

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

Nadležni Trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa: 1.St-377/2013

Dužnik: „VILE RUDINE“ d.o.o., u stečaju, Split

OIB: 73512857556

06-06-2017

Prisilno založno pravo na imovinu
Prisilno založno pravo na imovinu
Prisilno založno pravo na imovinu
Prisilno založno pravo na imovinu

1. TIJEK POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 05.06.2017.

Rješenjem, Trgovačkog suda u Splitu, br. St-377/2013 od 09.svibnja 2014.god. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom „VILE RUDINE“ d.o.o., Split.

U tijeku stečajnog postupka održano je ispitno i izvještajno ročište dana 29.09.2014.god. Na ispitnom ročištu ispitivane su tražbine pristigle u roku propisanim rješenjem o otvaranju stečajnog postupka i to tražbine stečajnih vjerovnika I i II- višeg/općeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 55.927.414,59 kn i to kako slijedi:

	PRIJAVLJENO	PRIZNATO	OSPORENO
I-VIR	2.282,02	2.282,02	0,00
II-VIR	55.925.132,57	55.925.132,57	0,00
UKUPNO	55.927.414,59	55.927.414,59	0,00

Stečajna upraviteljica priznala je sve tražbine te su iste utvrđene Rješenjem, Naslovnog suda, br. St-377/2013 od 29.09.2014.god. obzirom da nije bilo osporavanja niti od vjerovnika stečajnog dužnika.

Obavjest o razlučnim pravima na imovini stečajnog dužnika poslala su dva vjerovnika i to:

	VJEROVNIK	Razlučno pravo na imovini	IZNOS kn
1.	RH, MF, Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Kaštela zastupan po ŽDO Split	Prisilno založno pravo na 1000/2851 dijela č.z. 976/1, zk.ul.2458 k.o. K. Novi, upisano pod Z-2012/12 od 02.10.2012. i Z-531/13 od 01.03.2013.	39.025,95
2.	Nikola Topolović iz K. Štafilića, Put Sv.Lucije 18, zastupan po odv. Ireni Radić iz Zagreba	Pravo na odvojeno namirenje na poslovnom udjelu u vlasništvu stečajnog dužnika u t.d. „DCG Rajski vrtovi“ d.o.o., Split temeljem ovrhe OS Split Ovr-1682/13 od 19.04.2013.	336.000,00

Razlučni vjerovnik MF, Porezna uprava zastupana po ŽDO Split, prijavila je kao stečajni vjerovnik iznos nenamirenja iz predmeta zaloge u iznosu 39.025,95 kn uvećano za nuzgredice sukladno prijavi tražbine kao stečajnog vjerovnika. U odnosu na razlučnog vjerovnika Nikolu Topalovića izvještavam da je nad t.d. „DCG Rajski vrtovi“ d.o.o., Split otvoren stečajni postupak Rješenjem, Naslovnog suda, br. St-326/2013 od 07.10.2014.god. Cjelokupna imovina u vlasništvu tog t.d. i to nekretnine-zemljišta u Rudinama prodate su ovršnom postupku pri OS Split br. OVR-6272/14

razlučnom vjerovniku LHB AG, Njemačka kao najboljem ponuđaču za 1/3 vrijednosti, na drugom dražbenom ročištu za prodaju održanom 16.07.2015.god. i dosudene su mu pravomoćnim rješenjem br. OVR-6272/14 od 19.07.2016.god. te predate u posjed zaključkom br. OVR-5907/16 od 07.02.2017.god. Stečajni postupak nad „DCG Rajski vrtovi“ d.o.o., u stečaju, Split je u fazi njegovog zaključenja jer dužnik nema nikakve druge imovine koja bi se unovčila slijedom čega ni poslovni udjeli u vlasništvu stečajnog dužnika „Vile Rudine“ d.o.o., u stečaju, Split nemaju vrijedosti i neunovčivi su. Razlučni vjerovnik Nikola Topalović nije prijavio iznos nenamirenja kao stečajni vjerovnik slijedom čega njegova je tražbina kao razlučnog vjerovnika na predmetnim poslovnim udjelima postala nenaplativa.

Nakon održanog ispitnog ročišta, u rokovima propisanim čl. 176 st.2 SZ, nije pristigla niti jedna naknadna tražbina stečajnih vjerovnika koja bi se ispitala na posebnom ispitnom ročištu.

