



ODVJETNIČKI URED

**Ante Gabelica**

Rudera Boškovića 7/125, 21000 Split Tel/Fax: 021/785 406 Mob: 098/914 3187 E-mail: antegabelica1@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukojićanaka 6

21 000 SPLIT

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

SPLIT

IZ HUKU

Preko pošte

19-07-2017

Split, dne 18.7.2017.

14.St-157/2017

Predano za poštu obično-prap. dana 20  
POŠTA  
Broj primjerka 2 prilog  
Tiskano KN POTPIŠ

**STEČAJNI DUŽNIK:** Stečajna masa iza Raivo d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju, Rudera Boškovića 7/125, 21 000 Split, OIB: 37188497528.

**STEČAJNI SUDAC:** JOZO ČALETA

**STEČAJNI UPRAVITELJ:** ANTE GABELICA

**PREDMET:** PRIJEDLOG ZA SAZIVANJEM ZAVRŠNOG ROČIŠTA.

**PRILOG:** ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA.

**ZAVRŠNI DIOBNI POPIS.**

**OBRAČUN NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU.**

Predlažem da se održi završno ročište u predmetnom stečajnom postupku.

U prilogu dostavljam završni račun stečajnog upravitelja, zajedno sa završnim diobenim popisom i podneskom o obračunu nagrade stečajnom upravitelju.

U Splitu, dana 18.07.2017.godine.

**STEČAJNI UPRAVITELJ:**

Stečajna masa iza RAIVO d.o.o.  
za poslovanje nekretninama - u stečaju  
Split - OIB: 37188497528

Ante Gabelica, R. Boškovića 7/125, 21 000 Split.

*PR: Ovo se obavlja na e-Opisnoj  
ploči. Rok do: 15. rujna 2017.*

*Split, 21. srpnja 2017.*

OIB: 68765596631 MBS: 80444067 IBAN: HR 2323400091160401600, PBZ

*Ante Gabelica*

## Obrazac 22.

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa 14.St-15772017

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) :

Stečajna masa iza Raivo d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, 21 000 Split, OIB: 37188497528.

### 1. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Trgovački sud u Splitu je dana 15.03.2017.godine i donio rješenje o nastavku postupka radi naknadne diobe novopronađene stečajne mase u zaključenom stečajnom postupku nad bivšim stečajnim dužnikom Raivo d.o.o. za poslovanje nekretninama Dubrovačka 65, 21 000 Split, OIB: 14817277428, gdje se postupak nastavlja u odnosu na stečajnu masu.

#### PRIHODI:

Prihodi od prodanih nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, K.O. Okrug, označenih kao:

- zk.ul.br. 4767, zk.č.br. 831/1, u naravi oranica „Livelli“, 1. vlasnički dio: 1/1;
- zk.ul.br. 4930, zk.č.br. 830/3, u naravi vinograd, 1. vlasnički dio: 1/1;
- zk.ul.br. 4777, zk.č.br. 834/3, u naravi pašnjak „Liveli“ i zk.č.br. 834/4, u naravi pašnjak „Liveli“, 1. suvlasnički dio: 10/672, 2. suvlasnički dio: 578/672 i 3. suvlasnički dio: 84/672;
- zk.ul.br. 5205, zk.č.br. 861/1, u naravi vinograd, 1. suvlasnički dio: 62/64 i 2. suvlasnički dio: 2/64.

**UKUPNO PRIHODI U PREDMETNOM STEČAJNOM POSTUPKU: 3.401.998,10 kuna.**

#### NAPOMENA:

Usljed zaključenja Ugovora o kupoprodaji zaključenom između Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528, zastupane po stečajnom upravitelju Anti Gabelici, kao pravnog slijednik društva Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, OIB: 14817277428 kao Prodavatelja i društva OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915 kao Kupca predmetnih nekretnina, Kupac se je obvezao kupoprodajnu cijenu platiti na način da će iznos od 300.000,00 kuna ( radi potpunog namirenja utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika Republika Hrvatska i Grad Split, kao i radi potpunog namirenja troškova stečajnog postupka na način kako je to precizirano odredbom čl. 4. Istog Ugovora ) uplatiti na žiro račun Prodavatelja. Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 3.101.998,10 kuna kupac se je obvezao platiti na način da stavlja u prijeboj sa njom dio svoje tražbine prema Prodavatelju u navedenom iznosu, a koja tražbina je u stečajnom postupku utvrđena kao tražbina drugog višeg isplatnog reda sukladno rješenju suda od dana 04.05.2017.godine, pri čemu je dakle prestalo potraživanje Kupca (OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915 ) prema Prodavatelju (Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528) u svojstvu stečajnog vjerovnika u iznosu od 3.101.998,10 kuna.

Druge imovine stečajnog dužnika, dakle ni drugih prihoda nije bilo.

Ukupan priljev novčanih sredstava nakon zaključenja predmetnog ugovora o kupoprodaji i izvršenog prijeba, na žiro račun stečajnog dužnika: 300.000,00 kuna

**REZERVACIJA ZA NEPODMIRENE TROŠKOVE PO ČL. 156. i 157. STEČAJNOG ZAKONA:**

- u bruto II iznosu od 268.139,84 kuna radi namirenja nagrade stečajnog upravitelja;
- u bruto II iznosu od 930,00 kuna radi namirenja troškova stečajnog upravitelja;
- u iznosu od 2.000,00 kuna radi namirenja sudskih pristojbi;
- u iznosu od 3.750,00 kuna radi namirenja naknade za knjigovodstvene usluge do tri mjeseca prema Kogram d.o.o., Vrlička 29, Split, OIB: 11726749433;
- u iznosu od 8.000,00 kuna radi namirenja naknade za usluge Kogram d.o.o., Vrlička 29, Split, OUIB: 11726749433, u odnosu na predaju potrebnih završnih financijskih izvještaja sve do zaključenja stečaja nad Prodavateljem i na ime naknada prema FINI koje će Kogram d.o.o. predujmiti za Prodavatelja;
- u bruto II iznosu od 811,44 kuna radi namirenja naknade sudskog vještaka g. Mire Glavaša, OIB: 93778598354, za procjenu tržišne vrijednosti Nekretnina;
- u iznosu od 1.914,37 kuna u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, OIB: 18683136487, radi namirenja prijavljene tražbine II. višeg isplatnog reda;
- u iznosu od 12.659,84 kuna u korist Grada Splita, OIB: 78755598868, radi namirenja prijavljene tražbine II. višeg isplatnog reda;
- u iznosu od 1.794,51 kuna u svrhu namirenja troškova otvaranja, vođenja i zatvaranja bankovnog računa, kao i raznih bankovnih naknada prilikom izvršenja gore definiranih plaćanja;

Ukupan planirani i rezervirani odljev novčanih sredstava sa žiro računa stečajnog dužnika: 300.000,00 kuna.

**Napomena:**

Svi navedeni troškovi su Ugovorom o kupoprodaji određeni u fixnom iznosu ( naznačeni troškovi stečajnog postupka i troškovi potpunog namirenja naznačenih tražbina stečajnih vjerovnika) izuzev naknade u iznosu od 1.794,51 kuna u svrhu namirenja otvaranja, vođenja i zatvaranja bankovnog računa, kao i raznih bankovnih naknada prilikom izvršenja gore definiranih plaćanja, koju visinu naknade u trenutku sastavljanja ovog izvješća nije moguće egzaktno predvidjeti. i gdje će u slučaju eventualnog postojanja viška tih sredstava nakon podmirenja svih naznačenih troškova, ista sredstva biti vraćena na račun platitelja-kupca.

