

## IVAN GJURAŠIĆ

Naš znak: STE/028

SECRET

21-06-2018

18.06.18  
3602

Posl. br.: St-988/2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Sukoišanska 6  
21000 SPLIT

n/r. sucu Pašku Bačicu

Stečajni dužnik:

Stečajna masa iza DIGNATIO d.o.o. - u stečaju, Zagreb,  
Petrinjska 28, OIB: 53863842883

## stečajnog upravitelja

U predmetu pod gornjim poslovnim brojem, stečajni upravitelj je dana 18.06.2018. zaprimio ispravljeni elaborat procjene vrijednosti nekretnine u vlasništvu gore navedenog stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj Naslovnom sudu u privitku dostavlja presliku predmetnog ispravljenog elaborata i popratnog dopisa vještaka, Pavla Pandžića, inq. građ.

STEČAJNI UPRAVITELJ

PAVAO PANDŽIĆ, ing. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina,  
Split, Gradišćanskih Hrvata 4

572 023

134  
1)

U Splitu, 14. lipnja 2018. godine

OIB : 02621024155

**Stečajni upravitelj IVAN GJURAŠIĆ**  
za potrebe stečajnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi  
za Dignatio d.o.o. u stečaju pod brojem St-988/2017  
Zagreb, Petrinjska 28

Poštovani,

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina od 21. svibnja 2018. godine u Solinu, čest. zem. 5348/1, Z.U. 7142, K.O. Solin, na vrhu str. 6 dogodile su se dvije daktilografske omaške i to:

1. Na na vrhu str. 6:

a) umjesto Zemljišnoknjižni odjel Stari grad, treba stajati  
Zemljišnoknjižni odjel Solin,

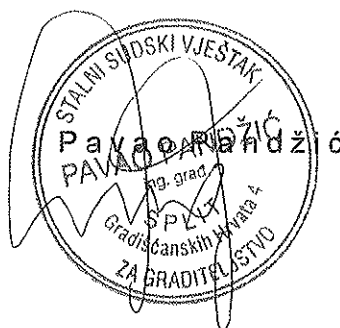
b) u petom redu odozgo prema dolje suvišan je tekst koji glasi:

"Ukupno: 3961 m<sup>2</sup>"

Dostavljam 3 primjerka ispravljenog elaborata.

Elaborat od 21. svibnja 2018. godine poslan je poštom (potvrda u privitku), kao i  
**RAČUN** Br. : 23/18 22. svibnja 2018. godine (u privitku).  
U koliko je navedeni račun plaćen, molim, ovaj u privitku zanemarite.

S poštovanjem,



Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD

**PAVAO PANDŽIĆ, ING. GRAĐ.**  
**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI**  
**SPLIT, GRADIŠĆANSKIH HRVATA 4, TEL. (021) 490-715**  
**MOB. 091/514-9756**

21-06-2018

**PREDMET:**

Predano za poštu obično-prep. dne 20  
 POŠTA R  
 Broj primjerka priloga  
 KN PRITIS

**ELABORAT**  
**O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**NEKRETNOST:**

Čest.zem. 5348/1, zul. 7142 (k.čest.zem. 6683/1) k.o. Solin

**NARUČITELJ:**

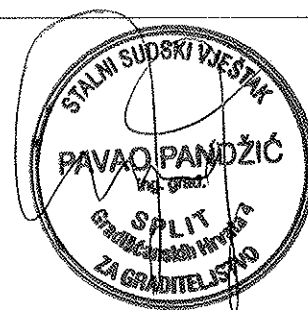
Stečajni upravitelj IVAN GJURAŠIĆ iz Zagreba, za potrebe  
 stečajnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu  
 vodi za Dignatio d.o.o. u stečaju pod brojem St-988/2017

**IZRADIO:**

**PAVAO PANDŽIĆ, ing. građ.**  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
 procjenu nekretnosti

**Datum izrade:**

Lipanj 2018. god.



