije i sl.) procjena će se vršiti na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod el. energije koji su u funkciji kao i napajanje pitkom vodom.

Jednim svojim dijelom, tj. 1/3 površine, zgrada je od 2005. godine u najmu tvrtke "ADRIATIC DISTILLERS" d.o.o. iz Donjeg Prološca koja se bavi proizvodnjom vodka.

U tom period zakupljeni dio zgrade je u potpunosti renoviran (interijerski i eksterijerski), a što je razvidno i na fotografijama u prilogu.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Poslovna zgrada P+0 i P+1 – Punionica sa skladištem
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1978. g., dijelom adaptirana 2005. g.
Vanjski izgled:	Pročelja dijelom uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine

a) *Ukupna bruto površina zgrade (3.431,30 + 572,20) **4.003,50 m²***
od toga adaptirano 1.334,50 m² a neadaptirano 2.669,0 m²

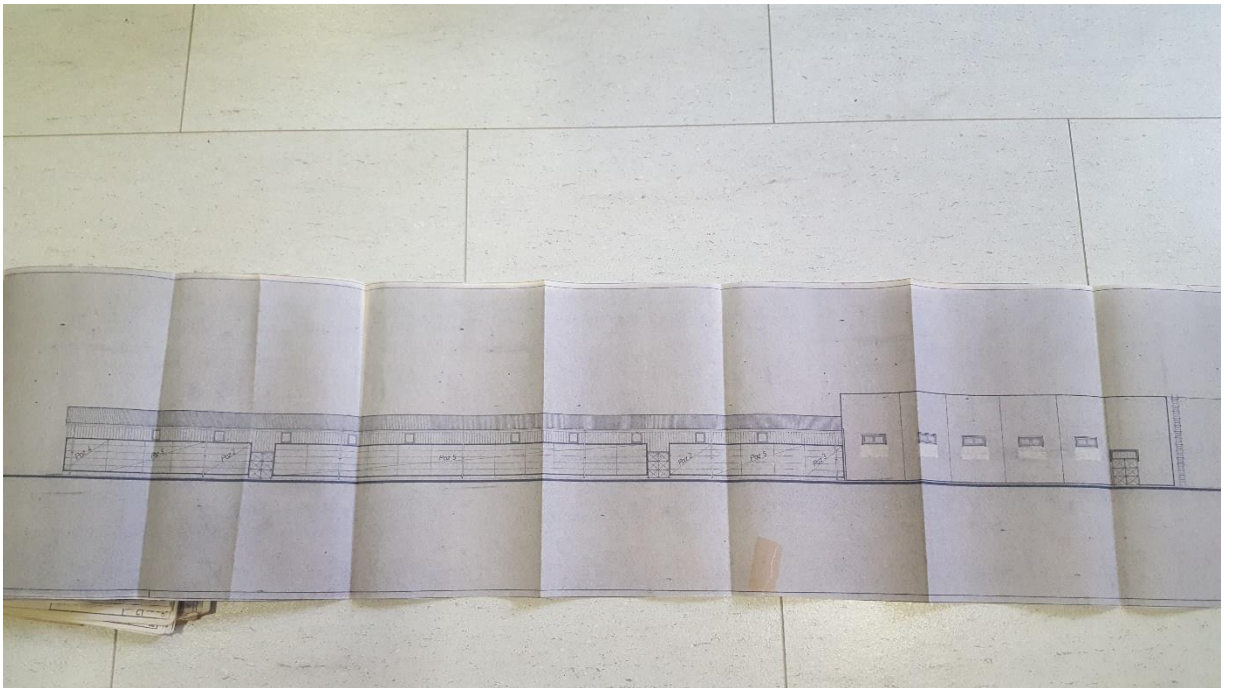
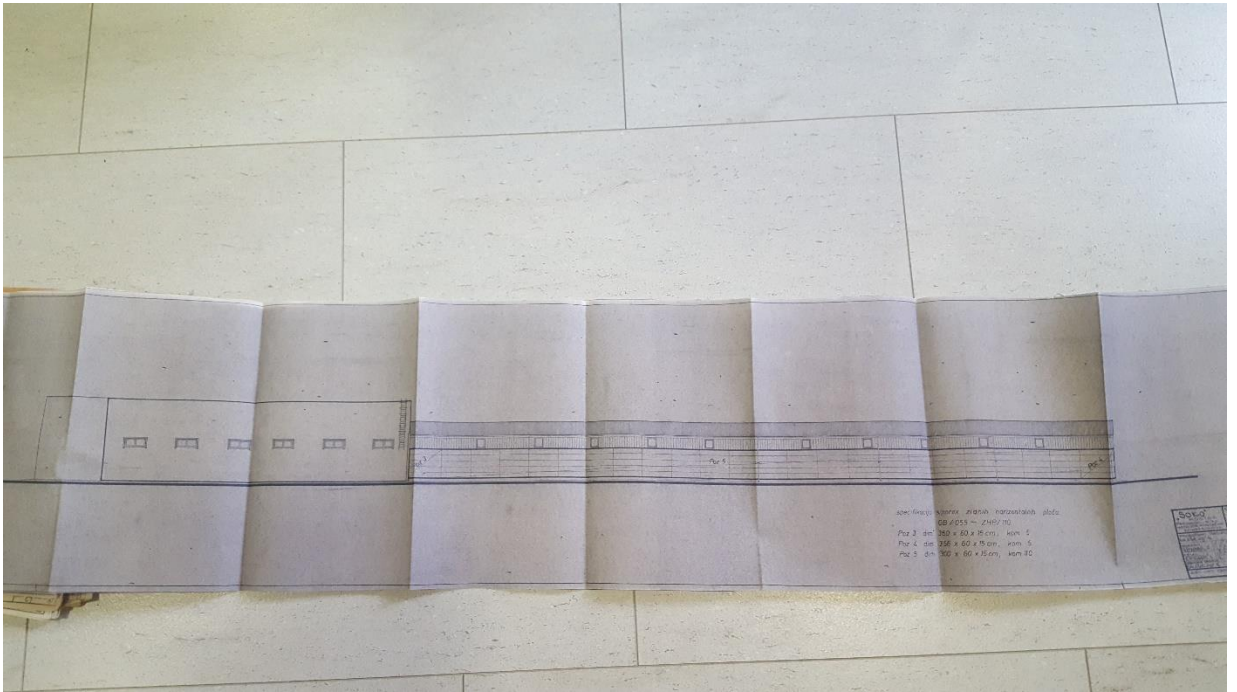
Svi ostali parametri (stavke od 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnim zgradama Restorana i Radione. Jednostavnija izvedba predmetne zgrade kompezirana je kroz njen način izgradnje u razini visokog prizemlja. Iz tog razloga je preuzeta i jedinična cijena za izvedbu od 2.274,03 Kn/m² umanjena za 35% za neadaptirani dio zgrade, a za adaptirani uvećana za 50%, te troškovna vrijednost zgrade Punionice i skladišta iznosi:

a) Neadaptirani dio zgrade 2.669,00 m² x (2.274,03 – 35%) = 3.945.100,90 Kn

b) Adaptirani dio zgrade 1.334,50 m² x (2.274,03 + 50%) = 4.552.039,50 Kn

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Vanjsko skladište - nadstrešnica