## II. ZAVRŠNA BILANCA

### IMOVINA

IMOVINA	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST:	PROCIJENJENA VRIJEDNOST:	UKUPNA VRIJEDNOST UNOVČENE IMOVINE:
Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, K.O. Okrug	6.472.196,00 kuna.	3.401.998,10 kuna.	3.401.998,10 Kuna.

Na izvještajnom ročištu vjerovnicima je prezentirana imovina dužnika, koju čine gore naznačene nekretnine. Obzirom kako je knjigovodstvena vrijednost predmetnih nekretnina značajno odudarala od stvarne tržišne vrijednosti istih nekretnina, to je suglasnošću glavnog vjerovnika OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915, zastupano po direktoru Ruslanu Rastoštšenkovu i stečajnog upravitelja izrađen „Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao čest.zem. ( 830/3, 831/1, 834/3, 834/4 i 861/1 sve K.O. Okrug ), po stalnom sudskom vještaku Miru Glavašu iz Splita, A.B.Šimića 29.

Isti vještak je u svom elaboratu, inače detaljno objašnjenom i specificiranom, utvrdio tržišnu vrijednost istih nekretnina na dan 06.06.2017.godine na 3.401.998,10 kuna, koji iznos je ujedno i predstavljao kupoprodajnu cijenu prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji između Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528, zastupane po stečajnom upravitelju Anti Gabelici, kao pravnog slijednik društva Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, OIB: 14817277428 i društva OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915 kao kupca predmetnih nekretnina.

### OBVEZE:

Na ispitnom ročištu ispitane su sve tražbine vjerovnika i donesena su rješenja o utvrđenim i osporenim tražbinama.

TRAŽBINA	Prijavljene tražbine	Utvrđene tražbine	Osporene tražbine
II. viši isplatni red			-
Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija	1.914,37 kuna	1.914,37 kuna	-
Grad Split	12.659,84 kuna	12.659,84 kuna	-
OÜ ALDERA INVEST	12.406.185,30 kuna	12.406.185,30 kuna	-
<b>UKUPNO</b>	<b>12.420.759,50 kuna</b>	<b>12.420.759,50 kuna</b>	-

Nisu istaknuta razlučna i izlučna prava.  
Nema neunovčenih predmeta stečajne mase.  
Nema sudskih postupaka.

### III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br. 14.St-2011/2015 od 05.09.2016.godine, otvoren je skraćeni stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Raivo d.o.o. za poslovanje nekretninama, Dubrovačka 65, 21 000 Split, OIB: 14817277428 te je istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan ovdje naznačeni stečajni upravitelj te je istim rješenjem i zaključen stečajni postupak nad predmetnim dužnikom te je određeno brisanje dužnika iz sudskog registra. Isti dužnik je nakon pravomoćnosti predmetnog rješenja i brisan iz sudskog registra.

Dana 30.01.2017.godine stečajni upravitelj je izvijestio Naslovni sud o postojanju imovine bivšeg stečajnog dužnika Raivo d.o.o. za poslovanje nekretninama, Dubrovačka 65, 21 000 Split, OIB: 14817277428, slijedom čega je Naslovni sud dana 15.03.2017.godine i donio rješenje o nastavku postupka radi naknadne diobe novopronađene stečajne mase u zaključenom stečajnom postupku nad bivšim stečajnim dužnikom Raivo d.o.o. za poslovanje nekretninama Dubrovačka 65, 21 000 Split, OIB: 14817277428, gdje se postupak nastavlja u odnosu na stečajnu masu.

Na izvještajnom ročištu od dana 04.05.2017.godine stečajni upravitelj je upućen neposrednom pogodbom sve nekretnine stečajnog dužnika prodati stečajnom vjerovniku OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915, te kupcu omogućiti plaćanje kupovnine za umanjeni iznos koliko bi istog kupca kao stečajnog vjerovnika pripalo u namirenju u ovom stečajnom postupku, s tim što tražbine vjerovnika Republike Hrvatske i Grada Splita trebaju biti namirene u 100% ( sto postotnom ) iznosu utvrđenih tražbina.

Kao što je ranije naznačeno, tržišna vrijednost istih nekretnina procijenjena po stalnom sudskom vještaku Miru Glavašu iz Splita, A.B.Šimića 29 je utvrđena u iznosu od 3.401.998,10 kuna. Iz navedenog iznosa su u cijelosti, podmirene tražbine stečajnih vjerovnika Republike Hrvatske i Grada Splita, te su u cijelosti i podmireni troškovi odnosno rezervirana sredstva za podmirenje svih troškova stečajnog postupka, kako je to uvodno naznačeno.

Stoga je dana 12.07.2017.godine između Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528, zastupana po stečajnom upravitelju Anti Gabelici, kao pravni slijednik društva Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, OIB: 14817277428 ( kao Prodavatelj) i OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915, zastupano po direktoru Ruslanu Rastošćenkovu, a za potrebe sklapanja ovog Ugovora zastupano po odvjetniku Gordanu Loliću, sa sjedištem ureda u Splitu (kao Kupac) i zaključen Ugovor o kupoprodaji gore naznačenih nekretnina, koji Ugovor je ovjeren u potpisu Prodavatelja kod Javnog bilježnika Ante Zlokića iz Splita, Velebitska 26, pod brojem ovjere: OV-12364/17.

Obzirom kako društvo OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915 kao kupac predmetnih nekretnina i ujedno kao vjerovnik II. višeg ispllatnog reda u predmetnom stečajnom postupku ima utvrđenu tražbinu prema predmetnom

stečajnom dužniku kao pravnom slijedniku društva Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, OIB: 14817277428 u iznosu od 12.406.185,30 kuna ( kunska protuvrijednost iznosa od 1.659.852,44 EUR-a prema srednjem tečaju HNB-a na dan otvaranja stečaja nad predmetnim dužnikom) temeljem Ugovora o zajmu koji i čini pravnu osnovu predmetne tražbine, to se je Ugovorom o kupoprodaji Kupac se je obvezao kupoprodajnu cijenu platiti na način da će iznos od 300.000,00 kuna ( radi potpunog namirenja utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika Republika Hrvatska i Grad Split, kao i radi potpunog namirenja troškova stečajnog postupka na način kako je to precizirano odredbom čl. 4. Istog Ugovora ) uplatiti na žiro račun Prodavatelja broj. Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 3.101.998,10 kuna kupac se je obvezao platiti na način da stavlja u prijeboj sa njom dio svoje tražbine prema Prodavatelju u navedenom iznosu, a koja tražbina je u stečajnom postupku utvrđena kao tražbina drugog višeg isplatnog reda sukladno rješenju suda od dana 04.05.2017.godine, pri čemu je dakle prestalo potraživanje Kupca (OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915 ) prema Prodavatelju (Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528) u svojstvu stečajnog vjerovnika u iznosu od 3.101.998,10 kuna.

