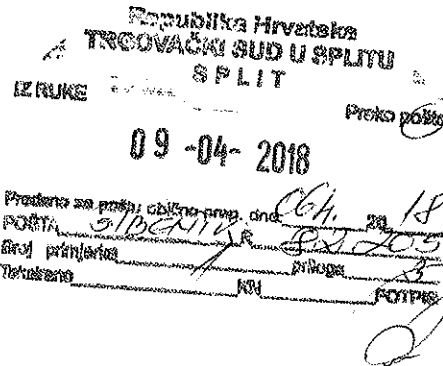


11 St-1636/2016

POLJUD VILE d.o.o. u stečaju  
Zrinsko Frankopanska 64  
SPLIT  
OIB: 88953373589



TRGOVAČKI SUD U SPLITU

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**  
(Dostava elaborata o procjeni nekretnine)

Stečajni upravitelj je naručio vještačenje o procjeni nekretnine koja je u sklopu stečajne mase Dužnika i to nekretnine katastarski identificirane kao **čest.zem. 177/214 K.O. Turjaci (Z.U. 1672)**.

Vještačenje je izradio Stipe Kodžoman, stalni sudski vještak za graditeljstvo. Ujedno je i pristao da se za svoj rad naplati nakon prodaje konkretne nekretnine. Ispostavljen je i račun na iznos od 3.750,00 kuna (uključen PDV).

U prilogu dostavljam **jedan primjerak elaborata o procjeni nekretnine**.

Dostavlja se u prilogu i zemljišno-knjižni izvadak sa stanjem na dan 5. travnja 2018. godine i preslika računa za troškove vještaka.

Stečajni upravitelj sudu

**predlaže**

*da se pristupi postupku prodaje nekretnine označene kao čest.zem. 177/214 K.O. Turjaci (Z.U. 1672) i to putem stečajnog suda, postupkom javne dražbe po početnoj cijeni od 107.265,87 kuna (kako je označeno u elaboratu o procjeni nekretnine).*

U Šibeniku, 6. travnja 2018. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

Prilog:

- elaborat o procjeni nekretnine
- zemljišno-knjižni izvadak sa stanjem na dan 5. travnja 2018. godine
- preslika računa za troškove vještaka

POLJUD VILE d.o.o.  
- u stečaju -  
Sini. Z. Frankopanska 64  
OIB: 88953373589



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

360

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 05.04.2018. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325902, TURJACI

Broj ZK uložka: 1672

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31487/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	177/214	PAŠNJAK			2631	Pripis iz uložka 1539
		UKUPNO:			2631	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 POLJUD VILE D.O.O, OIB: 88953373589, SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 62		
2.1	Zaprimljeno 28.07.2014. broj Z-1090/14  Zabilježuje se zabrana otuđenja č. zem. 177/214 -1.zkt. Z.U.1672 K.O. Turjaci bez suglasnosti Grada Sinja, na vrijeme od dvije godine od dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora tj. od 28.srpnja 2014. godine.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-31487/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, 11.ST-1636/2016 TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 07.09.2017, nad imovinom dužnika, trgovačkim društvom POLJUD VILE d.o.o., OIB: 88953373589, Split, Zrinjsko Frankopanska 64, te imenovanje stečajnog upravitelja Ivana Rude iz Šibenika, Stjepana Radića 6/II, OIB: 47128883543 i to baš na nekretnini označenoj kao č. zem. 177/214 – pašnjak u površini od 2631 m2, Z.U. 1672 K.O. Turjaci.	na 1 (1.2)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.04.2018.

**ATTRAHO d.o.o**BORIČEVAC 8  
21230 SINJ  
OIB: 29140838598

IBAN: HR6623900011100426047 361

**POLJUD VILE d.o.o. za građenje u stečaju.**Zrinsko-Frankopanska 64  
21000 Split  
Hrvatska

OIB: 88953373589;

**RAČUN BR.6/FIN/1**Datum dok. : 26.3.2018.  
Datum plaćanja : 26.3.2018.Mjesto izdavanja : Sinj  
Način plaćanja : Transakcijski račun  
Dokument izradio : ksenija

R.Br.	Opis	Količina	J.M.	Cijena	Rabat%	PDV(%)	Vrijednost
1	Usluga izrade procjene vrijednosti zemljišta u poslovnoj zoni Kukuzovac.	1,000	kom	3.000,00	0,00	25,00	3.000,00

Vrijeme izdavanja: 26.3.2018. 11:34:21

UKUPNO BEZ POREZA : 3.000,00 Kn  
OSNOVICA 25,00% : 3.000,00 POREZ: 750,00 Kn  
UKUPNO : 3.750,00 Kn

tritisućesedamstopedesetkuna i nulalipa

Fakturirao:

**ATTRAHO**  
d.o.o. SINJ

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje  
Boričevac 8, 21230 Sinj  
OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com