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	8.497.140,40 Kn
2.	ZEMLIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	8.497.140,40 Kn





Sjeverno i zapadno (bočno) pročelje



Interier adaptiranog dijela zgrade





Interier neadaptiranog dijela zgrade



4.h. *PODRUM P+1 (manim dijelom i stara Upravna zgrada)*



Podrum – južno (čeono) i istočno (bočno) pročelje



Podrum – južno (čeono) i zapadno (bočno) pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Podruma (prijam sirovine, skladištenje i stabilizacija vina) je izvedena u dva perioda. Jugoistočni dio sadašnje zgrade bio je u funkciji 1954. godine sa kapacitetom od 300 vagona. Ovaj dio je jednim svojim dijelom izveden kao visoka prizemnica a jednim kao prizemlje + kat (dio u kojemu se nalaze uredske prostorije sa sanitarijama, apartmani i svečana dvorana-sala). Svečana dvorana, koja se nalazi na katu, ima površinu od 101,86 m² (dim. 13.97 m x 7.22 m) i 1977. god. je interierske adaptirana (projekt izradila tvrtka "UNIVERZAL" Split, br. 301/1-76). Zbog svoja tri zida dekorirana mozaicima Ministarstvo kulture Republike Hrvatske je istu upisalo u Registar kulturnih dobara RH i stavilo pod preventivnu zaštitu Rješenjem od 12. travnja 2018. godine – *kopija Rješenja i fotografije u prilogu*

Ostatak sadašnje zgrade dograđen je 1965. godine (spremnici, visoko prizemlje) i kapacitet je povećan 1.020 vagona. Zgrada ima više zasebnih ulaza-izlaza.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom postojećom dokumentacijom i podacima od strane vlasnika. Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije i sl.) procjena će se vršiti na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod el. energije koji su u funkciji kao i napajanje pitkom vodom.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Proizvodno-poslovna zgrada P+1 – Podrum
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1966. god.
Vanjski izgled:	Pročelja (ne)uređena, krovšte (ne)solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina i obujam građevine (Iz Investicionog elaborata od 15. VII. '64. i geodetske podloge)

a) Ukupna bruto površina zgrade (6.672,4 + 627,6)	7.300,00 m²
b) Svijetla visina po etažama (6,40 m prizemlje i 2,85 m kat)	prosječno 8,50 m zbog krova
c) Ukupni obujam građevine (apoksimativno)	62.050,00 m³

4.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Konstrukcija i materijali

- Katnost	Dvije etaže dijela zgrade, jedna ostatak (visoko prizemlje)
- Godina izgradnje	1953. – 1966. godine
- Vanjski zidovi	Armirani beton obložen kamenom, opeka kao pregrade
- Međukatna konstrukcija	a.b. pune ploče
- Pročelja	Kamen i malim dijelom cementna žbuka
- Obrada podova	Cementna glazura, keramika, kulir, kamen, parket (uredi)
- Obrada unutarnjih zidova	Cem. žbuka, keramičke pločice, tapete, uljana boja
- Vanjski otvori	Fe bravarija i drvo
- Unutarnji otvori	Drveni i metalni manjim dijelom
- Krovšte	Kosi dvostrešni krov (rešetka) i manjim dijelom ravni, prohodni

- | | |
|---------------------------|--|
| - Sanitarna oprema | Standardna |
| - Vertikalna komunikacija | VUnutarnje stepenice sa metalnom ogradom |
| - Održavanje | Loše |

Stanje Osrednje, očekivano za period gradnje i tekuće održavanje

4.2.4 Opremljenost posebnih dijelova i ocjena stanja

- | | |
|--------------------------|---|
| - Vodovodne instalacije | Centralna opskrba vodom preko priključka na vlastitu mrežu pitke vode unutar kompleksa (vlastito napajanje iz crpne stanice na izvoru rijeke Vrljike kod tzv. Zelene katedrale) |
| - Kanalizacija | Zgrada spojenja na prečistač unutar kompleksa, a isti je spojen na glavni gradski kolektor u naselju Glavina Donja |
| - Električne instalacije | Standardna opremljenost za period gradnje |
| - Ventilacija | Prirodnim putom, nema posebnih ventilacijskih uređaja u funkciji |
| - Opskrba toplom vodom | Putom el. bojlera |

Stanje Očekivano za period gradnje i tekuće održavanje

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje preuzetih iz tablice:
Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata.

Podaci o *etalonskoj vrijednosti građenja* iz NN 100/2912 predstavljaju višestambenu zgradu s liftom i garažno-parkirnim mjestima. Isti u ovom slučaju nije tržišni podatak jer on služi i za formiranje cijene zaštićene najamnine koja se nalazi u kategoriji državnih potpora.

A PROSJEČNA CIJENA GRAĐENJA POSLOVNE ZGRADE JE $773 \text{ €/m}^2 + \text{PDV} = 966,25 \text{ €/m}^2$
A INDUSTRIJSKOG PROIZVODNOG OBJEKTA JE $460 \text{ €/m}^2 + \text{PDV} = 575,00 \text{ €/m}^2$

B VREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnose procjenjivanja građevina/tablica, procjenjuje se vrijednost:

$N_v = 966,25 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = \mathbf{579,75 \text{ €/m}^2}$ $N_v = 575,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = \mathbf{402,50 \text{ €/m}^2}$

Napomena: Poslovni dio zgrade je onaj u kojemu se nalaze uredi, sanitarije, apartmani, svečana dvorana i sanitarije i izveden je kao P+1. Njegova BGP je $1.255,20 \text{ m}^2$.

Proizvodni dio zgrade je ostatak ukupne BGP od $6.044,80 \text{ m}^2$.