## **S A D R Ź A J**

### **• RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA**

#### **I - U V O D**

#### **II - N A L A Z**

- II.1. Identifikacija i lokacija nekretnine
- II.2. Položaj predmetne nekretnine
- II.3. Prostorno planska obilježja
- II.4. Zemljoknjižno stanje
- II.5. ZATEČENO STANJE

#### **III - PROCES PROCJENE**

##### **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

#### **IV - STRUČNO MIŠLJENJE**

##### **U PRIVITKU :**

- FOTODOKUMENTACIJA
- Vlasnička dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-750/2016

Split, 04. studenog 2016. godine

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

**RJEŠENJE**

Pavao Pandžić, ing.grad., iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 4, OIB: 02621024155, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

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

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

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

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.

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

Za točnost otpisano-ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



## I - U V O D

Na traženje Naručitelja: Stečajni upravitelj IVAN GJURAŠIĆ iz Zagreba, za potrebe stečajnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi za Dignatio d.o.o. u stečaju pod brojem St-988/2017, pozvan sam za vještaka za procjenu vrijednosti nekretnine oznake čest.zem. 5348/1, zul. 7142 (k.čest.zem. 6683/1) k.o. Solin, koja ulazi u stečajnu masu i to 3801/26789 predmetne čest.zem.

Dana 19. svibnja 2018. godine, izvršio sam očevid na predmetnoj nekretnini oznake čest.zem. 5348/1, zul. 7142 (k.čest.zem. 6683/1) k.o. Solin.

Svrha očevida je utvrđivanje činjeničnog stanja predmetne nekretnine, davanje nalaza o zatečenom stanju na licu mjesta radi izrade nalaza koliko iznosi tržišna vrijednost 1m<sup>2</sup> navedenog zemljišta, odnosno koliko iznosi ukupna vrijednost tog suvlasničkog idealnog dijela te iste čestice, što u naravi predstavlja cca 1/7 te čestice.

Ukupna površina predmetne čestice iznosi 3827 m<sup>2</sup>, pa suvlasnički dio od cca 1/7 iznosi 546,71 m<sup>2</sup> (oko 547 m<sup>2</sup>).

Nakon obilaska i pregleda i fotografiranja predmetne nekretnine, dajem sljedeći :

## II - N A L A Z

Predmetna nekretnina oznake čest.zem. 5348/1, zul. 7142 (k.čest.zem. 6683/1) k.o. Solin, u naravi predstavlja oranicu, omeđena sa tri strane (sjeverne, istočne i zapadne) betonskim zidom, dok južne strane međa nije materijalizirana na terenu.

Konfiguracija predmetne nekretnina je uglavnom ravna, dijelom u blagom padu prema jugoistoku.

Zemljište je na iznimno dobrom položaju, u bližem centru grada Solina, (udaljeno zračnom linijom cca 250 m), u samoj blizini prometnice. Približno je pravokutnog oblika.

Pristup zemljištu je makadamskim putom, sa lokalne asfaltne ceste.

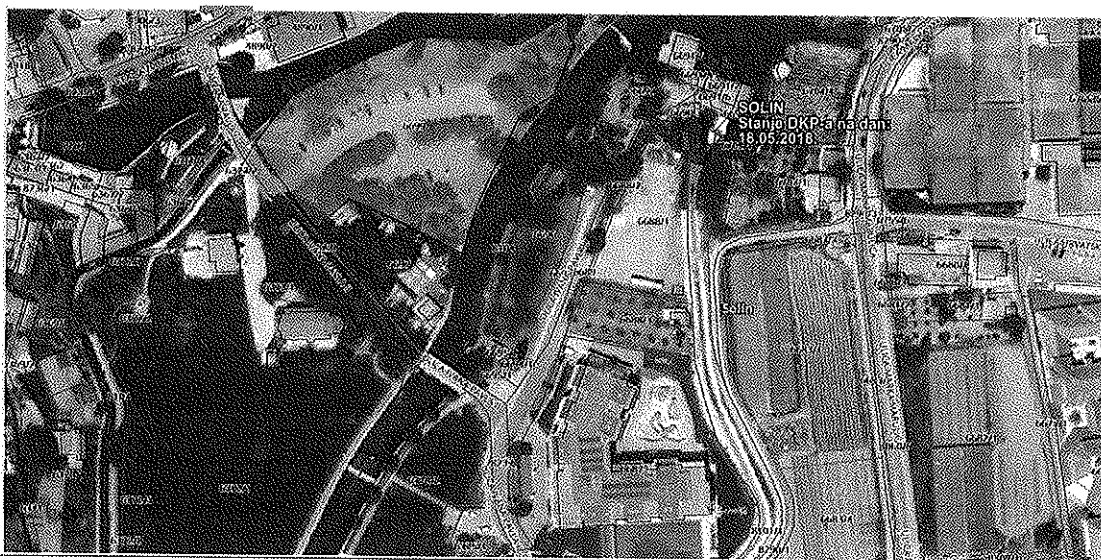
Prema prostorno planskoj dokumentaciji - Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Solina, "Službeni vjesnik Grada Solina" br. 06/15, grafičkim i tekstualnim priložima predmetno zemljište nalazi se u zoni javna i društvena namjena, što ograničava prodaju.

