



STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
DRAŽEN SLUNJSKI dipl.ing.građ.

home: tel: 031 / 303-188
mob: 098 / 476-283
Zvečevska 20
31000 Osijek

PRILJEVO doo Vukovar -u stečaju-
oib: 01326996803

OČITOVANJE NA ELABORAT PROCJENE NEKRETNINE

Temeljem zahtjeva Županijskog državnog odvjetništva:



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U VUKOVARU
Vukovar, Andrije Hebranga 2

Broj: S-DO-156/2018-36
Vukovar, 10. srpnja 2020.
DKI/IM

STEČAJNI UPRAVITELJ
BORIS LJUBANOVIĆ

e-mail-om

OSIJEK

Predmet: PRILJEVO d.o.o. Vukovar, OIB: 01326996803,
- očitovanje na Elaborat procjene vrijednosti
nekretnine

Dana 6. srpnja 2020. putem e-mail-a dostavili ste nam procjene po Elaboratu vrijednosti nekretnine za nekretnine na k.č.br. 452 k.o. Vukovar i k.č.br. 449, 450 i 451 k.o. Vukovar, a radi očitovanja da li smo suglasni s navedenim procjenama. Dana 7. srpnja 2020. putem e-mail-a dostavili smo Poreznoj upravi, Područnom uredu Vukovar Elaborat na suglasnost, odnosno primjedbe, na procjenu ukoliko ih ima. Porezna uprava očitovala se dopisom 9. srpnja 2020., a koji vam u prilogu dostavljamo s priloženim Kupoprodajnim ugovorom za k.č.br. 452 k.o. Vukovar koja je kupljena za iznos od 250.000,00 eura (dvjestopedesettisućaeura), odnosno 1.858.099,50 kuna (jedanmilionsamstopedesetosamtisućadevedesetdevetkunaipedesetlipa), po kojoj vrijednosti je utvrđena obveza poreza na promet nekretnina.

S obzirom na razliku između vrijednosti nekretnine u Kupoprodajnom ugovoru i vrijednosti iz Elaborata o procjeni, potrebno je da se procjenitelj očituje o istaknutim navedenim činjenicama, a kako bi se mogla utvrditi vrijednost nekretnine na sudskom ročištu za određivanje vrijednosti nekretnina zakazanog za 22. srpnja 2020. godine.

ZAMJENICA ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA

Đaňka Kapelac-Ilić



Prilog:
- kao u tekstu

Srpanj 2020

Te uvidom u podnesak porezne uprave:

Katarina Prasnmer

Pošiljatelj: Ivica Smolčić <ivica.smolic@porezna-uprava.hr>
Poslano: 9. srpnja 2020. 9:48
Primatelj: Ivana Mijatović; Katarina Prasnmer
Predmet: RE: PRILJEVO d.o.o. Vukovar
Privici: priljevo d.o.o. – kupoprodajni ugovor.pdf

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U VUKOVARU

Primljeno	09-07-2020
Broj	S-DO-156/2018-35

Poštovani,

Nastavno na sadržaj priloga iz elektroničke pošte zaprimljene dana 07.07. 2020. godine, a vezano za podatke o procijenjenoj vrijednosti nekretnine u vlasništvu društva PRILJEVO D.O.O. u stečaju, OIB: 01326996803, označene kao k.č. br. 452 iz z.k. ul. 2208, k.o. Vukovar, ukazujemo na činjenicu kako je društvo predmetnu nekretninu steklo temeljem kupoprodajnog ugovora od dana 20.03.2018. godine, kojega prilažemo mailu, a ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 250.000,00 EUR odnosno 1.858.099,50 kuna te je na istu utvrđena obveza poreza na promet nekretnina od 74.323,98 kn.

S obzirom na razliku između vrijednosti nekretnine utvrđene kupoprodajnim ugovorom i vrijednosti iz elaborata o procjeni, a radi daljnjeg tijeka stečajnog postupka, smatramo bitnim istaknuti navedenu činjenicu.

Ivica Smolčić
Porezna uprava – Područni ured Vukovar

A: Trg RH 5, Vukovar
T: + 385 032 210 754
F: + 385 032 210 751
E: ivica.smolic@porezna-uprava.hr

From: Ivana Mijatović <Ivana.Mijatovic@zdovu.dorh.hr>
Sent: Tuesday, July 7, 2020 1:40 PM
To: Ivica Smolčić <ivica.smolic@porezna-uprava.hr>
Subject: PRILJEVO d.o.o. Vukovar

Poštovani,

u prilogu dostavljamo dopis broj: S-DO-156/2018-34 sa dokumentacijom navedenom u tekstu.