Obzirom kako je zaključenjem predmetnog Ugovora o kupoprodaji prestalo potraživanje Kupca (OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915, prema Prodavatelju (Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528,) u svojstvu stečajnog vjerovnika u iznosu od 3.101.998,10 kuna, to se može utvrditi kako je tražbina predmetnog stečajnog vjerovnika namirena u 25 postotnom ( 25 % ) iznosu, uzimajući u obzir kako je ista ranije utvrđena u ukupnom iznosu od 12.406.185,30 kuna.

#### IV. ZAVRŠNI ( DIOBENI) POPIS

1.Nema vjerovnika prvog višeg isplatnog reda.

2. Predlaže se pri završnoj diobi stečajnim vjerovnicima II. ( drugog ) višeg isplatnog reda i to Republici Hrvatskoj i Gradu Splitu isplatiti 100 % iznosa utvrđenih tražbina, i to stečajnom vjerovniku Republici Hrvatskoj u iznosu od 1.914,37 kuna, te stečajnom vjerovniku Gradu Splitu u iznosu od 12.659,84 kuna iz čega proizlazi da su predmetne tražbine II. ( drugog ) višeg isplatnog reda namirene u 100 % ( sto-postotnom ) iznosu, dok je utvrđena tražbina stečajnog vjerovnika II. višeg isplatnog reda OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915 ( ranije utvrđena u ukupnom iznosu od 12.406.185,30 kuna ) uslijed zaključenja predmetnog Ugovora o kupoprodaji prestala u iznosu od 3.101.998,10 kuna, odnosno ista je namirena u 25 % ( dvadeset pet postotnom ) iznosu.

Redni broj:	Vjerovnik	OIB Vjerovnika	Utvrđena tražbina	Za isplatu po ovoj diobi	Neisplaćeni dio tražbine.	% namirenja
1.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, porezna uprava, Područni ured Dalmacija, Split, Trg Franje Tuđmana 4.	18683136487	1.914,37	1.914,37	0,00 kuna	100 %

2.	Grada Split, Branimirova obala 17.	78755598868	12.659,84	12.659,84	0,00 kuna	100 %
3.	OÜ ALDERA INVEST, Uus- Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija.	52050621915	12.406.185,30	Uslijed zaključenja predmetnog Ugovora o kupoprodaji predmetna tražbina je prestala u iznosu od 3.101.998,10 kuna, odnosno ista je namirena u 25 % ( dvadeset pet postotnom ) iznosu.	9.304.187,20 kuna.	25 %

3. Nema vjerovnika osporenih tražbina.

4. Nema vjerovnika tražbina vezanih uz odgovni uvjet.

5. Nema vjerovnika tražbina vezanih uz odgovni uvjet koje se neće uzeti u obzir pri završnoj diobi.

U Splitu, 18.07.2017.godine.

STEČAJNI UPRAVITELJ:

Stecajna masa i.a. RAIVO d.o.o.  
za poslovanje nekretnostima - u stečaju  
Split, OIB: 37188497528

Ante Gabelica, R. Boškovića 7/125, 21 000 Split.

#### PRILOZI:

1/ Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao čest.zem.( 830/3, 831/1, 834/3, 834/4 i 861/1 sve K.O. Okrug ), izrađen po stalnom sudskom vještaku Miru Glavašu iz Splita, A. B. Šimića 29.

2/ Ugovor o kupoprodaji zaključen dana 12.07.2017.godine između Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528, zastupana po stečajnom upravitelju Anti Gabelici, kao pravnom slijedniku društva Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, OIB: 14817277428 ( kao Prodavatelj) i OÜ ALDERA INVEST, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915, zastupano po direktoru Ruslanu Rastoštšenkovu, a za potrebe sklapanja ovog Ugovora zastupano po odvjetniku Gordanu Loliću, sa sjedištem ureda u Splitu (kao Kupca), koji Ugovor je ovjeren u potpisu Prodavatelja kod Javnog bilježnika Ante Zlokića iz Splita, Velebitska 26, pod brojem ovjere: OV-12364/17

**Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju**, Ruđera Boškovića 7/125, Split, OIB: 37188497528, zastupana po stečajnom upravitelju Anti Gabelici, kao pravni slijednik društva Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, OIB: 14817277428

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

**OÜ ALDERA INVEST**, Uus-Sadama 23, Harju 10120, Tallinn, Estonija, OIB: 52050621915, zastupano po direktoru Ruslanu Rastoštšenkovu, a za potrebe sklapanja ovog Ugovora zastupano po odvjetniku Gordanu Loliću, sa sjedištem ureda u Splitu

(u daljnjem tekstu: **Kupac**)

(u daljnjem tekstu zajedno: **Ugovorne strane**)

potpisuju u Splitu, 12.srpnja 2017. godine sljedeći:

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA**

### **Članak 1. Uvodne odredbe**

Prodavatelj je pravni slijednik Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, OIB: 14817277428, brisanog iz sudskog registra nastavno na doneseno Rješenje Trgovačkog suda u Splitu o istovremenom otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka od 5. rujna 2016. godine, poslovni broj: St-2011/2015.

Nad Prodavateljem je u tijeku postupak radi naknadne diobe novopronađene stečajne mase, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu, pod brojem: St-157/2017. Odlukom skupštine vjerovnika od 4. svibnja 2017. godine upućen je stečajni upravitelj neposrednom pogodbom prodati Kupcu sve nekretnine stečajnog dužnika, za cijenu koja odgovara njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti. Po osnovi vještačenja vještaka g. Mire Glavaša, knjigovodstvena vrijednost nekretnina usklađena je s njihovom tržišnom vrijednošću na iznos od 3.401.998,10 HRK.

Odlukom skupštine vjerovnika određeno je da će Kupac platiti dio kupoprodajne cijene potrebne za namirenje obveza stečajne mase i tražbina sljedećih stečajnih vjerovnika Prodavatelja: Republika Hrvatska, Ministarstvo financija u iznosu od 1.914,37 kuna i Grad Split u iznosu od 12.659,84 kune, dok se preostali iznos kupoprodajne cijene ne plaća uslijed obveza Prodavatelja prema Kupcu kao stečajnom vjerovniku po osnovi tražbine Kupca od 12.406.185,30 kuna.

U svrhu realizacije odluke skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj zajedno s Kupcem pristupa sklapanju ovog Ugovora.

### **Članak 2. Suglasna utvrđenja**

Raivo d.o.o., Dubrovačka 65, Split, je registriran kao vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, k.o. Okrug (u daljnjem tekstu zajedno: **Nekretnine**), kako slijedi:

- zk.ul.br. 4767, zk.č.br. 831/1, u naravi oranica „Livelli“, 1.vlasnički dio: 1/1;
- zk.ul.br. 4930, zk.č.br. 830/3, u naravi vinograd, 1.vlasnički dio: 1/1;
- zk.ul.br. 4777, zk.č.br. 834/3, u naravi pašnjak „Liveli“ i zk.č.br. 834/4, u naravi pašnjak „Liveli“, 1. suvlasnički dio: 10/672, 2. suvlasnički dio: 578/672 i 3. suvlasnički dio: 84/672;
- zk.ul.br. 5205, zk.č.br. 861/1, u naravi vinograd, 1. suvlasnički dio: 62/64 i 2. suvlasnički dio: 2/64.