## II.1. Identifikacija i lokacija nekretnine

Identifikaciju predmetne nekretnine izvršena je na licu mjesta, a prema uvidu iz grafičkog katastarskog pregleda (Geoportal DGU) za navedenu čest.zem.

## II.2. Položaj predmetne nekretnine na području k.o. Solin

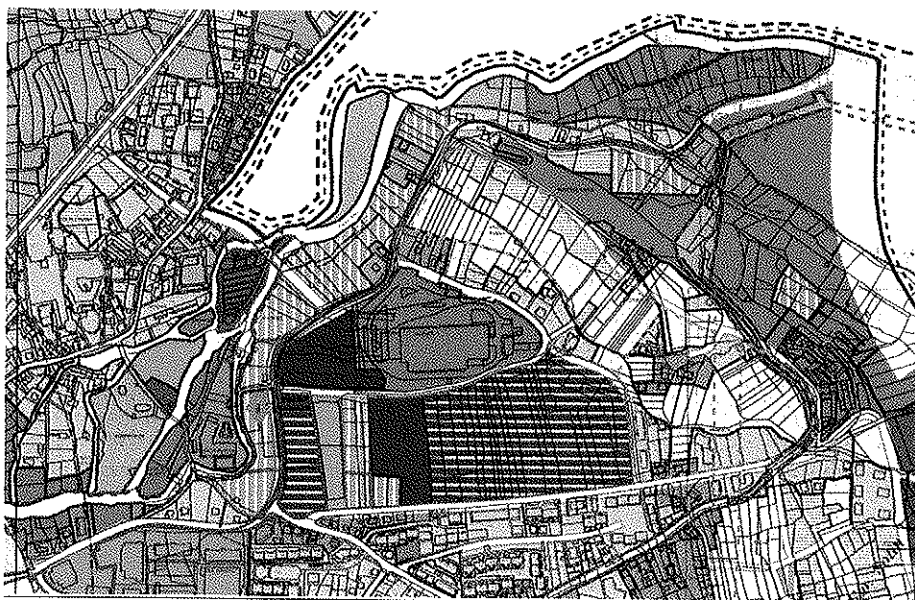
čest.zem. 5348/1, zul. 7142 (k.čest.zem. 6683/1) k.o. Solin.



Lokacija – Geoportal DGU

## II.3. Prostorno planska obilježja

Prema prostorno planskoj dokumentaciji - Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Solina, "Službeni vjesnik Grada Solina" br. 06/15, grafičkim i tekstualnim priložima predmetno zemljište nalazi se u zoni javna i društvena namjena.



## II.4. Zemljoknjižno stanje

U e – verificiranom izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno – knjižni odjel Solin, u Z.K. ul. 7142, K.O. Solin, od 12.06.2018., upisano je:

**U A posjedovnici** u prvom odjeljku:

1. č.z. 5348/1 – oranica, oranica-plastenik ..... površina 3827 m<sup>2</sup>

**U B vlastovnica:**

**Pod red.br. 6. Suvlasnički dio: 3801/26789**

**GRGIĆ DRAGO POK. DRAGOMIRA, SOLIN, VRANJIC, ULICA DON LUKE JELIĆA 39**

Upisana je zabilježba da je prijenos vlasništva sa Dignatio d.d. obavljen radi osiguranja tražbine.