Lijep pozdrav.

Građansko – upravni odjel
Županijsko državno odvjetništvo u Vukovaru

Očitujem se kako slijedi.

Procjembeni elaborat izrađen je USPOREDNOM ILI POREDBENOM METODOM

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

Prilikom izrade procjene korišteni supodaci sa sučelja „E-nekretnine“ i prema podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina u istom cjenovnom bloku, a sve vidljivo i dokumentirano na stranici 12 procjembenog elaborata.

Ističem da je prema kupoprodajnom ugovoru kojeg dostavlja porezna uprava jedinična cijena zemljišta: $250.000,00\text{€} / 1041\text{m}^2 = 240 \text{ €/m}^2$ dok su sve tri usporedne, nekretnine preuzete iz „e-nekretnina“, u rasponu od 4,80 do 5,00 €/m².

U privitku je također dostavljen prikaz svih ugovorenih cijena vidljivih na „e-nekretninama“ (prema podacima porezne uprave) iz čega je također razvidno da je procjembeni elaborat izrađen sukladno zakonu i pripadajućem pravilniku.

Dražen Slunjski

K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Po
VUKOVAR	395/85	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	03.12.2019.	98.552,91 KN	2.653,00 M ²	
VUKOVAR	624/1	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	31.10.2019.	62.639,00 KN	711,00 M ²	
VUKOVAR	395/87	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	08.03.2019.	154.220,62 KN	3.330,00 M ²	
VUKOVAR	395/27	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	15.01.2019.	160.179,25 KN	4.650,00 M ²	
VUKOVAR	395/90	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	17.12.2018.	642.000,00 KN	2.546,00 M ²	
VUKOVAR	617	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	22.10.2018.	442.000,00 KN	2.679,00 M ²	
VUKOVAR	616	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	22.10.2018.	352.000,00 KN	2.225,00 M ²	
VUKOVAR	395/84	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	12.06.2018.	113.504,40 KN	3.076,00 M ²	
VUKOVAR	395/81	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	18.04.2018.	102.891,27 KN	2.778,00 M ²	
VUKOVAR	624/2	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	19.10.2017.	800.000,00 KN	1.694,00 M ²	
VUKOVAR	627/1	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	19.10.2017.	800.000,00 KN	1.694,00 M ²	
VUKOVAR	625	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	19.10.2017.	800.000,00 KN	1.694,00 M ²	
VUKOVAR	395/89	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	11.10.2017.	1.110.000,00 KN	5.687,00 M ²	
VUKOVAR	399	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	26.05.2017.	1.993.000,00 KN	13.224,00 M ²	
VUKOVAR	395/19	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	28.04.2017.	311.177,70 KN	11.120,00 M ²	

K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	P
VUKOVAR	395/19	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	30.12.2019.	14.077.808,00 KN	11.120,00 M ²	
VUKOVAR	661	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.09.2019.	1.900.000,00 KN	0,00 M ²	
VUKOVAR	452	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	20.03.2018.	1.858.099,50 KN	1.041,00 M ²	
VUKOVAR	395/12	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	20.03.2018.	6.626.190,92 KN	0,00 M ²	
VUKOVAR	395/18	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	424.000,00 KN	8.932,00 M ²	
VUKOVAR	395/79	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	74.100,00 KN	1.562,00 M ²	
VUKOVAR	395/24	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	479.000,00 KN	10.093,00 M ²	
VUKOVAR	401/1	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	58.700,00 KN	1.238,00 M ²	
VUKOVAR	395/72	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	147.000,00 KN	3.094,00 M ²	
VUKOVAR	395/82	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	64.700,00 KN	1.363,00 M ²	
VUKOVAR	395/64	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	98.000,00 KN	2.082,00 M ²	
VUKOVAR	395/69	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	91.100,00 KN	1.920,00 M ²	
VUKOVAR	395/63	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	80.100,00 KN	1.688,00 M ²	
VUKOVAR	395/22	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	531.000,00 KN	11.200,00 M ²	
VUKOVAR	7149/5	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	2.600,00 KN	55,00 M ²	
VUKOVAR	397	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	03.11.2017.	215.994,53 KN	9.087,00 M ²	
VUKOVAR	663	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	07.09.2017.	740.748,30 KN	1.826,00 M ²	
VUKOVAR	395/47	OSTALO (OS)	KP - KUPOPRODAJA	30.01.2017.	253.452,87 KN	1.976,00 M ²	