Nekretnine su u katastru upisane pri Područnom uredu za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Trogir, k.o. Okrug, kako slijedi:

- posjedovni list 146, k.č.br. 831/1, u naravi Njivica, pašnjak, površine 1815 m<sup>2</sup> i k.č.br. 830/3, u naravi Njivica, pašnjak, površine 430 m<sup>2</sup>;
- posjedovni list 2459, k.č.br. 834/3, u naravi Njivica, pašnjak, površine 1061 m<sup>2</sup> i k.č.br. 834/4, u naravi Njivica, pašnjak, površine 1604 m<sup>2</sup>;
- posjedovni list 2625, k.č.br. 861/1, u naravi Diruni, pašnjak, površine 683 m<sup>2</sup>.

Nekretnine na dan sklapanja ovog Ugovora nemaju aktivnih plombi ili drugih upisa, osim upisa Z-9748/2017.

Sve Nekretnine su u građevinskoj zoni te, time, ne predstavljaju poljoprivredno zemljište. Uslijed navedenog, nema ograničenja prema kojima bi Kupcu bilo onemogućeno stjecanje vlasništva nad Nekretninama u Republici Hrvatskoj.

### **Članak 3. Predmet ugovora**

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 3.401.998,10 HRK.

### **Članak 4. Modalitet isplate kupoprodajne cijene**

Kupac se obvezuje platiti dio kupoprodajne cijene od 300.000,00 kuna u roku od 8 (osam) radnih dana od dana sklapanja ovog Ugovora, na račun Prodavatelja, IBAN: HR9223900011101001953, SWIFT: HPBZHR2X, a koja sredstva će se koristiti za sljedeće namjene:

- u bruto iznosu od 268.139,84 kuna radi namirenja nagrade stečajnog upravitelja;
- u bruto II iznosu od 930,00 kuna radi namirenja troškova stečajnog upravitelja;
- u iznosu od 2.000,00 kuna radi namirenja sudskih pristojbi;
- u iznosu od 3.750,00 kuna radi namirenja naknade za knjigovodstvene usluge do tri mjeseca prema Kogram d.o.o., Vrlička 29, Split, OIB: 11726749433;
- u iznosu od 8.000,00 kuna radi namirenja naknade za usluge Kogram d.o.o., Vrlička 29, Split, OIB: 11726749433, u odnosu na predaju potrebnih završnih financijskih izvještaja sve do zaključenja stečaja nad Prodavateljem i na ime naknada prema FINI koje će Kogram d.o.o. predujmiti za Prodavatelja;
- u bruto II iznosu od 811,44 kuna radi namirenja naknade sudskog vještaka g. Mire Glavaša, OIB: 93778598354, za procjenu tržišne vrijednosti Nekretnina;
- u iznosu od 1.914,37 kuna u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, OIB: 18683136487, radi namirenja prijavljene tražbine II. višeg isplatnog reda;
- u iznosu od 12.659,84 kuna u korist Grada Splita, OIB: 78755598868, radi namirenja prijavljene tražbine II. višeg isplatnog reda;
- u iznosu od 1.794,51 kuna u svrhu namirenja troškova otvaranja, vođenja i zatvaranja bankovnog računa, kao i raznih bankovnih naknada prilikom izvršenja gore definiranih plaćanja;

dok se preostalog dijela kupoprodajne cijene Kupac oslobađa obveze plaćanja, pri čemu prestaje potraživanje Kupca prema Prodavatelju u svojstvu stečajnog vjerovnika u iznosu od 3.101.998,10 kuna.

Prodavatelj će u roku od 3 (tri) radna dana od dana kada bude evidentirana uplata sredstava u iznosu od 300.000,00 kuna na njegovom bankovnom računu, izdati Kupcu ovjerenu potvrdu o plaćenju kupoprodajnoj cijeni za Nekretnine u cijelosti.

Prodavatelj jamči da nema daljnjih troškova osim navedenih u st. 1. ovog članka koji bi teretili stečajnu masu te da stečajni upravitelj neće potraživati niti ostvariti pravo na ikakvu dodatnu nagradu. Time, jamči da nema drugih obveza koje terete stečajnu masu osim navedenih u st. 1. ovog članka.

### **Članak 5. Tabularna izjava**

Prodavatelj će u roku od 3 (tri) radna dana od dana kada bude evidentirana uplata sredstava u iznosu od 300.000,00 kuna na njegovom bankovnom računu, izdati Kupcu Tabularnu izjavu sukladno kojoj Kupac

može temeljem ovog Ugovora i Tabularne izjave, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja Prodavatelja, zatražiti i ishoditi pri nadležnom zemljišnoknjižnom sudu:

- upis prijenosoprava vlasništva nad Nekretninama na svoje ime i u svoju korist, i
- brisanje zabilježbe Z-9748/2017, kojom je registrirano otvaranje i zaključenje skraćenog stečajnog postupka nad RAIVO d.o.o., kao i nastavljjanje postupka radi naknadne diobe i upis stečajnog upravitelja u odnosu na Prodavatelja.

U slučaju da zemljišnoknjižni sud ne želi provesti promjenu upisa prava vlasništva nad Nekretninama na Kupca i/ili brisanje zabilježbe Z-9748/2017 iz bilo kojeg razloga, Prodavatelj je obavezan potpisati bilo koju ispravu potrebnu kako bi se Nekretnine uknjižile na Kupca ili osobu koju odredi Kupac, kao i kako bi se izbrisala naznačena zabilježba.

#### **Članak 6. Predajaposjeda**

Kupacstječe posjed Nekretnina s danom ispunjenja obveze iz čl. 4. st. 1. ovog Ugovora.

#### **Članak 7. Dostava**

Ugovorne strane će međusobno komunicirati u pisanom obliku. Pošiljke će biti isporučene osobno ili preporučenom pošiljkom s povratnicom na adrese navedene u uvodnim odredbama ovog Ugovora.

Ugovorne strane obvezuju se o promjeni bilo kojeg od podataka iz uvodnih odredbi ovog Ugovora bez odgode obavijestiti drugu Ugovornu stranu, osobnom dostavom ili preporučenom pošiljkom s povratnicom, kako se tim promjenama ne bi onemogućila daljnja komunikacija.

U slučaju bezuspješne dostave sukladno prethodnim stavcima ovog članka uslijed odbijanja primitka pošiljke od strane druge Ugovorne strane, dostava će se ponoviti, pri čemu će se dan predaje preporučene pošiljke pošti smatrati danom izvršene dostave.

#### **Članak 8. Mjerodavno pravo i ništetnost**

Na Ugovor se primjenjuje pravo Republike Hrvatske.

Ništetnost neke od odredbi Ugovora neće utjecati na valjanost ostalih odredbi Ugovora, a ništetnu odredbu Ugovorne strane obvezuju se zamijeniti valjanom, kojom će se postići ista svrha koja se željela postići ništetnom odredbom, u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće.

#### **Članak 9. Rješavanje sporova**

Sve sporove koji proizađu iz ovog Ugovora Ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a u slučaju nemogućnosti njihova sporazumnog rješavanja spor će se riješiti pred stvarno i mjesno nadležnim sudom.