Na Izvještajnom ročištu održanom 29.09.2014.god. podneseno je vjerovnicima Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika kojim je prema knjigovodstvenim podacima utvrđena imovina koja bi mogla predstavljati stečajnu masu. Vjerovnici su u cjelosti prihvatili izvješće stečajne upraviteljice te prijedlog da se s donošenjem odluka u stečajnom postupku sačeka ishod ovršnog postupka na OS Split radi prodaje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to cca 1088 m2 odnosno 1000/2851 suvlasnička dijela č.z. 976/1 – vinograd, pov. 3103 m2, upisano u zk.ul. 2458 k.o. K.Novi, koji su 2012.god. pokrenuli ovrhovoditelji/ vjerovnici Geograting d.o.o. i Starac d.o.o., zabilježen u z.k. pod br. Z-592/13 a koji se po prekidu te njegovu nastavku vodi pod br. OVR-760/17 i dalje na OS Split kao nadležnom sudu jer je postupak prodaje započeo prije donošenja novog SZ 01.09.2015. god. **Prvo dražbeno ročište određeno je za dan 12.07.2017.god.** po procijenjenoj vrijednosti od 1.322.393,90 kn s time da se prodaja neće izvršiti ispod 2/3 vrijednosti, sukladno Zaključku OS Split od 25.05.2017.god., u privitku. Vjerovnik Geograting d.o.o. nije poslao ni obavjest o pravu na odvojeno namirenje niti je prijavio tražbinu u stečajnom postupku. Vjerovnik Starac d.o.o. prijavio je tražbinu kao stečajni vjerovnik u iznosu 986.908,88 kn i ista mu je priznata i utvrđena rješenjem o ispitanim i utvrđenim tražbinama od 29.09.2014.god.

2. STEČAJNA MASA

Na dan otvaranja stečajnog postupka 09.05.2014.god. utvrđeno je da stečajni dužnik ima imovinu koja prema knjigovodstvenoj vrijednosti iznosi 45.996.721,00 kn i to :

Materijalna imovina:	1.485.957,00 kn
- građevinska zemljišta: 757.050,00 kn	
- predujmovi za kupnju zemljišta: 678.857,00 kn	
- zemljišta u pripremi: 50.050,00 kn	
Financijska imovina:	44.510.464,00 kn
- poslov.udio u povez.društ. „DCG Rajski vrtovi“ d.o.o.	

Sukladno navedenim knjigovodstvenim podacima i upisima u javnim knjigama materijalnu imovinu društva čini suvlasništvo 1000/2851 dijela (1088,39 m2) č.zem.

976/1, u naravi vinograd, pov. 3103 m², upisana u zk.ul. 2458 k.o. Kaštel Novi , knjigovodstvene vrijednosti 757.050,00 kn, za koje je pokrenuta ovrha radi prodaje i namirenja ovrhovoditelja na OS Split kako je to prethodno navedeno. Pored zabilježbe ovrhe upisano je i prisilno založno pravo MF, Porezna uprava. Procjenjena vrijednost suvlasničkog dijela u vlasništvu stečajnog dužnika prema vještvu u ovršnom postupku iznosi 1.322.393,90 kn a koje se dostavlja u privitku.

Pored zemljišta, u materijalnoj imovini društva navedeni su i predumovi za kupnju zemljišta u iznosu 678.857,00 kn. Utvrđeno je da su plaćeni kao avansi po predugovorima u 2008.god. za kupnju zemljišta na istom području gdje se nalazi i zemljište u suvlasništvu i koji nisu realizirani.

Stečajni dužnik je za plaćeni avans od 2.080,44 Eura po predugovoru za kupnju zemljišta, pokrenuo postupak pri OS Split protiv Anite Barać koji se vodio pod br. Pi-546/11. Stečajna upraviteljica je s Anitom Barać postigla vansudsku nagodbu 02.04.2015.god. kojom je Anita Barać vratila stečajnom dužniku plaćeni iznos od 2.080,44 Eura u kunskoj protuvrijednosti u iznosu 15.751,74 kn uplatom na IBAN stečajnog dužnika 16.04.2015.dod.

Nadalje, za avans za zemljište u iznosu 13.000,00 Eura plaćen po predugovoru za kupnju zemljišta Ivici Kolaku iz Solina, stečajni dužnik je takode pokrenuo postupak 2011.god. na OS Split koji se vodio pod br. Pi-547/11. Po prekidu postupka preuzela sam isti te je u nastavku OS Split donio presudu u korist stečajnog dužnika br. Pi-186/15 od 01.06.2016.god. u kojoj je naloženo tuženiku da isplati stečajnom dužniku kunsku protuvrijednost 13.000,00 Eura sa zateznom kamatom od 17.07.2008.god. do isplate kao i troškove postupka u iznosu 2.539,00 kn. ŽS u Osijeku Rješenjem br. GŽ-2337/2016 od 19.12.2016.god. odbio je žalbu tuženika kao neosnovanu i potvrdio u cjelosti prvostupanjsku presudu OS Split. Presuda je postala ovršna dana 14.03.2017. god. Kako tuženik Ivica Kolak nije ispunio obvezu prema pravomoćnoj i ovršnoj presudi podnesen je FINA-i Split Zahtjev za izravnu naplatu novčane tražbine. Po proteku roka za isplatu ukoliko ovršenik Ivica Kolak ne bude imao sredstava na računima za podmiru dužnog iznosa pokrenut će se ovrha za naplatu novčane tražbine na nekretnini i to na suvlasništvu Ivice Kolaka od 700/2851 dijela na č.z. 976/1 – vinograd, pov. 3.103 m², zk.ul. 2458 k.o. K.Novi na kojoj je i stečajni dužnik suvlasnik za 1000/2851 dijela.