**PREDMET:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine i građevinskih  
poboljšica u postupku izvlaštenja u svrhu potrebe  
stečajnog postupka

**NARUČITELJ:**

Stečajni upravitelj Ivan Rude, odvjetnik

**PREDMETNA NEKRETNINA:**

č. z. 177/214 K.O. Turjaci

**OVLAŠTENJE SUDSKIH VJEŠTAKA :**

REPUBLIKA HRVATSKA, ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU URED  
PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-462/2015 od 03. lipnja 2015.g

REPUBLIKA HRVATSKA, TRGOVAČKI SUD U SPLITU URED  
PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-69/2017 od 13. veljače 2017.g

**OZNAKA ELABORATA:**

1 / 2018

**DATUM IZRADE :**

Ožujak 2018. god

Izradio:

Stipe Kodžoman d. i. arh. OIB: 836611748224

Ovlašteni arhitekt, stalni sudski vještak za graditeljstvo



363

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje

Borićevac 8, 21230 Sinj

OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com

SADRŽAJ:

1. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
2. Nalaz i mišljenje
3. Fotografije

364

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje  
Borićevac 8, 21230 Sinj  
OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-462/2015  
Split, 03. lipnja 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**RJEŠENJE**

STIPE KODŽOMAN, dipl.ing.arh., iz Sinja,  
Borićevac 8, OIB: 836611748224,

**ponovno se imenuje**

stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo 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.

U Splitu, 03. lipnja 2015. godine

PREDSJEDNIK 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.

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje  
Borićevac 8, 21230 Sinj  
OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com

Popis primijenjenih propisa i stručne literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15);
- Zakon o gradnji (NN 115/13, 20/17);
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13);
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13);
- Prostorni planovi JLS – Grada Sinja;
- Normativi RH za građevinarstvo;
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH);
- Podatak o katalonskoj cijeni gradnje (MGPIU);
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7, izdanje (TEGoVa);

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje

Borićevac 8, 21230 Sinj

OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com

## **UVOD U PROCJENU :**

Po nalogu stečajnog upravitelja Ivana Rude, dipl. iur., izvršio sam očevid dana 22.03.2018. na zemljištu označenom kao č. zem. **177/214** k.o. Turjaci, u svrhu očitovanja na slijedeće okolnosti:

- utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti navedenog zemljišta,
- utvrđivanje vrijednosti eventualnih građevinskih poboljšica na navedenom zemljištu,
- a radi prodaje istog.

Kod izrade ovog Nalaza služili smo se podacima iz slijedećih dokumenata:

- Internetski portal „Katastar“;
- Internetski portal „Geoportal DGU – Državna geodetska uprava“,
- Internetski portal „e-Nekretnine“;

Iz raspoložive dokumentacije izdvajam podatke bitne za izradu ovog vještačenja:

- prema podacima iz spisa, ukupna površina promatrane č. zem. **177/214** k.o. Turjaci iznosi 2.631,00 m<sup>2</sup>, upisana katastarska kultura je „pašnjak“,
- uvidom u upis u P.L. 1486 kao posjednik je upisana tvrtka Poljud vile d.o.o., Zrinsko Frankopanska 62, Split.
- prema PPU Grada Sinja, promatrano se zemljište nalazi u građevinskoj zoni.



Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje

Boričevac 8, 21230 Sinj

OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com



## **2. OČEVID I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE :**

Na očevidu dana 22.03.2018. zatekao sam slijedeće stanje:

- ☐ u naravi, promatrana čestica zemlje u pojasu potpunog izvlaštenja je krš koji je jednim dijelom zatrpan otpadnim građevinskim materijalom i nasipnim materijalom;
- ☐ na zemljištu nije izgrađena građevina;
- ☐ pristup je neposredno s asfaltirane ceste;
- ☐ na promatranom zemljištu nisam zatekao građevinske poboljšice.

## **3. PROCJENA :**

### **3.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta usporednom metodom:**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, odnosno usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane ili izvlaštene i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Nakon izvršenog očevida na terenu i nakon uvida u navedenu dokumentaciju, dajem procjenu tržišne vrijednosti promatranog zemljišta. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine prema metodi usporednih transakcija dajem u donjoj tablici.

Dan kakvoće – 30.09.2017.god

Dan vrednovanja – 22.03.2018. god

Tečaj eura na dan vrednovanja: 1 euro = 7,44 kuna

**Poredbene nekretnine**

Sukladno Članku 58. stavak 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH br. 78/15) kao ovlaštenik suda i Članku 58. stavak 3 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH br. 78/15) gdje poredbenom metodom koriste se poredbene kupoprodajne cijene zemljišta Procjendbenog povjerenstva Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje u Splitu.