4.3.1. Vrijednost novogradnje

$$N_v = 579,25 \text{ €/m}^2 \times 1.255,20 \text{ m}^2 = 727.702,20 \text{ €}$$

$$N_v = 402,50 \text{ €/m}^2 \times 6.044,80 \text{ m}^2 = 2.433.032,00 \text{ €}$$

$$\text{Sve ukupno } N_v = 3.160.734,00 \text{ €}$$

U skladu s tablicom Pokazatelja troškova građenja izračun je s bruto površinom zgrade.

4.3.1.1. Građenje

1. KONSTRUKCIJA ZGRADE	65,00%
2. ZAVRŠNI RADOVI	20,00%
3. INSTALATERSKI RADOVI	15,00%

4.3.1.2. Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području općine Proložac sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13 i 83/15). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona, ali u ovom slučaju to nije te iznosi 5,03 kn/m³ za Poslovne građevine i 0,60 kn/m³ za proizvodne građevine u zoni C.

PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

- a) Obujam građevine je 62.050,00 m³
- b) Jc = 1,0 Kn/m³ sukladno Odluci općine Proložac
- c) **Procijenjena visina komunalnog doprinosa je 62.050,00 Kn**

PROCJENA VISINE VODNOG DOPRINOSA

- a) Obujam građevine je 62.050,00 m³
- b) Jc = 0,60 Kn/m³ Tarifa vodnog doprinosa za Proizvodne građevine u zoni "C" (NN83/15)
- c) **Procijenjena visina vodnog doprinosa je 37.230,00 Kn**

4.3.1.3. Priključci na komunalnu infrastrukturu, projekti i nadzor

PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

- a) Elektromreža – vlastita trafo stanica unutar kompleksa
- b) Javna vodovodna mreža – vlastito napajanje iz crpne stanice na izvorištu rijeke Vrljike kod tzv. zelene katedrale
- c) **Procijenjena visina troškova izvedenih priključaka je 0,00 Kn**

PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

d) Projektiranje, nadzor, konzalting.... 3,50 % od NV

e) **Procijenjena vrijednost projekta i nadzora 110.625,69 €, tj. 818.630,10 Kn***Napomena: Konverzija po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn/1€*

4.3.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

4.3.2.1. Umanjenje gospodarske vrijednosti

FK MATRICA

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno
	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana ⁵	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	4
C	2

Starost građevine G	51 god.
Održivi vijek korištenja OVK	60 god.
Faktor korištenja Fk	3 najnepovoljniji kriterij
Relativna starost G / OVK	8,50 %
OOVK	38 %
Zamjenska starost OVK - OOVK	22 god.
Linearni otpis = 22 / 60	36,66 %

Sadašnja vrijednost građevine: $S_v = N_v \times \text{linerni otpis}$

$$S_v = 3.160.734,00 \text{ €} \times 63,34 \% = 2.002.008,91 \text{ €}$$

Izračun prema Pravilniku (prilog br. 10)

4.3.3. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, štete i zapuštenog tekućeg održavanja

Primjetno je i zapušteno tekuće održavanje zgrade, posebice sanitarija.
Procijenjena vrijednost umanjenja je 1% od S_v .

$$S_v = 2.002.008,91 \text{ €} - 1 \% = \mathbf{1.981.988,82 \text{ €}}$$

4.3.4. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Nema je, građevina je legalna u ukupno izgrađenoj površini i obujmu.
Igrađena je u cijelosti prije 15. 02. 1968. godine.

4.3.5. Troškovi uređenja zemljišta (asfaltiranje, ograda, rasvjeta...)

U cijeni vrijednosti zemljišta, stavka br. 3.2.4.

4.3.6. Troškovna vrijednost građevine – predmetne Poslovne zgrade P+1

1.	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	1.981.988,82 €	14.666.717,26 Kn
2.	KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	13.416,21 €	99.280,00 Kn
3.	PRIKLJUČCI, PROJEKTI I NADZOR	110.625,69 €	818.630,10 Kn
	UKUPNO	2.106.030,72 €	15.584.627,36 Kn
<i>Cijena građenja zgrade ukupne GBP 7.300,0 m²</i>		<i>288,50 €/m²</i>	<i>2.134,88 Kn/m²</i>

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Podrum

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	15.584.627,36 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	15.584.627,36 Kn

Napomena: U preliminarnoj vrijednosti zgrade nije procjena uređenja interijera Svečane dvorane jer je istu Ministarstvo kulture Republike Hrvatske upisalo u Registar kulturnih dobara RH i stavilo pod preventivnu zaštitu Rješenjem od 12. travnja 2018. godine – *kopija Rješenja i fotografije u prilogima*

4.5. Foto i grafički prilozi – Svečana dvorana upisana u Registar kulturnih dobara RH





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE
KONZERVATORSKI ODJEL U IMOTSKOM

Klasa: UP/I-612-08/18-05/0034

Urbroj: 532-04-02-18/02-18-01

Imotski, 12. travnja 2018.

Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Imotskom, na temelju članka 10. u svezi s člankom 6. stavak 1. točka 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99, 151/03, 157/03) rješavajući po službenoj dužnosti, donosi

RJEŠENJE

1. Mozaici u svečanoj dvorani vinarije Imota d.d., općina Proložac, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno članku 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 4 godine od dana njegovog donošenja

stavlja se pod preventivnu zaštitu.

1. Na dobro iz točke 1. dispozitiva ovoga rješenja primjenjuje se u potpunosti Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i svi propisi koji se odnose na kulturna dobra.
2. Dobro iz točke 1. dispozitiva ovoga rješenja upisuje se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu preventivno zaštićenih dobara.
3. Žalba ne odgađa izvršenje ovoga rješenja.