**U C teretovnica:**

Tereta nema.

## II.5. ZATEČENO STANJE

Nakon obavljenog očevida dana 19.05.2018. utvrđeno je postojeće stanje nekretnine i uzeti su svi potrebni podaci kako bi se mogla izvršiti procjena tržišne vrijednosti zemljišta.

### • KONFIGURACIJA

- oblik:                      pravilan
- nagib:                     ima (blagi nagib)
- klizište:                  nema
- odvodnja
- površinskih voda:    terenom

### • INFRASTRUKTURA

- vodovodna:            ima
- kanalizacijska:      u blizini
- električna:            u blizini

### **III - PROCES PROCJENE**

#### **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Procjena prometne (tržne) vrijednosti nekretnine prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izabrana je poredbena metoda.

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i zgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### III.1 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

#### Poredbene nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

##### - Poredba 1. ("e Nekretnine")

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	470,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	523.853,14
Datum ugovora	24.05.2017
Status podatka	Preuzeto od PU
Zemljište je sličnih karakteristika.	

površina	iznos	jed. cijena	
m <sup>2</sup>	(kn)	(kn/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
470,00	523.853,14	1.114,58	151,09

##### - Poredba 2. ("e Nekretnine")

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	2.850,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	3.028.779,47
Datum ugovora	20.05.2014
Status podatka	Preuzeto od PU
Procjenjujem da je predmetna nekretnina više vrijedna, nalazi se zoni građevinskog područja naselja- izgrađenog dijela.	

površina	iznos	jed. cijena	
m <sup>2</sup>	(kn)	(kn/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
2.850,00	3.028.779,47	1.062,73	144,06

##### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	21,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	03.04.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

površina	iznos	jed. cijena	
m <sup>2</sup>	(kn)	(kn/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
21,00	20.000,00	952,38	129,10

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE**

članak 3. stavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1.

Uredba; članak 6. i 7. Pravilnika

Izvor baznog indeksa: HNB Bilten

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20

Izvor: Državni zavod za statistiku

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Solin	Solin	Solin
K. čestica	k.č.z. 4878/1	k.č.z. 5077/2	k.č.z. 4771/2
Datum transakcije	24.05.2017.	20.05.2014.	03.04.2013.
Površina m <sup>2</sup>	470,00	2.850,00	21,00
Prodajna vrijednost Kn	523.853,14	3.028.779,47	20.000,00
Prodajna vrijednost €	71.0127,30	410.571,00	2.711,10
Cijena €/m <sup>2</sup>	151,09	144,06	129,10
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	1.114,58	1.062,73	952,38
Indeks/dan transakcije (A)	106,58	104,71	105,24
Indeks/dan vrednovanja (B)	105,46	105,46	105,46
Korekcijski factor (B)/(A)	0,99	1,01	1,00
Međuvremensko izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	149,50	145,09	129,10
Međuvremensko izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	1.102,86	1.070,32	952,35

Procjenjujem da tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta predstavlja prosječna vrijednost poredbenih zemljišta odnosno 1.041,84kn/m<sup>2</sup>, zaokruženo **1.042,00 kn/m<sup>2</sup>**.

#### IV - STRUČNO MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata utvrđena je prometna vrijednost nekretnine oznake čest.zem. 5348/1, zul. 7142 (k.čest.zem. 6683/1) k.o. Solin, odnosno suvlasničkog dijela od cca 1/7 koji iznosi 546,71 m<sup>2</sup> (oko 547 m<sup>2</sup>).