Za plaćeni avans od 13.000,00 Eura za kupnju zemljišta po predugovoru stečajni dužnik je pokrenuo i postupke pri ex. OS K.Lukšić 2011.god. radi povrata plaćenog avansa i to protiv: Ivna Botića radi povrata 3.879,72 Eura br. Pi-556/2011, Ivanke Botić radi povrata 1.528,00 Eura br. Pi-557/2011, Marije Žarković radi povrata 1.444,30 Eura br. Pi-559/2011 i Joze(Josipa) Botića radi povrata 6.147,83 Eura br. Pi-558/2011. Postupci su po prekidu i gašenju OS K.Lukšić prosljeđeni OS Split na postupanje.

Pored navedenih avansa za kupnju zemljišta, u bilanci dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka iskazana su i potraživanja po osnovi plaćenih avansa u 2008.god. za zemljišta od Vinka Saratlje u iznosu 142.468,03 kn, Ante Ivkovića u iznosu 142.468,03 kn, Nevena Strukana u iznosu 142.468,03 kn te Nevenke Baričević u iznosu 142.468,03 kn. U poslovnoj dokumentaciji nisu pronađeni dokazi da je stečajni dužnik utužio navedene osobe a niti odvjetnici koji su zastupali stečajnog dužnika u

parnicama prije otvaranja stečajnog postupka nemaju evidenciju o pokrentanju sudskih postupaka po tom osnovu a ni sudovi u RH. Kako nisu utuženi, navedeni avansi su, zbog protoka vremena kada su plaćeni, pali u zastaru i prije otvaranja stečajnog postupka te će isti biti otpisani u poslovnim knjigama stečajnog dužnika.

Nadalje, iznos od 50.050,00 kn za zemljišta u pripremi, odnosi se na plaćenu dokumentaciju za zemljišta koja su se namjeravala kupiti i troškove po tom osnovu te će se kao knjigovodstveni podatak biti otpisan.

U bilanci na dan otvaranja stečajnog postupka kao financijska imovina iskazana je knjigovodstvena vrijednost 100 % poslovnog udjela u vlasništvu stečajnog dužnika u povezanom društvu DCG Rajski vrtovi d.o.o., Split u iznosu 44.510.464,00 kn. Navedeni poslovni udio nema više nikakvu vrijednost obzirom da je stečajni postupak nad t.d. DCG Rajski vrtovi d.o.o., u stečaju, Split u fazi zaključenja kako je to prethodno navedeno te će se po zaključenju stečajnog postupka nad DCG Rajski vrtovi d.o.o., u stečaju, Split i njegovom brisanju iz sudskog registra izvršiti otpis navedenog iznosa u poslovnim knjigama stečajnog dužnika.

Prema knjigovodstvenim podacima i dostupnim javnim upisima stečajni dužnik osim prethodno navedenog nema nikakvu drugu imovinu koja bi predstavljala stečajnu masu.

Do dana podnošenja ovog izvješća stečajni dužnik nema unovčene stečajne mase zbog navedenih razloga osim povrata avansa za zemljište u iznosu 15.751,74 kn iz kojeg iznosa su do danas podmirene samo provizija banke za vođenje računa i sudska pristojba u postupku OS Split br. Pi-186/2015 u iznosu 1.309,00 kn. Stanje sredstava na računu kod HPB, IBAN: HR 32 2390001 11 00904481 na dan 05.06.2017.god. iznosi 13.927,92 kn.

3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM PERIODU

U daljnjem tijeku ovog stečajnog postupka nastaviti će se voditi parnice za povrat u stečajnu masu avansa plaćenih po predugovorima za kupnju zemljišta, preuzimanjem postupaka na OS Split.

U odnosu na unovčenje materijalne imovine, prodaja se vrši kako je to prethodno elaborirano na OS Split, kao nadležnom sudu, u ovršnom postupku br. OVR-760/17. O tijeku ovršnog postupka i donesenim odlukama, Naslovni sud će biti obavješten podnescima.

Stečajna upraviteljica:

Ljiljana Poljanić dipl.pec.

VILE RUDINE d.o.o.
u stečaju
SPLIT

Privitak:

- OS Split OVR-760/17 - Zaključak o prodaji
- Zk.ul. 2458 k.o. K.Novi i vještvo s procjenom suvlasništva na nekretnini



**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU**

Ex Vojarna Sv. Križ, Dračevac
21 000 SPLIT

OVR-760/17

Općinski sud u Splitu, po sucu Ireni Klisović, u pravnoj stvari ovrhovoditelja pod 1)GEO GRADING d.o.o. Kaštel Novi, Deankovićeve 12, zastupanog po pun. Dariju Čaji, odv. u Kaštel Kambelovcu, Cesta dr. F. Tuđmana 632 i pod 2)STARAC d.o.o. Kaštel Štafilić, Put Resnika bb, zastupanog po pun. Tomislavu Biuku, odv. u Splitu, protiv ovršenika VILE RUDINE d.o.o. Split, u stečaju, Put Brodarice 6, zastupanog po stečajnom upravitelju Ljiljani Poljanić, Split, Vinkovačka 25, radi naplate novčane tražbine, dana 25.svibnja 2017.g.