#### **Članak 10. Završne odredbe**

Izmjene ili dopune Ugovora obvezuju Ugovorne strane samo ako su sastavljene u pisanom obliku.


Ugovor stupa na snagu danom ovjere potpisa Ugovornih strana kod javnog bilježnika.

Svaka Ugovorna strana zaprimat će po 2 (dvije) ovjerene preslike ovog Ugovora, dok originalni primjerak preuzima Kupac.

**Prodavatelj:**

  
**Stečajna masa Iza Raivo d.o.o. u stečaju**  
zastupana po stečajnom upravitelju  
g. Ante Gabelica

**ODVJETNIK**

  
**Gordan Lolić**  
Ljudevita Posavskog 4  
21 000 Split

**OÜ ALDERA INVEST**  
zastupana po punomoćniku  
g. Gordan Lolić

Ja, Javni bilježnik ANTE ZLOKIĆ iz Splita, Velebitska 26,  
potvrđujem da je stranka:

ANTE GABELICA, OIB 68765596631, Split, Oca Gabrića 28, čiju sam istovjetnost utvrdio  
uvidom u osobnu iskaznicu broj 112134631 izdanu od PU splitsko-dalmatinska, kao  
stečajni upravitelj Stečajna masa iza RAIVO d.o.o. u stečaju, Split, Ruđera Boškovića  
7/125, čije ovlaštenje za zastupanje sam utvrdio uvidom u Sudski registar trgovačkih  
društava u RH elektronskim putem na današnji dan

u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj.  
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.  
Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u  
iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-12364/17  
U Splitu, 12.07.2017.



za javnog bilježnika  
JAVNI BILJEŽNIK  
ANTE ZLOKIĆ  
javnobilježnički prisjednik  
(Kornelija Valjan



Miro Glavaš, inž. građ.  
Split, A.B. Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**NEKRETNINE: ZEMLJIŠTE**

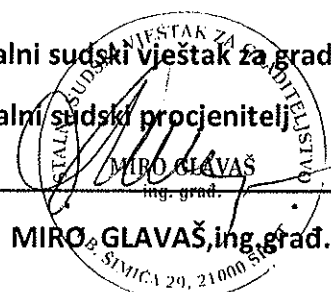
k.č.z: 830/3, 831/1, 834/3, 834/4 i 861/1, k.o. Okrug

**NARUČITELJ:** Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju Split. Dubrovačka 65,  
OIB: 37188497528

**IZRADIO:**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Stalni sudski procjenitelj



**MIRO GLAVAŠ, ing. građ.**

Split, 06.06.2017.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

**URED PREDSJEDNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-539/2015-1

Split, 11. svibnja 2016. godine

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

**RJEŠENJE**

Ispravlja se rješenje ovog suda broj 4 Su-539/2015 od dana 29. lipnja 2015. godine, tako da sada glasi:

Miro Glavaš, ing.građ., iz Splita, A.B.Šimića 29, OIB: 93778598354, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-539/2015 dana 05. veljače 2015. godine.

**Obrazloženje**

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-539/2015 od dana 05. veljače 2015. godine Miro Glavaš, iz Splita, A.B.Šimića 29, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 29. ožujka 2016. godine vještak je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatska strukovna udruga eksperata i sudskih vještaka dala je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 11. svibnja 2016. godine

**PREDSJEDNIK SUDA**  
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, a žalba se podnosi ovom sudu u dva primjerka.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda

5. u spis-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica

Katija Giljanović



## SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU .....	
2. UVOD.....	3
2.1. ZADATAK.....	4
2.2. PODACI O OČEVIDU I DOSTAVLJENOJ DOKUMENTACIJI.....	4
3. NALAZ.....	4
3.1. LOKACIJA.....	4
3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA.....	5
3.2.1. KATASTAR.....	5
3.3. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPISI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE.....	6
3.3.1. OPIS ZATEČENOG STANJA.....	6
3.3.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINA.....	6
3.4. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	6
4. PROCJENA.....	7
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA.....	7
4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	8
4.2.1. OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA.....	8
4.2.2. POREDBENE NEKRETNINE.....	9
4.2.3. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI.....	11
4.2.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM.....	12
4.2.4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA.....	14
5. REKAPITULACIJA TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	14
6. POPIS PRIMJENIH PROPISA, STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA.....	15
7. IZJAVA PROCJENITELJA.....	16

Miro Glavaš, inž.građ.  
Split, A.B. Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

## 2. UVOD

### **Zahtjev:**

Prema nalogu naručitelja izvršio smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u Okrug. Predmetna nekretnina označena je u katastarskom operatu k.o. Okrug to: k.č.z. 830/3, 831/1, 834/3, 834/4 i 861/1

### **Naručitelj:**

Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju Split, Dubrovačka 65, OIB: 37188497528, zastupana po stečajnom upravitelju Anti Gabelici iz Splita, R. Boškovića 7/125

### **Nekretnina:**

Zemljište u Okrug

### **Svrha procjene:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

### **Datum pregleda nekretnine:**

06.06.2017.

### **Dan kakvoće:**

06.06.2017.

### **Dan vrednovanja:**

06.06.2017.

### **Procjenitelj:**

Miro Glavaš, inž. građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
A.B. Šimića 29, Split

### **Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:**

3.401.998,10 kn ili 459.807,01 €

Tečaj 1 € = 7,398752 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Splitu, 06.06. 2017. godine



Miro Glavaš, inž.građ.  
Split, A.B.Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

## 2.1. ZADATAK

Od strane naručitelja: Stečajna masa iza Raivo d.o.o. u stečaju Split, Dubrovačka 65, OIB: 37188497528, zastupana po stečajnom upravitelju Anti Gabelici, iz Splita, R.Boškovića 7/125, zatražena je izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta u Okrugu Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na današnji dan u zatečenom stanju, a sve na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava.