Metoda koja je korištena za procjenu vrijednosti zemljišta je poredbena metoda. Primjenjivana metoda procjene je rezultirala slijedećim indikatorima vrijednosti za zemljište i iznosi:

Čest.zem. 5348/1, zul. 7142 (k.čest.zem. 6683/1) k.o Solin, ukupna površina **3827 m<sup>2</sup>**:

$$3827 \text{ m}^2 \times 1.042,00 \text{ kn/m}^2$$

$$\text{UKUPNO: } \dots\dots\dots = 3.987.7324,00 \text{ kn}$$

Suvlasnički dio od cca 1/7 iznosi 546,71 m<sup>2</sup> (oko 547 m<sup>2</sup>).

$$547 \text{ m}^2 \times 1.042,00 \text{ kn/m}^2 = 569.974,00 \text{ kn}$$

$$\text{UKUPNO: } T_v = 569.974,00 \text{ kn ili } 77.265,07 \text{ €}$$


Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 21.05.2018. godine 1 € iznosi 7,376865 kn.

<b>Tv =</b>	<b>Kn</b>	<b>ili</b>	<b>€</b>
Tv =	Kn		<b>569.974,00</b>
Tv =	€		<b>77.265,07</b>
Tv =	Kn/m <sup>2</sup>		<b>1.042,00</b>
Tv =	€/m <sup>2</sup>		<b>141,25</b>

Napomena:

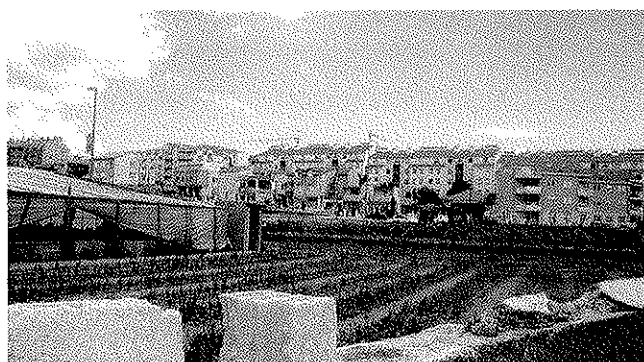
Ovaj Elaborat je ispravak elaborata o procjeni nekretnina od 21. svibnja 2018. godine.

U Splitu, 13. lipnja 2018. godine

  
**Pavao Pandžić, Ing. građ.**  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina

**U PRIVITKU :**

- **FOTODOKUMENTACIJA**
- **Vlasnička dokumentacija**





NESLUŽBENA KOPIJA

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 12.06.2018. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 7142

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27968/2016 (lrServices.jsp?  
action=publicLrFileStatus&institutionId=584&fileNumber=Z-  
27968%2F2016)

Aktivne plombe: Z-10895/2018 (lrServices.jsp?action=publicLrFileStatus&institutionId=584&fileNumber=Z-10895%2F2018)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5348/1	ORANICA, ORANICA-PLASTENIK			3827	
		ORANICA			1232	
		ORANICA-PLASTENIK			2595	
		UKUPNO:			3827	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3827/26789 CIRIS D.O.O., OIB: 07361258799, VIŠKA 7, 21000 SPLIT	
2.	Suvlasnički dio: 4867/26789 CIRIS D.O.O., OIB: 07361258799, VIŠKA 7, 21000 SPLIT	
3.	Suvlasnički dio: 478/3827 RIZVAN PERICA, OIB: 47365052260, KLIS, DONJA RUPOTINA B.B.	
6.	Suvlasnički dio: 3801/26789 GRGIĆ DRAGO POK. DRAGOMIRA, OIB: 61114430937, SOLIN, VRANJIC, ULICA DON LUKE JELIĆA 39	
2.1	Zaprimljeno 17.02.2011. broj Z-368/11  Zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa Dignatio d.d. obavljen radi osiguranja tražbine od 803.640,00 kn.	
7.	Suvlasnički dio: 609/3827 RIZVAN PERICA, OIB: 47365052260, KLIS, DONJA RUPOTINA B.B.	
8.	Suvlasnički dio: 955/3827 RIZVAN PERICA, OIB: 47365052260, KLIS, DONJA RUPOTINA B.B.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.06.2018.