ZAKLJUČAK

I Utvrđuje se vrijednost nekretnine, i to:

- 1000/2851 suvlasničkog dijela čest.zem. 976/1 k.o. Kaštel Novi, ZU 2458, sveukupne površine 3103 m², u naravi graditeljsko zemljište, vinograd i pašnjak, u predjelu Vrućine, Kaštel Novi, 2 km od mora, procijenjene vrijednosti 1.322.393,90 kn.

II Određuje se prodaja navedenih nekretnina prvomusmenom javnom dražbom za dan

12.srpnja 2017. godine u 12,00 sati

Ročište za prodaju ove nekretnine održati će se u zgradi ovog suda, ex vojarna Dračevac, Sv. Križ, Split, soba br. 37c/I.

III Vrijednost nekretnine konačno će se utvrditi na ročištu za prodaju.

IV Predmetna nekretnina je u vlasništvu ovršenika.

V Prodaja nekretnine se neće izvršiti ispod 2/3 utvrđene vrijednosti.

VI Sudionici dražbe dužni su prethodno položiti osiguranje u visini 1/10 utvrđene vrijednosti nekretnine i to na račun ovog suda br.Općinskog suda u Splitu **br. IBAN: HR6923900011300000195, model HR00, poziv na broj 01-760-17.**

VII Osobe koje sudjeluju na javnoj dražbi su dužne, do dana 05.srpnja 2017.g. do 14,30 sati, predati sudu (sudnica 37c/I) odgovarajući dokaz o položenom osiguranju, u protivnom sudionik dražbe neće moći pristupiti na dražbu kao kupac.

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena vratiti će se položeno osiguranje odmah nakon zaključenja javne dražbe.

Od polaganja oslobođen je ovrhovoditelj.

VIII Sudionici dražbe dužni su predočiti dokaz o svom identitetu i OIB.

IX Kupac je dužan u roku od 60 dana od dana dražbe uplatiti kupoprodajnu cijenu na žiro račun Općinskog suda u Splitu **br. IBAN: HR 6923900011300000195, model HR 00, poziv na broj 01-760-17.**

X Kupac je, pored dražbene cijene, dužan platiti porez i pristojbe u svezi s prodajom.

XI Ako kupac u navedenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu i ostale tražbine sud će prodaju oglasiti nevažećom na trošak i rizik kupca.

XII Nekretnine koje su predmet prodaje dosuditi će se i kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponudene cijene, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji je određen ovim zaključkom.

XIII Razgledavanje nekretnine koja je predmet prodaje odredit će se na zahtjev zainteresiranih osoba i ukoliko one ili ovrhovoditelj uplate potreban predumak za izlazak sudskog ovršitelja.

XIV Sud ovlašćuje stranke da o svom trošku objave ovaj zaključak u sredstvima javnog priopćavanja, dok će sud isti objaviti na oglasnoj ploči.

U Splitu, 25. svibnja 2017.

SUDAC

Irena Klisović

PRAVNA POUKA: Protiv ovog zaključka žalba nije dopuštena.

DNA:-pun.ovrhovoditelja

- ovršeniku po pun. Tomislavu Biuk
- stečajna upraviteljica Ljiljana Poljanić
- ODO - Split
- Porezna uprava K. Sućurac
- oglasna ploča
- u spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 22.05.2017. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313483, KAŠTEL NOVI