**UKUPNO:**

**5.593,00 m<sup>2</sup>**

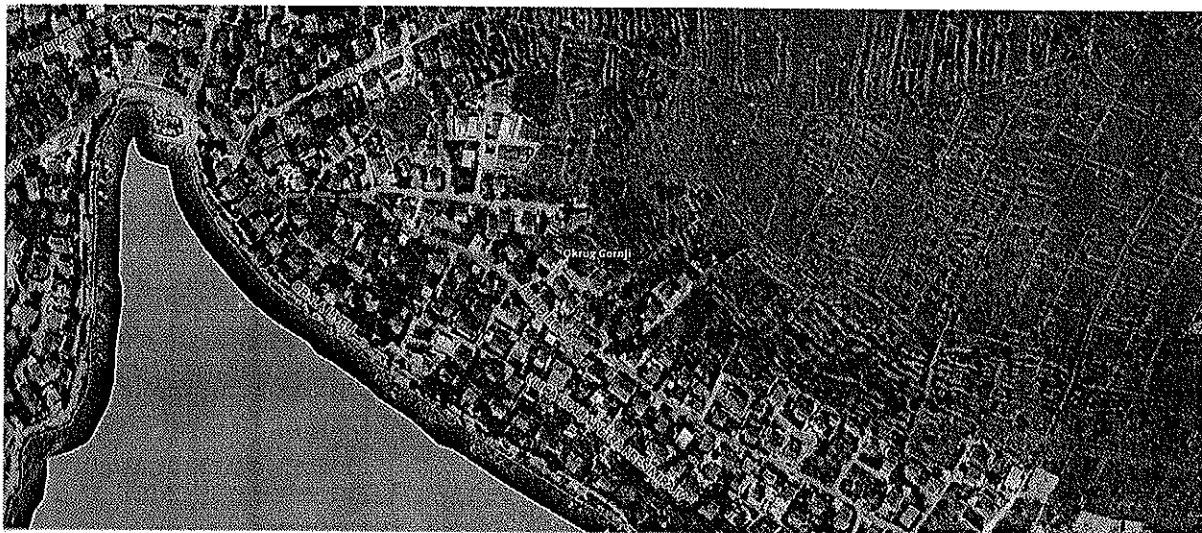
## 2.2. PODACI O OČEVIDU I DOSTAVLJENOJ DOKUMENTACIJI

Očevid na predmetnoj nekretnini obavio sam 06.06.2017.godine, kada sam izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnine. Detaljni opis i karakteristike pojedine nekretnine su u prilogu.

## 3. NALAZ

### 3.1. LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna nekretnina nalaze se u Okrugu - u „M „ zoni



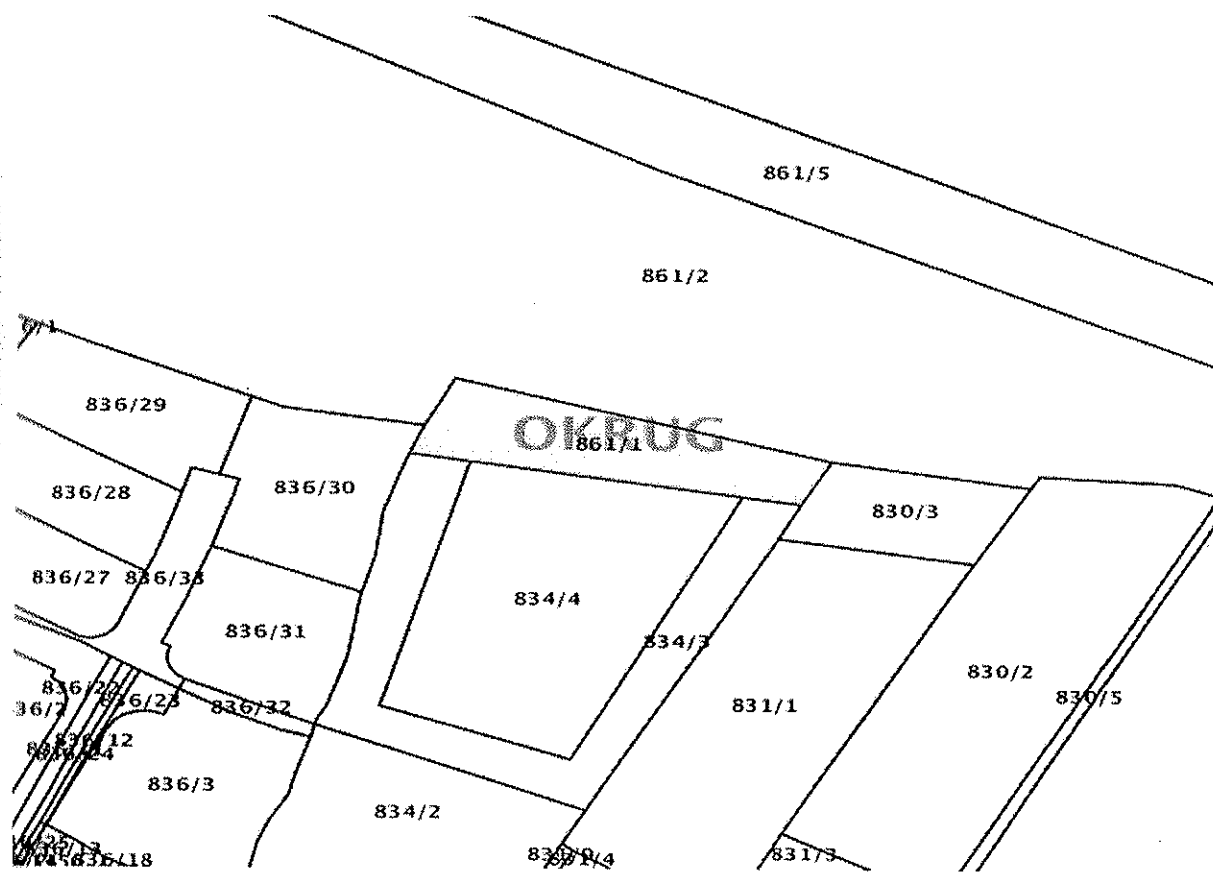
### 3.2.IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

#### 3.2.1. KATASTAR

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/	Površina/m2	Pravo građenja
	830/3	146	6	NJIVICA PAŠNJAK	430 430	
Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravljanja	Plomb
4930	146					
Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/	Površina/m2	Pravo građenja
	831/1	146	6	NJIVICA PAŠNJAK	1815 1815	
Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg rješenja	Plombe/Oznake
4767	146					
Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/	Površina/m2	Pravo građenja
	834/3	2459	6	NJIVICA PAŠNJAK	1061 1061	
Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg rješenja	Plombe/Oznake
4777	2459					
Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/	Površina/m2	Pravo građenja
	834/4	2459	6	NJIVICA PAŠNJAK	1604 1604	
Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
4777	2459					
Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/	Površina/m2	Pravo građenja
	861/1	2625	6	DIRUNI PAŠNJAK	683 683	
Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
5205	2625					

Miro Glavaš, inž.građ.  
Split, A.B.Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com



### 3.3. ZEMLJIŠTE – OPIS I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

#### 3.3.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina se nalazi u zoni koju obuhvata Prostorni plan Okruga Mješovita - pretežito stambena namjena.

Predmet procjene su zemljišta i to: k.č.z. 830/3, 831/1, 834/3, 834/4 i 861/1 k.o. Okrug

**UKUPNO:**

**5.593,00 m<sup>2</sup>**

#### 3.3.2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Svo zemljište je upisano i imaju uredan legitimitet.

### **3.3.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Mješovita - pretežito stambena namjena- neizgrađeni dio. Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite - pretežito stambene namjene mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovne, kao i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu. Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stava mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

## **4.PROCJENA**

### **4.1.IZBOR I METODE PROCJENJIVANJA**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena temeljem izmjere i uvidom u vlasničku dokumentacije.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine i na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina odabrane su POREDBENA metoda – za procjenu vrijednosti zemljišta, PRIHODOVNA metoda – za procjenu vrijednosti poslovnih građevina i TROŠKOVNA metoda – za procjenu vrijednosti stambenih građevina i vanjskog uređenja.

### **POREDBENA METODA**

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je predmet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Za izradu procjene vrijednosti zemljišta korištene su dostupne poredbene nekretnine na području Okruga.