Obrazloženje

Kompleks imotske vinarije nalazi se u Imotskom polju u općini Proložac. Na istočnom dijelu prvog kata proizvodne zgrade vinarije nalazi se svečana dvorana koja je služila za degustaciju vina i sastanke. Tri zida dvorane dekorirana su mozaicima. Naime, početkom 70-ih godina 20.st., akademska umjetnica Slobodana Matić, rodom iz Proložca, predložila je ideju o uređenju svečane dvorane koju je planirala dekorirati mozaicima. U svrhu uređenja, 1977. godine napravljen je i projekt uređenja, a rad na mozaicima započeo je 1976. godine i dovršen je četiri godine kasnije. Kamenčice za mozaik umjetnica je skupljala iz svih krajeva svijeta. Na tri zida dvorane (južnom, zapadnom i sjevernom), na ukupnoj površini od cca 90 m², u izričaju klasičnog mozaika prikazani su prizori iz života Imotske krajine. Na južnom zidu prikazan je muškarac u seoskoj nošnji sa diplomom i mišinom. Uz njega prikazani su elementi seoske kućine (lopar, sinija, čanjak, kašika, bukara itd.) dok su s druge strane prikazi voća, ptica u letu iznad vode. Na zapadnom zidu prikaz je Crvenog i Mudrog jezera iznad kojih lebde višje. U središnjem dijelu tog mozaika je prikaz Imoćanke (najvjerojatnije autoportret umjetnice) u narodnoj nošnji okružena vinovom lozom i duhanom. Uokolo Modrog jezera pasu ovce i divokoze te lete razne ptice. Na sjevernom zidu je prikaz motiva sa imotske tvrđave Topane, razno voće koje se uzgaja po polju (šipak, vinova loza, naranča) te prikaz voda. U istočnom donjem uglu slike je i potpis autorice S.M. 1976. Motiv vode se pojavljuje na svim slikama čime je umjetnica željela naglasiti močvarnost Imotskog polja te vodu kao bitan element života. Vinova loza, ta mitička biljka, služila je kao poveznica detalja, s njom je umjetnica počela i završila ove koloristički veoma bogate mozaike.

Mozaici u svečanoj dvorani imotske vinarije u svom klasičnom izričaju na vrlo originalan način oslikavaju život imotske krajine. Bogati kolorit i visoki umjetnički izrazi na mozaicima svrstavaju ovu

djelo u vrlo vrijedna umjetnička ostvarenja 20. stoljeća. Tehnika mozaika je izrazito složena i rijetko se susreće, čime ovaj rad postaje vrijedniji i značajniji u cjelokupnom korpusu hrvatskog umjetničkog stvaralaštva.

Slijedom navedenog podrazumijeva se da Mozaik u svečanoj dvorani vinarije Imota d.d., općina Proložac, ima svojstvo kulturnog dobra te se temeljem odredbe članka 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, donosi rješenje o njenoj preventivnoj zaštiti.

Preventivna zaštita Mozaik u svečanoj dvorani vinarije Imota d.d. određuje se do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, a najduže na 3 godine od dana njegovog donošenja.

Sukladno odredbama članka 11. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara na preventivno zaštićeno dobro iz članka 1. ovog rješenja u potpunosti se primjenjuju odredbe citiranog zakona i svi propisi koji se odnose na kulturno dobro, te se određuje njegov upis u Registar kulturnih dobara republike Hrvatske, Listu preventivno zaštićenih dobara.

Slijedom izrijetog, valjalo je na temelju članka 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara donijeti odluku kao u izreci ovog rješenja.

Prema odredbi članka 10. stavak 6. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

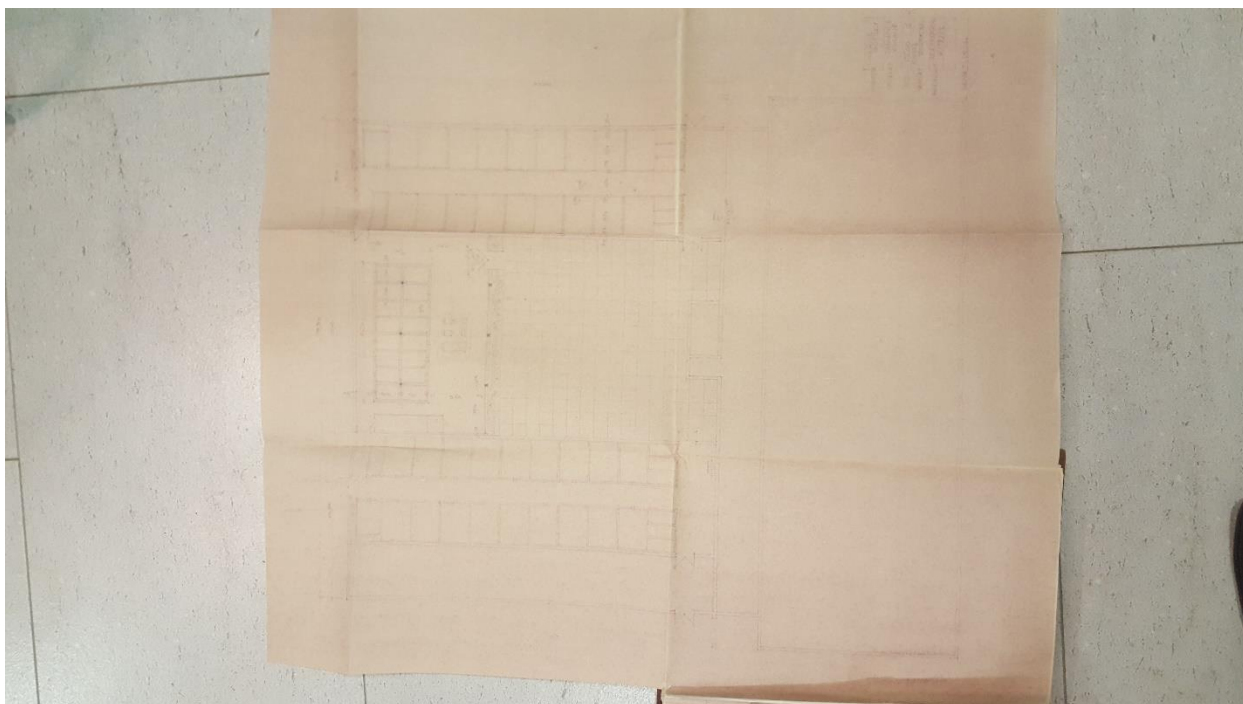
Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Povjerenstvu za žalbe pri Ministarstvu kulture u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje ili šalje poštom preporučeno Ministarstvu kulture, Konzervatorski odjel u Imotskom, A. Starčevića 7, 21 260 Imotski („Narodne novine“ broj 8/96, 77/96, 131/97 i 68/98), ne plaća se upravna pristojba.