Broj ZK uložka: 2458

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2087/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	976/1	VINOGRAD			3103	
		UKUPNO:			3103	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primlj: 02. lipnja 1986.god. Z-1649/86	
1.1	Na temelju kupoprodajnog ugovora "Trogir, 22/1-1986.god.", uknjižuje se pravo služnosti puta sa istočne strane č.zem. 976/1 u širini od 2,50 m, koji je označen sa č.zem. 976/3, a koji ide od istoka prema sjeverozapadu sve do dijela č.zem. 976/1	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 400/2851 PITEŠA MIJO STIPANOV	
4.	Suvlasnički dio: 700/2851 KOLAK IVICA, OIB: 16159855008, SOLIN, DOMOVINSKOG RATA 11	
5.	Suvlasnički dio: 1000/2851 VILE RUDINE D.O.O. SPLIT,, OIB: 73512857556, SPLIT, PUT BRODARICE 6	
3.1	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-592/13 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu posl.br.OVR-1152/13 od 14.ožujka 2013.g.zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja.	
4.1	Zaprimljeno 19.05.2014. broj Z-944/14 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu, Split, Posl.br. 4.St-377/2013 od 09.svibnja 2014.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom VILE RUDINE d.o.o..	
5.1	Zaprimljeno 20.10.2015.g. pod brojem Z-2087/2015 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Orog suda pod posl. br. Z - 2087/15 (Z-1695/15) od 03. svibnja 2016. godine i Naslova upisa pod stav. 1.1. lista "B" uspostavlja se na pravnu snagu prijašnje zemljišnoknjižno stanje, kako slijedi: Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-882/12 Na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Splitu od 10.travnja,2012.god. br. Ovr-466/2012, zabilježuje se ovrha na 1000/2851 dijela vlasništva Vile Rudine d.o.o.Split,utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	Uspostava na pravnu snagu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 20.10.2015.g. pod brojem Z-2087/2015 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijanje provedbe pravomoćnog Rješenja Trgovačkog suda u Splitu Ovr-466/12 od 24. lipnja 2015. godine, na č. zem. 976/1.	
8. Suvlasnički dio: 195/2851	PAVLINOVIĆ PAVKA Ž.IVANA , OIB: 22000440560, KAŠTEL KAMBELOVAC,PUT RAKOVIĆA B.B.	
9. Suvlasnički dio: 195/2851	PAVLINOVIĆ IVAN, OIB: 07222244590, K.KAMBELOVAC,PUT RAKOVIĆA B.B.	
10. Suvlasnički dio: 360/2851	PAVLINOVIĆ IVAN, OIB: 07222244590, NAKIDE 7, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, HRVATSKA	
11. Suvlasnički dio: 1/2851	ŠUNJERGA NEVENKO POK.ANTE, OIB: 69619770109, K.STARI, ZAGORSKI PUT 44	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5 (1000/2851)			
1.1	Zaprimljeno 02.10.2012. broj Z-2042/12 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Splitu, od 02.listopada 2012.g.posl.br. OVR-5951/12, predbilježuje se založno pravo na teret 1000/2851 dijela Vile Rudine d.o.o.Split,u iznosu od 38.025,95 kn.za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT, ISPOSTAVA KAŠTELA	38.025,95 KN	na 1.2
1.2	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-531/13 Na temelju pravomoćnog rješenja o osiguranju Općinskog suda u Splitu br OVR-5951/12 od 02.10.2012.god.zabilježuje se opravdanje predbilježbe stavljene pod stav.1		
2. Na suvlasnički dio: 5 (1000/2851)			
2.1	Zabilježuje se izvršivost potraživanja za koju je dopušteno založno pravo		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.05.2017.

MIJO TADINAC, dipl.inž.grad., sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; br.: 4 SU 1338/08
Hrvatska, 21312 Podstrana, Podčeline 17, brzoglas 021/333 533, 091/355 64 66
Banka: SOCIETE GENERALE, SPLITSKA BANKA SPLIT, ž.r. 2330003-3100125187
OIB: 53326373812

NADNEVAK: 25. siječnja 2013. godine.

OPĆINSKI SUD U SPLITU
- primijeno -
neposredno - poštom

29. 01. 2013

obično-preporučeno na pošti _____
dana _____ R _____
u primj _____ sa _____ priloga _____
takse _____ kuna

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OPĆINSKI SUD U SPLITU

SUDAC: GORAN ČOLAK, dipl.iur.

PREDMET: posl. br. OVR-3153/12

/dones OVR-760/17

OVRHOVODITELJ: GEO GRADING d.o.o.

OVRŠENIK: VILE RUDINE d.o.o.

VJEŠTAČENJE: Procjena vrijednosti zemljišta

NEKRETNINA: čest. zem. 976/1, Z.U. 2458 K.O. Kaštel Novi

OČEVID: 11. srpnja 2012. godine.

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl.inž.grad.

MIJO TADINAC, dipl.ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
21312 PODSTRANA, Podčeline 17
Brzoglas 021/333-533, mob. 091/355 64 66

1. NALAZ

str. 3

2. PROCJENA

str. 5

3. ZAKLJUČAK

str. 6

4. SVJETLOPISNA DOKUMENTACIJA

str. 7

thg

Na zahtjev Naručiitelja sačinio sam procjenu tržišne vrijednosti zemljišta u Kaštel Novom.

Nakon pregleda predmetne nekretnine, te pregleda dostavljene dokumentacije, dajem slijedeći:

1. NALAZ

Ovrhovoditelj je pismeno preko Općinskog suda u Splitu zatražio procjenu tržišne vrijednosti 1000/2851 dijela čest.zem. 976/1 k.o. Kaštel Novi, a koja je u vlasništvu VILE RUDINE d.o.o., radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnina.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđenje sadašnje tržišne vrijednosti iste, na temelju pregleda i prikupljenih podataka.

Procjena se vrši na čest. zem. 976/1, Z.U. 2458 K.O. Kaštel Novi; Sveukupna površina predmetne kat.čest. iznosi 3103 m².

2. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama (usporedni podaci za slične nekretnine i troškovna metoda) proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih ustanova (APN, DZS, IGH, Porezna uprava i dr.) koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedni objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:
HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta Građevinarstva Hrvatske.
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
Zakon o prostornom uređenju i gradnji
Osnovni propisi iz područja građenja
Zakon o obveznim odnosima
Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku

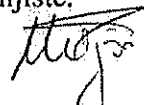
2.2. LOKACIJA

Nekretnina u naravi predstavljaju kompleks graditeljskog zemljišta koje se nalazi u Kštel Novom na predjelu Vručine, udaljeno oko dva kilometra od mora. S predmetnog se zemljišta pruža prekrasan pogled na more, Split i otoke. Do čestice vodi makadamski put. U naravi je vinograd i pašnjak. Na predmetnim česticama planirana je gradnja luksuznog naselja obiteljskih vila zatvorenog tipa. U neposrednoj blizini predmetnog zemljišta prolazi brza cesta Split – Trogir (koja je uskoro gotova). Ulaz na auto cestu udaljen je svega 12 km, a u blizini je i međunarodna zračna luka te novoizgrađena marina Kaštela.

2.3. IDENTIFIKACIJA

U priloženoj dokumentaciji vidljivo je da predmetne čest. zemlje ima 3103 m².

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Kaštela utvrdio sam da se predmetne čest. zem. nalaze unutar „građevinskog područja mješovite namjene, M1 pretežno stambena“ i koja nije unutar zaštićenog obalnog područja mora od 1000 m i koje je označeno kao neizgrađeno graditeljsko zemljište.



2.4. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Kaštel Novi, predio Vručine, na blagoj padini.
KATASTAR:	čest. zem. 976/1, Z.U. 2458 K.O. Kaštel Novi
NAMJENA:	Graditeljska „graditeljsko područje mješovite namjena „M1“
INSTALACIJE VODE:	U blizini.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	U blizini.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Nema.
POMOĆNI OBJEKTI:	Nema.
GRADITELJSKE POBOLJŠICE:	Nema.

POSEBNOSTI: Predmetna nekretnina u naravi predstavlja obradivo poljoprivredno zemljište koje je manjim dijelom okruženo izgrađenim stambenim i poslovnim zdanjima; te s prekrasnim pogledom na more, Split i otoke. Ima pristupni asfaltirani put i manjim dijelom makadamski do ruba zemljišta.

Vještačenje vrijednosti graditeljske čestice učinjeno je u srpnju 2012. g. tj. u doba očevida u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti iste.

2.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sve predmetne čest. zemlje u k.o. Kaštel Sućurac nalaze se u jako sličnim značajkama, pa se stoga može izračunati jedinstvena cijena po metru četvornom.

Kriteriji cijene građevinskog zemljišta:

• Oblik zemljišta, približno pravokutni (omjeri stranica parcele)	+ 5%
• Veličina zemljišta, velika površina 3103 m ²	+ 10%
• Nagib blagi (prema moru)	+ 10%
• Klizište nema	0%
• Infrastruktura (voda, struja i telefon) u blizini	0%
• Odvodnja površinskih voda terenom	0%
• Posebni uvjeti, položaj	+ 10%
UKUPNO:	+ 35%

- Czj - jedinična cijena zemljišta = 900,00 kn/m²
- K - korekcija jedinične cijene prema utvrđenim kriterijima = + 35%
- Cz = Czj x K = 900,00 x 1,35 = 1.215,00 kn/m²

Vrsta troška	Površina zemljišta/(m ²)	Cijena (kn/m ²)	Ukupno (kn)
Vrijednost č.zem. 976/1	3.103,00	1.215,00	3.770.145,00
Ukupno:			3.770.145,00

3. ZAKLJUČAK:

Sljedom prethodne procjene utvrdio sam da je sveukupna vrijednost predmetne nekretnine:

3.770.145,00 kn

VILE RUDINE d.o.o. su suvlasnici za 1000/2851 što predstavlja vrijednost od
1.322.393,90 kn.