Miro Glavaš, inž. građ.  
Split, A.B. Šimića 29  
stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

## TROŠKOVNA METODA

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

## 4.2. ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### NAPOMENA:

Kod procjene vrijednosti zemljišta poredbenom metodom obavezno je korištenje (ki) koeficijenta iskoristivosti koji se u ovom slučaju kreće od 1,05 do 1,10

### 4.2.1. OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA

Za predmetno područje- građevinsko područje – mješovita namjena, izabrao sam najpribližnije nekretnine koje su istih ili vrlo sličnih karakteristika, na procjenjivanom području.

### 4.2.2. POREDBENE NEKRETNINE

#### USPOREDBA 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	452287
Datum pregleda	6.6.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2932517
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.352,50
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	866.895,33
Datum ugovora	20.12.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

#### USPOREDBA 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	454713
Datum pregleda	7.6.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2744847
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	538,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	263.677,89
Datum ugovora	27.12.2012
Status podatka	Preuzeto od PU



Miro Glavaš, inž.građ.  
Split, A.B.Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

### USPOREDBA 3

#### Naziv atributa

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)  
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka

#### Vrijednost atributa

452084  
7.6.2017.  
GZ - Građevinsko zemljište  
3154847  
KP - kupoprodaja  
621,00  
460.000,00  
18.02.2015  
Preuzeto od PU

### USPOREDBA 4

#### Naziv atributa

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)  
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka

#### Vrijednost atributa

452785  
6.6.2017.  
GZ - Građevinsko zemljište  
2932522  
KP - kupoprodaja  
614,50  
394.003,10  
20.12.2013  
Preuzeto od PU



#### 4.2.3.PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su slična oglašena zemljišta približno istih karakteristika i u neposrednoj blizini predmetnih nekretnin

#### Izračun vrijednosti zemljišta pomoću hedonističkih indeksa HNB-a

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100						Tromjesečne stope promjene (u %)			
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
2008.		112,37	110,84	113,24	117,94	108,18	107,66	...	...	...	...
2009.		106,76	108,51	105,52	109,72	104,55	104,15	...	...	...	...
2010.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...	...	...	...
2011.		100,18	101,77	99,01	99,63	101,19	99,51	...	...	...	...
2012.		98,61	101,50	96,51	97,68	99,40	99,04	...	...	...	...
2013.		94,71	98,00	92,41	91,98	96,46	94,98	...	...	...	...
2014.		93,22	95,92	91,24	90,80	94,49	94,23	...	...	...	...
2015.		90,52	90,02	89,95	88,87	91,41	91,67	...	...	...	...
2016.		91,33	86,96	91,57	89,50	92,62	90,92				
2008.	1. tr.	111,51	109,57	112,65	118,58	105,15	107,74	-1,0	-1,0	-1,0	-0,7
	2. tr.	112,26	111,17	112,84	118,86	107,26	106,74	0,7	1,5	0,2	0,2
	3. tr.	114,37	113,45	114,84	119,29	111,56	108,31	1,9	2,1	1,8	0,4
	4. tr.	111,36	109,17	112,65	115,03	108,76	107,86	-2,6	-3,8	-1,9	-3,6
2009.	1. tr.	110,97	111,29	110,65	114,88	107,21	109,22	-0,4	1,9	-1,8	-0,1
	2. tr.	107,25	109,97	105,40	110,26	104,82	105,01	-3,4	-1,2	-4,7	-4,0
	3. tr.	105,35	108,77	103,03	107,00	104,31	103,50	-1,8	-1,1	-2,2	-3,0
	4. tr.	103,45	104,00	102,99	106,73	101,84	98,90	-1,8	-4,4	0,0	-0,3
2010.	1. tr.	101,45	102,56	100,52	102,75	100,19	100,76	-1,9	-1,4	-2,4	-3,7
	2. tr.	100,02	99,21	100,69	98,76	101,20	100,74	-1,4	-3,3	0,2	-3,9
	3. tr.	99,14	98,69	99,52	99,62	98,34	99,49	-0,9	-0,5	-1,2	0,9
	4. tr.	99,39	99,54	99,27	98,87	100,27	99,01	0,3	0,9	-0,3	-0,8
2011.	1. tr.	98,50	98,40	98,55	97,94	99,11	98,78	-0,9	-1,1	-0,7	-0,9
	2. tr.	100,06	101,72	98,86	99,14	101,68	98,97	1,6	3,4	0,3	1,2
	3. tr.	100,76	102,55	99,47	100,44	101,76	99,60	0,7	0,8	0,6	1,3
	4. tr.	101,38	104,42	99,18	101,01	102,22	100,69	0,6	1,8	-0,3	0,6
2012.	1. tr.	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0
	2. tr.	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9
	3. tr.	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62	-0,7	-1,1	-0,4	-0,9
	4. tr.	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91	-3,4	-3,8	-3,2	-2,0
2013.	1.tr.	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98	-0,1	2,0	-1,4	-1,9
	2.tr.	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23	-0,6	-2,4	0,5	-2,0
	3.tr.	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36	0,3	1,1	-0,1	0,0
	4.tr.	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8
2014.	1.tr.	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64	-0,7	-2,0	0,0	-0,3

Miro Glavaš, inž.građ.

Split, A.B.Šimića 29

stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g

ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

	2.tr.	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85	0,8	0,9	0,9	0,2
	3.tr.	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30	-0,8	1,6	-1,9	0,1
	4.tr.	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1
2015.	1.tr.	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	-1,1	-5,6	1,1	-0,5
	2.tr.	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8
	3.tr.	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89	0,7	2,4	0,0	0,1
	4.tr.	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82	0,1	-1,5	0,8	-1,3
2016.	1.tr.	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87	1,2	-0,4	1,5	1,8
	2.tr.	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5
	3.tr.	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60	1,0	0,9	1,1	2,1
	4.tr.	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4

	Lokacija naselje	Katastarska općina	Površina katastarske čestice m <sup>2</sup>	Kupoprodajna – oglašena cijena kn/m <sup>2</sup>	Datum – ugovora-oglasa	Bazni indeks na dan oglasa (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednače na cijena kn/m <sup>2</sup>
1	Okrug	Okrug	1352,5	866.895,33	12/13	95,2	92,7	0,973	624,12
2	Okrug	Okrug	538,0	263.677,89	12/12	95,5	92,7	0,971	475,90
3	Okrug	Okrug	621,0	460.000,00	02/15	92,5	92,7	1,002	742,22
4	Okrug	Okrug	614,5	394.003,10	12/13	95,2	92,7	0,973	623,85
	PROSJEK								616,52