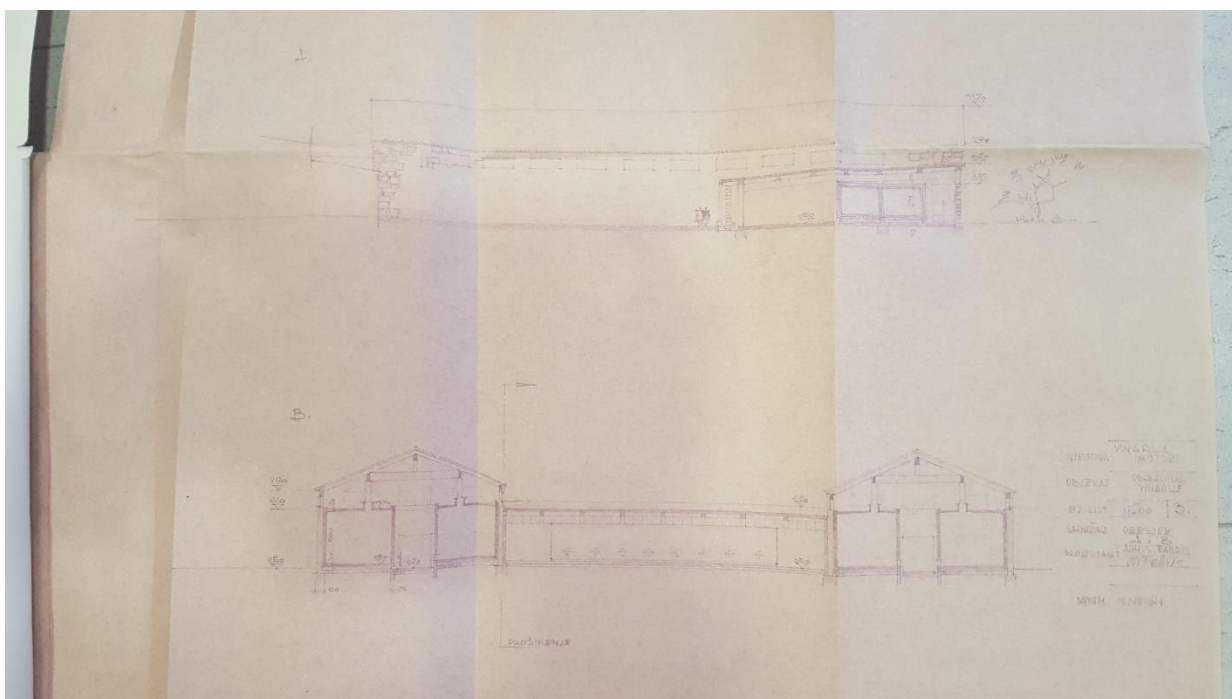


Dostaviti:

1. IMOTA d.d. u sjedištu, Perinova bb, 21 264 Proložac
2. Općina Proložac, Dr. F. Tuđmana, 21 264 Proložac (s povratnicom)
3. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine
 - Konzervatorski odjel u Imotskom, Ante Starčevića 7, Imotski
 - Registar kulturnih dobara, uvdje
 - Pismohrana, uvdje



Crteži iz "Investicionog elaborata" iz 1964. godine – dogradnja Podruma



4.i. PORTIRNICA P+0



Portirnica – južno (čono-ulazno) i zapadno (bočno) pročelje



Portirnica – sjeverno (stražnje) i istočno (bočno) pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Portirnice izvedena je u razini prizemlja.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa iskazom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Poslovna zgrada P+0 – Portirnica
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1960. god.
Vanjski izgled:	Pročelja uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine

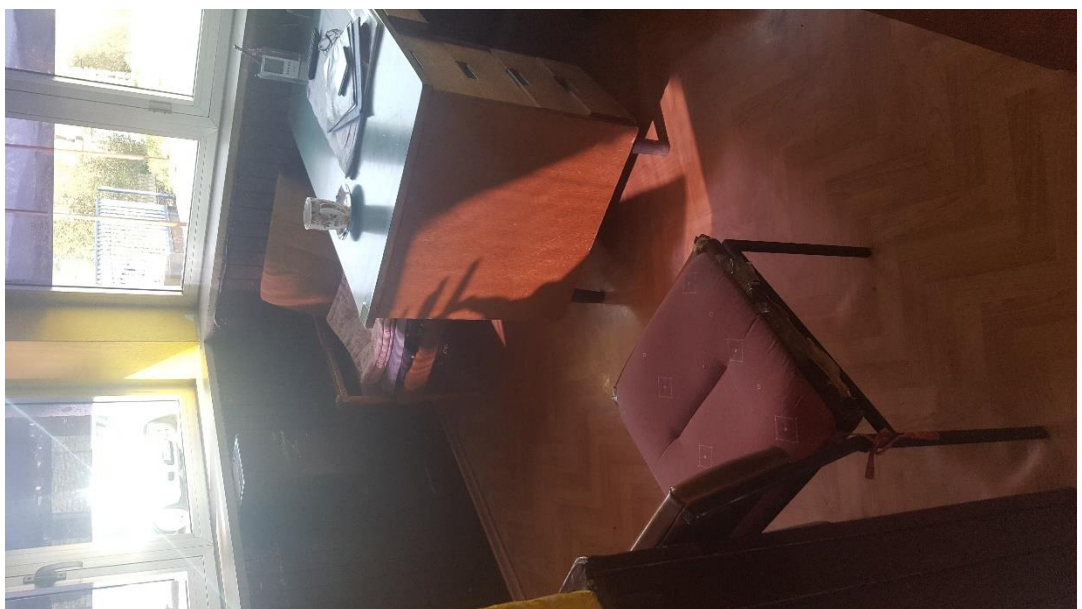
*a) Ukupna bruto površina zgrade **36,60 m²***

Svi ostali parametri (stavke od. 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnom zgradom Podrum. Iz tog razloga je preuzeta je jedinična cijena za izvedbu od 2.134,88 Kn/m² uvećana za 30% zbog boljeg održavanja i općeg stanja iste te troškovna vrijednost zgrade iznosi: 36,60 m² x (2.134,88 Kn/m² x 30%) = 101.577,59 Kn

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Vanjsko skladište - nadstrešnica

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	101.577,59 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	101.577,59 Kn

4.5. Foto priloz



4.j. VAGA P+0



Vaga – južno (čeono-ulazno) i zapadno (bočno) pročelje



Vaga – sjeverno pročelje

4.1. Osnovne napomene o građevini

Zgrada Vage izvedena je u razini prizemlja.

Sva saznanja o građevini (zgradi) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa iskazom od strane vlasnika.

Opis zgrade je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmet procjene je samo zgrada, bez pripadajućih strojarskih instalacija za mjerenje težine.