= 1.048 lei²

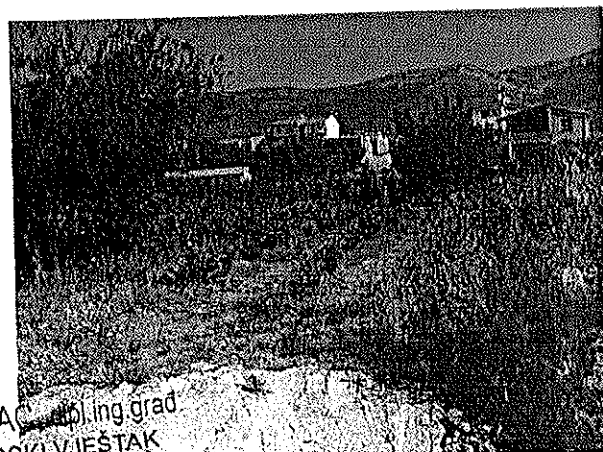
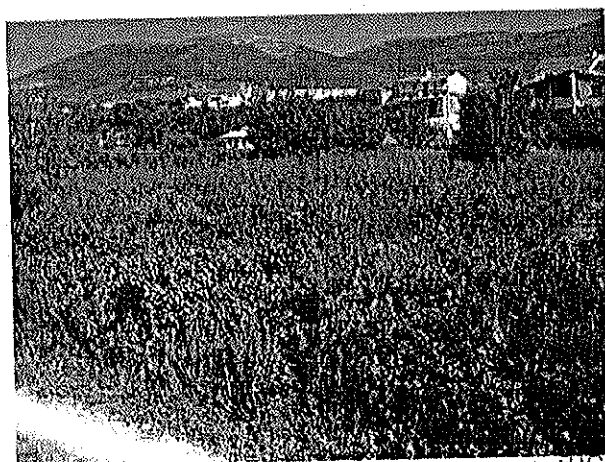
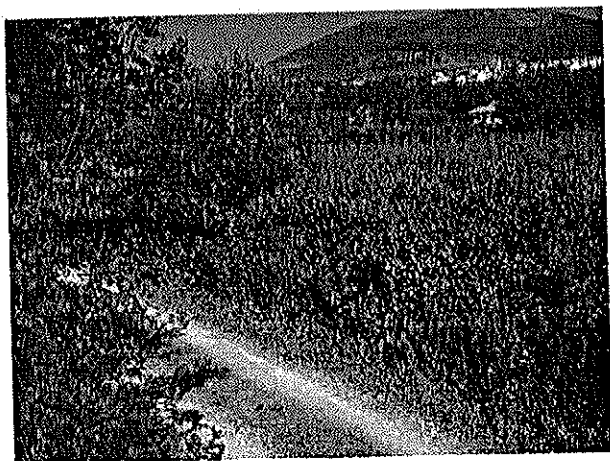
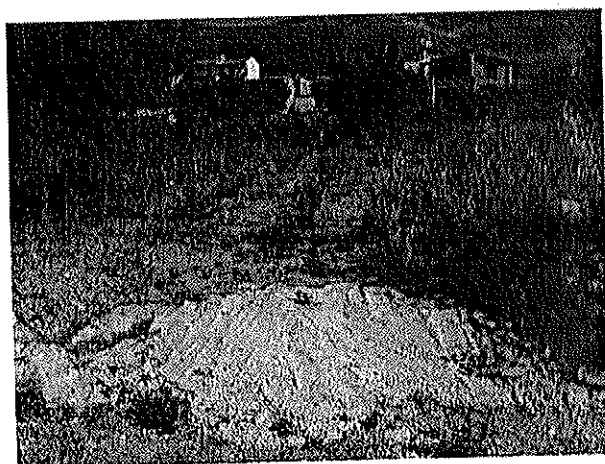
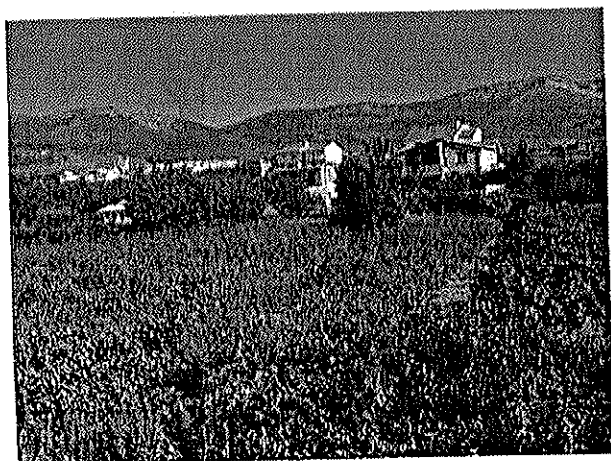
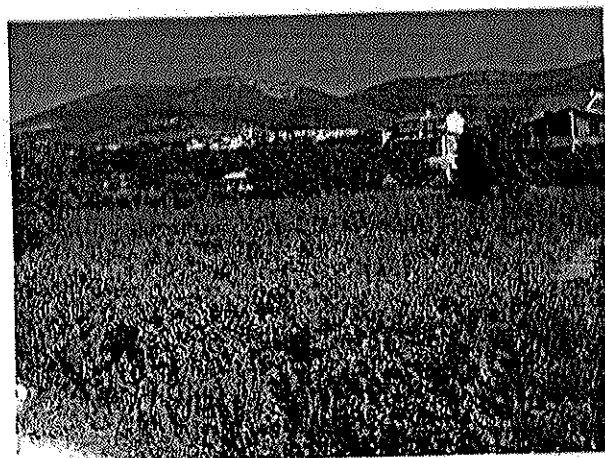
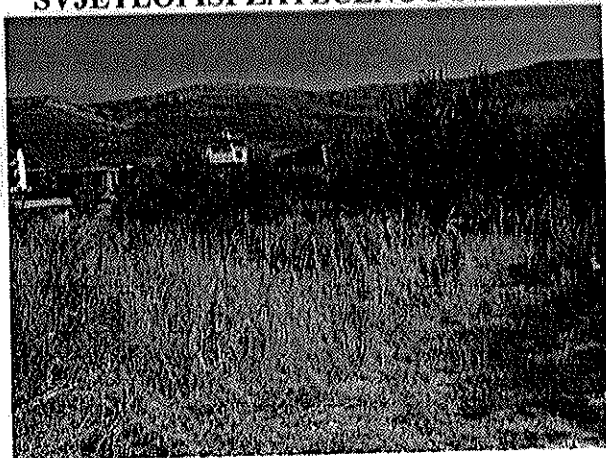
Vještački elaborat za potrebe Općinskog suda u Splitu, učinjen je u četiri primjerka, od čega tri za potrebe Naručitelja, a jedan ostaje u pismohrani vještaka.