#### 4.2.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

	procjenjiv nekretnin	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Kupoprod.oglaše. cijena kn/m <sup>2</sup>		640,95	490,11	740,74	641,17
površina m <sup>2</sup>	430+1815.	1.352,50	538,00	621,00	614,50
kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>		866.895,33	263.677,89	460.000,00	394.003,17
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>					
vrsta transakcije		ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
prilagodba		1,00	1,0	1,00	1,05
Prilagođenakupopro. cij.e.kn/m <sup>2</sup>		640,95	490,11	740,74	283,43
datum transakcije		12/13	12/12	02/15	12/13
Prilagodbaprematržišni uvj.		1,00	1,00	1,05	1,05
prilagođenakupopro cij.e kn/m <sup>2</sup>		640,95	490,11	740,74	673,23
vlasnička prava		knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
prilagodba		1,00	1,00	0,95	1,00
Prilagođenakupop.cijen kn/m <sup>2</sup>		640,95	490,11	703,70	673,23
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
prilagodba		1,00	1,05	1,00	1,05
prilagođenakupopr.cijen kn/m <sup>2</sup>		640,95	514,62	703,70	706,90
pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođenakupopr.cijen kn/m <sup>2</sup>		640,95	514,62	703,70	706,90
namjena	M	M	M	M	M
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođenakupopcijena kn/m <sup>2</sup>		640,95	514,62	703,70	706,90
površina m <sup>2</sup>	430+1815	1.352,50	538,00	621,00	614,50
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,05
prilago kupoproda cij.e kn/m <sup>2</sup>		640,95	514,62	703,70	742,23
mikrolokacija	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
prilagodba		0,95	1,00	0,95	0,95
prilagođenakupopr cij.e kn/m <sup>2</sup>		608,90	514,62	668,52	705,12
komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji	postoji
prilagodba		1,00	1,00	0,95	1,00
prilago kupoprodaj cij.e kn/m <sup>2</sup>		608,95	514,62	635,09	705,12
konfiguracija terena	ravna	ravan	ravan	ravan	ravan
prilagodba		0,95	1,00	1,00	0,95
prilagođ kupoproda cij.e kn/m <sup>2</sup>		578,50	514,62	635,09	669,86
zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema	nema
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođ kupoprodaj cij.e.kn/m <sup>2</sup>		578,50	514,62	635,09	669,86
indikator vrijednosti kn/m <sup>2</sup>		578,50	514,62	635,09	669,86
uskladena vrijednost kn/m <sup>2</sup>	600,00	580,00	515,00	635,00	670,00
odabrana vrijed zemlj. kn/m <sup>2</sup>	600,00				

#### IZRAČUN SREDNJE VRIJEDNOST ZA GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:  $(616,52 + 600,00) / 2 = 608,36 \text{ kn/m}^2$



Miro Glavaš, inž.građ.  
Split, A.B.Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

#### 4.2.4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č.z. 830/3, 831/1, 834/4 i 861/1

Procijenjena vrijednost zemljišta od **608,26** kn/m<sup>2</sup> odnosi se na naprijed navedenu česticu zemlje


$$5.593,00 \times 608,26 = 3.401.998,10 \text{ Kn}$$

#### 5. REKAPITULACIJA TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

Srednji tečaj HNB na dan 06.06.2017.godine 1€ = 7,398752 kn

NEKRETNINA		PROCJENJENA VRIJEDNOST
1	ZEMLJIŠTE k.č.z. 830/3,831/1,834/3,834/4 i 861/1	3.401.998,10
	UKUPNO	3.401.998,10 kn 459.807,01 €

Procjembeni elaborat je izrađen u četiri istovjetana primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

IZRADA ELABORATA  
  
MIRO GLAVAŠ  
MIRO GLAVAŠ, inž.građ.  
Stalni sudski procjenitelj  


Split, 06.06.2017.

## **6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVOR PODATAKA**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)  
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora  
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
Zakon o zemljišnim knjigama  
Zakon o komunalnom gospodarstvu  
Zakon o prostornom uređenju i gradnji  
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina  
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata  
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada  
Uredba o visini vodnoga doprinosa  
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture  
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od Porezne uprave  
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“  
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“  
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja  
Važeći građevinski normativi i propisi u RH  
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji  
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata  
Bilten HNB-a  
Prostorni plan Okruga

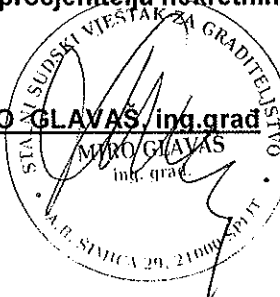
Miro Glavaš, inž.građ.  
Split, A.B.Šimića 29  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

## 7. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga izrade ovog Procjembenog elaborata o visini tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina od strane ovog vještaka – procjenitelja je obavljena sukladno priznatim procjembenim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se, Zakonom i Pravilnikom kao propisane regulative i svim ostalim dostupnim podacima pri čemu vjerujem u njihovu točnost.
3. Kod izrade ovog Procjembenog elaborata nisam ni u kojem slučaju bio zainteresiran za predmet iste, te nisam pristran prema Naručitelju kojeg se tiče procjena nekretnine.
4. Naknada za izradu ovog Procjembenog elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnina ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi dostavljeni, a same sam nekretnine osobno pregledao, izvršio potrebne izmjere i fotografirao.
6. Ovaj Procjembeni elaborat je načinjen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam odgovarajuću stručnu spremu (građevinski inženjer) i imam status stalnog sudskog vještaka u graditeljstvu i stalnog sudskog procjenitelja nekretnina.

MIRO GLAVAS / inž.građ.





ODVJETNIČKI URED

**Ante Gabelica**

Rudera Boškovića 7/125, 21000 Split Tel/Fax: 021/785 406 Mob: 098/914 3187 E-mail: antegabelica1@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Sukojišanska 6  
21 000 SPLIT

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT  
IZ RUKE  
19-07-2017  
Preko pošte

Split, dne 18.7.2017.

14.St-157/2017

Predano za poštu obilno-prep. dne 20  
POŠTA R  
Broj primjerka priloga  
Tekstano POTPIŠ

**STEČAJNI DUŽNIK:** Stečajna masa iza Raivo d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju, Rudera Boškovića 7/125, 21 000 Split, OIB: 37188497528.

**STEČAJNI SUDAC:** JOZO ČAleta

**STEČAJNI UPRAVITELJ:** ANTE GABELICA

**PREDMET:** OBRAČUN NAGRADE STEČAJNOM UPRAVITELJU

II. Temeljem čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) dalje Uredba, podnosim stečajnom sucu na odobrenje konačan obračun nagrade stečajnom upravitelju u predmetu nad dužnikom **Stečajna masa iza Raivo d.o.o.**, za poslovanje nekretninama u stečaju, Dubrovačka 65, 21 000 Split, OIB: 14817277428 u stečaju, sa prijedlogom za donošenjem rješenja o određivanju nagrade stečajnom upravitelju na osnovu:

- unovčenja u korist stečajne mase: 3.401.998,10 kn

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama-3.401.998,10 kuna			Nagrada u %		Iznos u kunama.
	do	100.000,00	16-		16.000,00 kn
na razliku od	100.000,01 do	300.000,00	12		23.999,99 kn
na razliku od	300.000,01 do	500.000,00	10		19.999,99 kn
na razliku od	500.000,01 do	1.000.000,00	8		39.999,99 kn
na razliku od	1.000.000,01 do	3.401.998,10	7		168.139,86 kn

što sveukupno čini 268.139,84 kn, a primjenom čl.15. Uredbe, određuje se u bruto iznosu.

Stoga molim Naslovni sud za donošenjem rješenja o određivanju nagrade stečajnom upravitelju u naznačenom bruto iznosu od 268.139,84 kuna.

Stečajni upravitelj:  
Ante Gabelica.

Stečajna masa iza RAIVO d.o.o.  
za poslovanje nekretninama - u stečaju  
Split 019/37188497528

OIB: 68765596631 MBS: 80444067 IBAN: HR 2323400091160401600, PBZ