4.2. Osnovna obilježja građevine

4.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine:	Poslovna zgrada P+0 – Vaga
Godina izgradnje:	Završena s gradnjom 1960. god.
Vanjski izgled:	Pročelja uređena, krovšte solidno, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

4.2.2. Površina građevine

*a) Ukupna bruto površina zgrade **21,0 m²***

Svi ostali parametri (stavke od 4.2.3. do 4.3.6.) identični su s obzirom na način i istovjetan period gradnje sa prethodnom zgradom Portirnica. Iz tog razloga je preuzeta je jedinična cijena za izvedbu od 2.775,34 Kn/m² te troškovna vrijednost zgrade Vaga iznosi (2.775,34 Kn/m² x 21,0 m²) = 58.282,14 Kn

4.4. Preliminarna / privremena vrijednost zgrade Vanjsko skladište - nadstrešnica

1.	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	58.282,14 Kn
2.	ZEMLJIŠTE – zasebna procjena	0,00 Kn
3.	VANJSKO UREĐENJE – zasebna procjena	0,00 Kn
	UKUPNO	58.282,14 Kn

4.5. Foto prilozi



Vaga – istočno pročelje



5. REKAPITULACIJA

5.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Predmetni kompleks "Vinarija-Perinuša" je dobro orijentiran, nalazi se uz pristupnu lokalnu prometnicu (omeđen sa tri strane) i sa vrlo malom gustoćom izgrađenosti u bližem okruženju.

Okoliš je dobro uređen i kultiviran. Centar grada približno je udaljen 5 km.

Procjenjujem interes za predmetnu nekretninu isključivo iz razloga njenog položaja, veličine, postojeće i moguće polivalentne poslovne namjene te načina gradnje zgrada unutar kompleksa.

5.2. Koeficijent prilagodbe tržištu

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su **koeficijenti za prilagodbu**.

Koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji. Procjenitelju nije poznat niti jedan promet slične nekretnine koji se posljednjih godina dogodio na bližem području tj. općini u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu ostalih nekretnine (obiteljskih kuća, stanova i građevinskog zemljišta) na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Imotskog i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **$K_t = 0,50$**

5.3. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na način:

$$T_v = \text{Preliminarna / privremena vrijednost} \times K_t$$

Oznaka	NEKRETNINA	PRELIMINARNA VRIJEDNOST	Kt	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
3.2.	Zemljište kompleksa	9.370.246,75 Kn	0,5	4.685.123,37 Kn
4.a.	Restoran sa garažama	1.191.683,55 Kn	0,5	595.841,77 Kn
4.b.	Radiona i skladište ulja	764.074,08 Kn	0,5	382.037,04 Kn
4.c.	Kotlovnica	644.232,69 Kn	0,5	322.116,34 Kn
4.d.	Trafo stanica	114.269,84 Kn	0,5	57.134,92 Kn
4.e.	Prečistač	405.230,76 Kn	0,5	202.615,38 Kn
4.f.	Vanjsko skladište	613.440,98 Kn	0,5	306.720,49 Kn
4.g.	Punionica i skladište	8.497.140,40 Kn	0,5	4.248.570,20 Kn
4.h.	Podrum (bez interiera svečane dvorane)	15.584.627,36 Kn	0,5	7.792.313,68 Kn
4.i.	Portirnica	101.577,59 Kn	0,5	50.788,79 Kn
4.j.	Vaga	58.282,14 Kn	0,5	29.141,07 Kn
	SVE UKUPNO:	37.344.806,14 Kn		18.672.403,07 Kn

Napomena: Zgrade od 4.a. do 4.g. su izgrađene do kraja '70-ih godina XX. stoljeća, a zgrade od 4.d. do 4.j. u period od početka '50-ih do sredine '60-ih godina XX. stoljeća.

T_v = 18.672.403,07 Kuna

tj. **2.523.297,71 €** po srednjem tečaju NBH od 7,40 Kn / 1 €

U Imotskom, 05. 11. 2019. god.

Izradio:



Dario Vučak

DARIO VUČAK ovl. arh. 1408 i
stalni sudski vještak 4 Su-885/2016



DARIO VUČAK
dipl. ing. arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
6. 11. 2019.

6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane procjenitelja, stalnog sudskog vještaka i ovlaštenog arhitekta Vučak Daria, je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Ja sam djelovao kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

Ja ću čuvati ove podatke još najmanje pet godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane Vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše tvrtke koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vaše tvrtke u našu listu klijenata.

Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

7. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

8. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

1. Građevinski propisi:

Zakon o gradnji	NN 153/13 i 39/19
Zakon o prostornom uređenju	NN 153/13 i 39/19
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	NN 86/12 i 143/13

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN 78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN 105/15
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	NN 100/12
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	NN 59/10

3. Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08
Zakon o zemljišnim knjigama	NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13

4. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju NN 79/14 i 48/14

5. Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 i 83/15

6. Važeći građevinski normative i propisi RH

7. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina iz 2016. god. – Uhlir-Majčica

8. Pokazatelji troškova građenja - 2017, Hrvatska komora arhitekata

9. Posebni propisi jedinica lokalne samouprave, tj. općine Proložac o visini komunalnog doprinosa i važećem Prostornom planu Općine

10. Propisi iz zemalja članica EU, sukladno odredbama čl. 42. Uredbe o procjeni vrijednosti

9. PRILOZI

- 9.1. *Identifikacija Komplexu pripadajućih građevinskih čestice od strane stečajne upraviteljice Anči Bašić dipl. oec. - dopis prema vještaku od 17.09. 2019. god.*
- 9.2. Izvod iz katastarskog plana - grafički prikaz Komplexa
- 9.3. Izvadak iz Zemljišne knjige br. 1624 - *kopija, 3 lista*
- 9.4. Izvadak iz Zemljišne knjige br. 1651 - *kopija, 3 lista*
- 9.5. Rješenje o imenovanju za *Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina*
- 9.6. Rješenje o osnivanju *Ureda ovl. arhitekta i promjeni adrese Ureda*