U Splitu, 25. siječnja 2013. godine.

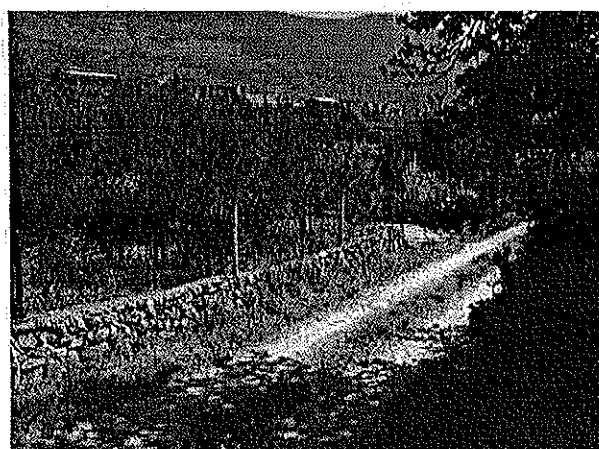
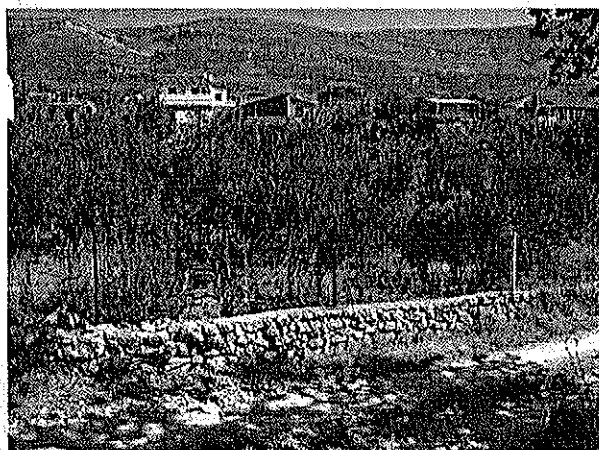
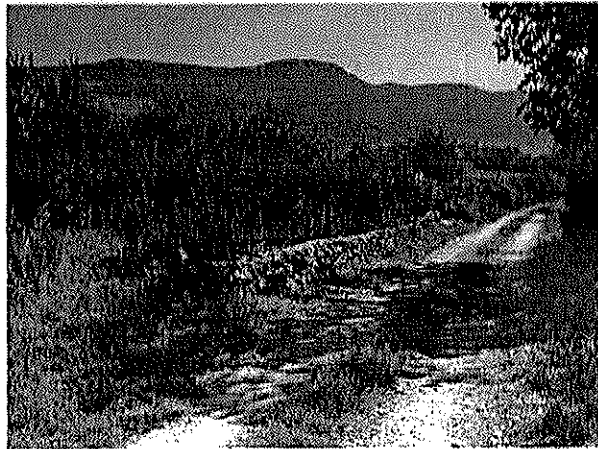
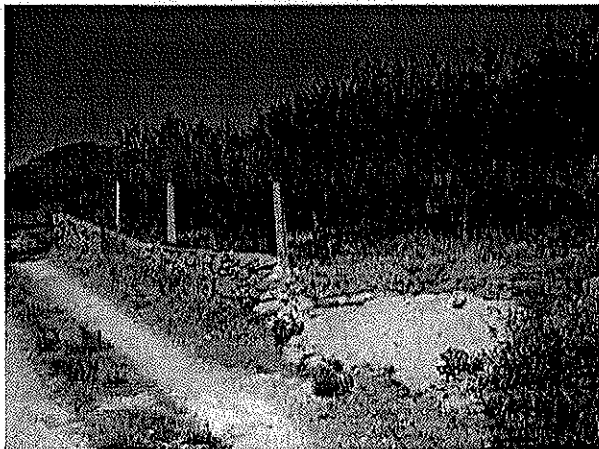
UČINIO:
MIJO TADINAC, dipl.inž.grad.
SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

MIJO TADINAC, dipl.ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
21312 PODSTRANA, Podčeline 17
Brzglas 021/333-533; mob 091/355 64 66

SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA



ADINAC, m. l. ing. grad
STANI SUDSKI VJEŠTAK
21312 PODSTRANA, Podčeline 17
Brzglas 02/1333-5937 mob. 091/355 64 66



MIJO TADINAC, dipl.ing.građ.
 ST. UNI. SUDSKI VJEŠTAK
 21312 PODSTRANA, Podčelline 17
 Brzglas 021/333-533; mob. 091/355 64 66