**Usporedba 1.** (e-Nekretnine)

Dana 15.05.2013. obavljena je kupoprodaja građevinskog zemljišta u PU Sinju (čest. zem. 177/148 K.O. Turjaci) slijedećih karakteristika :

- na zemljištu nije izgrađena građevina,
- parcela ima pravilan oblik,
- pristup neposredno s asfaltirane ceste

Površina	iznos	jedinična cijena	
m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
6.101,00	213.535,00	35,00	4,70

**Usporedba 2.** (e-Nekretnine)

Dana 04.10.2016. obavljena je kupoprodaja građevinskog zemljišta u PU Sinju (čest. zem. 177/229 K.O. Turjaci) slijedećih karakteristika:

- na zemljištu nije izgrađena građevina,
- parcela ima pravilan oblik
- pristup neposredno s asfaltirane ceste

površina	iznos	jedinična cijena	
m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
2.976,00	150.000,00	50,40	6,77

**Usporedba 3.** (e-Nekretnine)

Dana 24.04.2014. obavljena je kupoprodaja građevinskog zemljišta u PU Sinju (k. č. zem. 177/227 K.O. Turjaci) slijedećih karakteristika:

- na zemljištu nije izgrađena građevina,
- parcela ima pravilan oblik,
- pristup neposredno s asfaltirane ceste

površina	iznos	jedinična cijena	
m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
3.463,00	121.205,00	35,00	4,70

OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: [kodzomans@gmail.com](mailto:kodzomans@gmail.com)

## HOUSE PRICE INDICES

[illegible]

9

371

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje Borićevac 8, 21230 Sinj OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	nekretnina 1	nekretnina 2	nekretnina 3
katastarska općina	Turjaci	Turjaci	Turjaci
z.k. čestica	177/148	177/229	177/227
datum transakcije-godina	2013.	2016.	2014.
površina (m <sup>2</sup> )	6.101,00	2.976,00	3.463,00
prodajna vrijednost (kn)	213.535,00	150.000,00	121.205,00
prodajna vrijednost (€)	28.700,94	20.161,29	16.290,99
cijena (€/m <sup>2</sup> )	4,70	6,77	4,70
cijena (kn/m <sup>2</sup> )	35,00	50,40	35,00
Indeks/dan transakcije	104,63	103,82	100,75
Indeks/dan vrednovanja	105,13	105,13	105,13
korekcijski faktor	1,00	1,01	1,04
Međuvr. izjednač cijena (kn/m <sup>2</sup> )	35,00	50,90	36,40

### **Izračun vrijednosti zemljišta**

#### *Interkvalitativno izjednačavanje*

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjiva nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjiva nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA METODI USPOREDNIH TRANSAKCIJA				
OSNOVNI ULAZNI PODACI	Procjenjena vrijednost	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
Prodajna cijena kn		213.535,00	150.000,00	121.205,00
Neto korisna površina m <sup>2</sup>		6.101,00	2.976,00	3.463,00

372

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje Boričevac 8, 21230 Sinj OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com				
Cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,40	35,00
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>		kupnja	kupnja	kupnja
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,40	35,00
<b>Datum transakcije</b>				
Prilagodba prema tržišnim uvjetima				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Vlasnička prava</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Lokacija/status-kategorija (-20% do 20%)</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Oblik (-10% do +10%)</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Pristup uređen/neuređen</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Izgradivost (kig)</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Veličina</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Mikrolokacija</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Buka</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Komunalna infrastruktura</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Konfiguracija terena (-20% do +20%)</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Orijentacija</b>				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
<b>Zagađenje okoliša</b>				

373

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje Borićevac 8, 21230 Sinj OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com				
Prilagodba				
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		35,00	50,90	36,40
Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup> prosjek	40,77			

### **3.2. Procjena vrijednosti građevinskih poboljšica:**

#### **NEMA GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA NA NEKRETNINI !**

### **4. Zaključak**

Na osnovu provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine oznake č. z. 177/214 k.o. Turjaci utvrđuje se da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja (zaokruženo prema čl. 68, stavak 5, Pravilnika):

**107.265,87 kn**

### **5. Izjava procjenitelja**

#### **Izjavljujem da :**

1. je izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom;
2. su korišteni su podaci prikupljeni na očevidu, te dostavljenih dokumenata od strane naručitelja;
3. nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastra zemljišta, e-nekretnine, geoportal DGU, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka);
4. je elaborat izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom;
5. sam prilikom izrade elaborata o procjeni djelovao kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata o procjeni ne ovisi o mom zaključku o procijenjenoj vrijednosti;

374

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje

Boričevac 8, 21230 Sinj

OIB: 29140838598 Kontakt: tel. 021 821 160, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com

6. je mišljenje o procijenjenoj vrijednosti izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu;
7. u procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje nekretnine;
8. su informacije sadržane u ovom elaboratu povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja;
9. da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti;
10. je ovaj elaborat izrađen za potrebe Naručitelja (tri primjerka) i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.

Izradio :

Stipe Kodzoman