IMOTA d.d. u stečaju*Zastupan po stečajnom upravitelju**Anči Bašić, dipl.oec.**Mažuranićevo šet.35, Split, mob. 098 251 181 mail: basicanci@yahoo.com**U Splitu 17.09.2019.***Sudski vještak za arhitekturu i graditeljstvo**
Dario Vučak**PREDMET: Vještačenje nekretnine***Poštovani,**Za potrebe stečajnog postupka izvršili ste procjenu vrijednosti nekretnine na lokaciji Perinuša bb, Donji Proložac.**Nakon pregleda vještva utvrdili smo da su neke čestice pogrešno navedene te je bilo potrebno izvršiti korekciju i ispravku.**Ispravka materijala nije se provodila već smo usmeno dogovorili da će se iz materijala izdvojiti dio koji se odnosi na upravnu zgradu nakon što geodeta obavi svoj dio posla.****Izdvajanje upravne zgrade je provedeno te je upis promjene izvršen u Katastru i u zemljišnoj knjizi, pa je tako u zkul. 1651 pod točkom 29. upisana čestica 2940/1 - upravna zgrada, dvorište u ukupnoj površini od 3458 a koja u sebi sadržava ranije čestice 2935/2, 2936/1, 2936/2, 2939/1 i česticu 2940/1.****U odnosu na navedeno molim Vas da izvršite izdvajanje dijela nekretnine - „upravne zgrade, dvorište“ iz ranije dostavljenog materijala te da se utvrdi procijenjena vrijednost ove nekretnine kao izdvojene cjeline.**Preostale čestice zemlje koje čine drugu cjelinu samog pogona vinarije i okolnog zemljišta sastoje se od čestica iskazanih u zkul i to:*

- 1. **Zkul. 1624** kao 2923/1, 2923/2, 2923/3, 2923/4, 2923/5, 2923/6, 2923/7, 2923/8, 2923/9, 2923/10, 2923/11, 2923/12, 2923/13, 2923/14, 2923/15, na kojim česticama je upisano založno pravo.*
- 2. **Zkul. 1651** kao: 2922/2, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/6, 2922/7, 2922/8, 2922/9, 2922/10, 2927/1, 2927/2, 2931/1, 2931/2, 2931/3, 2931/4, 2931/5, 2931/6, 2931/7, 2931/8, 2932/1, 2932/2, 2935/1, 2935/3, 2936/3, 2936/4, 2936/5, 2936/6, 2939/2, 2940/2.*

*Sa štovanjem.***Stečajna upraviteljica**
Anči Bašić dipl.oec.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 03.11.2019. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Broj ZK uložka: 1624

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17939/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2923/1	PAŠNJAK			623	
2.	2923/2	PAŠNJAK			2184	
3.	2923/3	PAŠNJAK			12685	
4.	2923/4	PAŠNJAK			1459	
5.	2923/5	PAŠNJAK			3701	
6.	2923/6	PAŠNJAK			358	
7.	2923/7	PAŠNJAK			841	
8.	2923/8	PAŠNJAK			106	
9.	2923/9	PAŠNJAK			358	
10.	2923/10	PAŠNJAK			1704	
11.	2923/11	PAŠNJAK			168	
12.	2923/12	PAŠNJAK			601	
13.	2923/13	PAŠNJAK			2373	
14.	2923/14	PAŠNJAK			376	
15.	2923/15	PAŠNJAK			1560	
		UKUPNO:			29097	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 IMOTA D.D. ZA POLJODJELSTVO, TRGOVINU I GOSTITELJSTVO, OIB: 02297833542, PROLOŽAC D., PERINUŠA BB	

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1624

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 17.05.2010. broj Z-464/10</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda, br. Ovr. 383/10 od 12. svibnja 2010.g. zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja HEP- Opskrba d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, na nekretninama u vlasništvu ovršenika Imota d.d. za poljodjelstvo, trgovinu i ugostiteljstvo, radi namirenja tražbine u iznosu od 164.039,78 kuna, sa zakonskim zateznima kamatama, a koje teku: - na iznos od 324,25 kuna od 28.08.2009.g. do isplate, -na iznos od 31.009,23 kuna od 24.09.2009.g. do isplate</p> <p>-na iznos od 639,22 kuna od dana podnošenja ovršnog prijedloga do isplate,</p> <p>-na iznos od 38.008,26 kuna od 25.10.2009.g. do isplate</p> <p>-na iznos od 234,74 kuna od dana podnošenja ovršnog prijedloga do isplate</p> <p>-na iznos od 30.697,15 kuna od 25.11.2009.g. do isplate</p> <p>- na iznos od 28.775,32 kuna od 23.12.2009.g. do isplate</p> <p>-na iznos od 575,96 kuna od dana podnošenja ovršnog prijedloga do isplate</p> <p>- na iznos od 32.379,36 kuna od 23.01.2010.g. do isplate</p> <p>- na iznos od 1.396,29 kuna od dana podnošenja ovršnog prijedloga do isplate ,</p> <p>ostalim kamatama i troškovima sve prema navedenom Rješenju.</p>	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	<p>Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-760/11</p> <p>Temeljem tužbe od 17. svibnja 2011.g. zaprimljene kod Općinskog suda u Imotskom pod brojem P.240/11. dopušta se zabilježba spora na č.zem. 2923/1, 2923/2, 2923/3, 2923/4, 2923/5 upisane u Z.U. 1624 K.O. Proložac, tužitelja Adriatic investments d.o.o. Split, zastupan po pun. lei Škarpa odvjetnika u Splitu, Trg hrvatske bratske zajednice 2A protiv tuženika Imota d.d. Proložac Donji i Republike Hrvatske, upisanih u zemljišnu knjigu, radi utvrđenja, uknjižbe i trpljenja.</p>	
2.1	<p>Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-17939/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA BROJ ST-1209/2016 15.05.2017. na nekretninama IMOTA d.d. za poljodjelstvo, trgovinu i ugostiteljstvo , OIB: 02297833542, iz Perinusa, Donji Proložac 21260 Imotski, upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka.</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
1.1	<p>Zaprimljeno 15.03.2010. broj Z-253/10</p> <p>Na teret nekretnina u listu A/a na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Imotskom od 12. ožujka 2010.g. br. Ovr. 246/10, prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 23.547.004,69 kuna sa zakonskim zateznim kamatama na taj iznos koje teku od dana 25. siječnja 2010.g. do isplate, kao i iznosa od 100.000,00 kuna na ime torškova postupka osiguranja s pripadajućim kamatama, uknjižava se u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA</p>	23.547.004,69 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1624C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 15.03.2010. broj Z-253/10 Uz zabilježbu ovršnosti tražbine.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-447/10 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Imotskom od 07. svibnja 2010.g. br. Ovr. 375/10, prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.657.746,16 kuna (glavnica 1.574.095,38 kuna, kamate 83.650,78 kuna) sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice od 1.574.095,38 kuna počev od 17. prosinca 2009.g. do isplate, po stopi određenoj uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, kao i iznosa od 16.580,00 kuna s osnova troškova ovog postupka osiguranja s pripadajućim kamatama na taj iznos tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju do konačne isplate, uknjižava se na ime: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA		
3.2	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-447/10 Uz zabilježbu ovršnosti tražbine.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.10.2010. broj Z-1019/10 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Imotskom od 11. listopada 2010.g. br. Ovr. 602/10, prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.783.336,60 kuna (glavnica 1.676.982,00 kuna, kamate: 106.354,60 kuna) i iznosa od 7.460.405,09 kuna (glavnica 5.903.173,75 kuna, kamate: 1.557.231,34 kuna) te pripadajućih zakonskih zateznih kamata, i to na iznos od 5.903.173,75 kuna počev od 20. veljače 2008.g. do isplate, te na iznos od 1.676.982,00 kuna počev od 18. veljače 2009.g. do isplate, sve po stopi određenoj uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za 5 postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja s pripadajućim kamatama na taj iznos tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju do konačne isplate, uknjižava se u korist REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA		
4.2	Zaprimljeno 19.10.2010. broj Z-1019/10 Uz zabilježbu ovršnosti tražbine.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 01.08.2011. broj Z-567/11 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Adriatic investments d.o.o. Split, zastupano po pun. ići Škarpa, odv. u Splitu, radi uknjižbe založnog prava na nekretninama u listu A/.		
6.2	Zaprimljeno 20.01.2014.g. pod brojem Z-53/2014 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježuje se odbijanje prigovora na rješenje Z-576/11.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 03.11.2019. 22:46

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1328/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1651

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2922/2	PAŠNJAK			1923	Pripis iz uložka 60
2.	2922/3	PAŠNJAK			2755	Pripis iz uložka 1261
3.	2922/4	PAŠNJAK			1315	Pripis iz uložka 608
4.	2922/5	PAŠNJAK			958	Pripis iz uložka 60
5.	2922/6	PAŠNJAK			164	Pripis iz uložka 60
6.	2922/7	PAŠNJAK			2208	Pripis iz uložka 1261
7.	2922/8	PAŠNJAK			272	Pripis iz uložka 1261
8.	2922/9	PAŠNJAK			633	Pripis iz uložka 608
9.	2922/10	PAŠNJAK			119	Pripis iz uložka 608
10.	2927/1	PAŠNJAK			1818	Pripis iz uložka 41
11.	2927/2	PAŠNJAK			41	Pripis iz uložka 41
12.	2931/1	PAŠNJAK			3726	Pripis iz uložka 98
13.	2931/2	PAŠNJAK			222	Pripis iz uložka 99
14.	2931/3	PAŠNJAK			867	Pripis iz uložka 40
15.	2931/4	PAŠNJAK			961	Pripis iz uložka 42
16.	2931/5	PAŠNJAK			207	Pripis iz uložka 98
17.	2931/6	PAŠNJAK			17	Pripis iz uložka 99
18.	2931/7	PAŠNJAK			86	Pripis iz uložka 42
19.	2931/8	PAŠNJAK			90	Pripis iz uložka 40
20.	2932/1	PAŠNJAK			1621	Pripis iz uložka 41

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1651

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
21.	2932/2	PAŠNJAK			220	Pripis iz uložka 41
22.	2935/1	PAŠNJAK			1298	Pripis iz uložka 442
23.	2935/3	PAŠNJAK			233	Pripis iz uložka 442
24.	2936/3	PAŠNJAK			8	Pripis iz uložka 854
25.	2936/4	PAŠNJAK			116	Pripis iz uložka 854
26.	2936/5	PAŠNJAK			103	Pripis iz uložka 1267
27.	2936/6	PAŠNJAK			234	Pripis iz uložka 1267
28.	2939/2	PAŠNJAK			140	Pripis iz uložka 1278
29.	2940/1	UPRAVNA ZGRADA, DVORIŠTE			-3458	
		DVORIŠTE			3155	
	NE	UPRAVNA ZGRADA, Donji Proložac, PUT PERINUŠE 1A			303	
30.	2940/2	PAŠNJAK			370	Pripis iz uložka 1278
		UKUPNO:			26183	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.03.2019.g. pod brojem Z-1328/2019	
14.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je na č.zem.2940/1 k.o. Proložac, evidentirana upravna zgrada anagrafske oznake, Put Perinuše 1a, naselje Proložac, za koju je izdana Građevinska dozvola br. 06-UP-576/76 Sekreterijata za upravno-pravne i inspekcijiske poslove Službe za urbanizam,građevinarstvo i komunalne poslove Općine Imotski od 04.lipnja 1976.god. sve prema obavijesti Ispostave za katastar ekretnina u Imotskom od 26. ožujka 2019.god.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. Vlasnički dio: 1/1	
	IMOTA D.D., OIB: 02297833542, DONJI PROLOŽAC, PERINUŠA BB	

Napomena: Za Upravnu zgradu na k.č.zem. 2940/1 napravljen je poseban Procjembeni elaborat i u ovom Elaboratu nije tretirana!

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1651**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	<p>Prod. 10. prosinca 2007 Z. 800</p> <p>Na temelju odluke Skupštine općine Imotski broj: S - 6/1 - 71 od 22. veljače 1971. g. sukladno čl. 24. st. 3. Zakona o zaštiti prirode (NN70/2005), upisuje se zabilježba zaštite Vrljike, u kategoriji posebni rezervat - ihtiološki na č. zem. 2940/1, 2940/2, 2939/1 i 2939/2, koje su formirane od č.zem. 2939 i 2940.</p>	
2.1	<p>Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-17939/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA BROJ ST-1209/2016 15.05.2017, na nekretninama IMOTA d.d. za poljodjelstvo, trgovinu i ugostiteljstvo, OIB: 02297833542, iz Perinuća, Donji Proložac 21260 Imotski, upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka.</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 01.08.2011. broj Z-567/11</p> <p>Zabilježuje se odbijanje prijedloga Adriatic investments d.o.o. Split, zastupano po pun. Ivi Škarp, odv. u Splitu, radi uknjižbe založnog prava na nekretninama u listu A/.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2019.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-885/2016

Split, 21. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Daria Vučak, iz Imotskog, Vinjani Gornji 178, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Dario Vučak, dipl.ing.arh., iz Imotskog, Vinjani Gornji 178, OIB: 34634167026, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost ispravka-odluštena službenica
Katija Giljanović



