

Stečajni upravitelj
Ivanka Sušić
Gornji kono 56
20000 DUBROVNIK

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ OBLASTI
Priloga posla

14-08-2017

Procedura po predloženoj procjeni, dana 11.08.2017.
POSILJAK DUBROVNIK 18-172-5428
Evid. broj: 172-5428
Tiskanje: 100 POTPIS

LASTOVO POLJOPRIVREDNA ZADRUGA u stečaju
LASTOVO
OIB: 76382298892

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl.br. 5 St.48/2014

Predmet: dopuna za skupštinu vjerovnika 31.08.2017.g.


Kako je upravo zaprimljena Procjena tržišne vrijednosti
nekretnina predlažem da se donese slijedeća odluka:

- 1.Odluka o prodaji nekretnina-sporno pravo, za nekretnine-
sporno pravo da se vrši prodaja prema procjeni Stalnog
sudskog vještaka za graditeljstvo.

U Dubrovniku, 11. kolovoza 2017.g.

Privitak: - Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

Stečajni upravitelj
Ivanka Sušić


LASTOVO - POLJOPRIVREDNA
ZADRUGA
u stečaju
LASTOVO



Ante Zekan, ingrad.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo

Matice hrvatske 84
21000 SPLIT

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKE

Prima pošte

14-08-2017

Predano za poštu:
POŠTA
Broj prijete:
Tiskanje:

PREDMET:

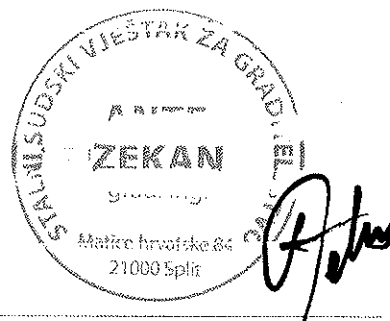
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE KOMPLEKSA VINARIJE SA
ULJAROM U MJESTU LASTOVO, OTOK
LASTOVO**

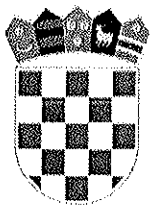
KAT. ČEST.

Lastovo b.b., LASTOVO

DATUM:

SRPANJ, 2017. godine





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-270/17.
Split, 30. svibnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. svibnja 2017. godine

riješila je

I. ANTE ZEKAN, ing. grad., iz Splita, Matice Hrvatske 84, OIB: 39010611841, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Zekan, ing. grad., iz Splita, Matice Hrvatske 84, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-191/13. od 13. svibnja 2013. godine. Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/54066, Urbr: 514-05-01-02-01-17-02 od 19. svibnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

Sadržaj

1) OPĆENITO	
2) IDENTIFIKACIJA	
3) OBRAČUN NETTO KORISNIH POVRŠINA	
4) GEOMETRIJSKI PODACI	
5) TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	
6) TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG OBJEKTA	
7) PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI	
8) KVALITETA IZGRAĐENOSTI I OPREMLJENOSTI PREDMETNOG OBJEKTA	
9) PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	
10) SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
11) PRILOG	
11.1.) Dokumentacija	
11.2.) Fotosnimci	



1.) OPĆENITO

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA LASTOVO u STEČAJU <i>LASTOVO bb OTOK LASTOVO</i>
DATUM OČEVIDA:	<i>25.06.2017 g.</i>

Procjena je izrađena u skladu s pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. Br.91/96)
- Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (N.N. 52/84)
- U.C2.100 Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građenja iz biltena "STANDARDNA KALKULACIJA" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se slijedeći nalaz i mišljenje.

2.) IDENTIFIKACIJA

LOKACIJA:	<i>LASTOVO bb, OTOK LASTOVO</i>
KATASTARSKA OPĆINA:	<i>LASTOVO</i>
OPIS NEKRETNINE:	<i>KOMPLEKS VINARIJE S ULJAROM</i>



(3) OBRAČUN NETTO POVRŠINA

a) Za dijelove podruma i suterena koji obuhvaćaju

- Praonice, kotlovnice, stanove i slično koef. 1,00
- Skloništa, spreme, garaže i slične prostorije sa obrađenim zidovima i stropovima koef. 0,75
- Prostorije za smještaj goriva i slične prostorije sa neobrađenim zidovima i stropovima koef. 0,50

b) Za dijelove prizemlja i katova koji obuhvaćaju

- Zatvoreni dio koji obuhvaća stanove, poslovne prostorije, stubišta i ostalo koef. 1,00
- Lođe otvorene najviše sa dvije strane koef. 0,75
- Pokrivene terase, sušione za rublje, pokriveni prostori koef. 0,50
- Balkoni i nepokrivene terase koef. 0,25

c) Za dijelove tavanskog stambenog prostora

- Do visine 1,00 m koef. 0,00
- Od 1,00 m do 2,00 m koef. 0,75
- Visina veća od 2,00 m koef. 1,00
- Neiskorišteni dio koef. 0,35



(4) GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA

A) VINARIJA

PODRUM II

$(13,08 \times 7,08) + (5,81 \times 1,43) = 92,61 + 8,31 = 100,92$	100,92 m ²
UKUPNO:	100,92 m ²

PODRUM I

$(4,07 \times 3,08) + (4,08 \times 5,09) + (4,07 \times 5,09) + (4,08 \times 2,09) + (4,78 \times 2,36) + (4,78 \times 2,36) + (4,87 \times 2,02) + (4,80 \times 2,03) + (4,80 \times 2,03) + (4,87 \times 2,02) + (1,40 \times 5,27) + (2,00 \times 1,43) + (4,98 \times 4,48) + (5,02 \times 10,80) + (3,00 \times 4,09) = 12,54 + 20,77 + 20,72 + 8,53 + 11,28 + 11,28 + 9,84 + 9,74 + 9,74 + 9,84 + 7,38 + 2,86 + 22,31 + 54,22 + 12,27 = 223,32$	223,32 m ²
UKUPNO:	223,32 m ²

PRIZEMLJE

$[(13,05 \times 11,18) + (2,90 \times 22,80) + (5,00 \times 3,13) + (9,90 \times 5,00) + (4,70 \times 22,40) + (4,70 \times 22,40) + (3,23 \times 5,50) + (5,50 \times 4,10)] - [(1,60 \times 2,90) + (2,20 \times 4,20) + (5,80 \times 2,13) + (1,00 \times 0,67)] = (145,90 + 66,12 + 15,65 + 49,50 + 105,28 + 105,28 + 17,77 + 22,55) - (4,64 + 9,24 + 12,35 + 0,67) = 528,05 - 26,90 = 501,15$	501,15 m ²
$(12,90 \times 11,20) - (3,90 \times 2,14) = 144,48 - 8,35 = 136,13$	136,13 m ²
UKUPNO:	637,28 m ²

KAT (POTKROVLJE)

$[(1,27 \times 1,89) + (4,70 \times 5,07) + (3,10 \times 6,00) + (1,55 \times 4,60) + (3,29 \times 1,30) + (4,58 \times 1,47) + (15,15 \times 11,50) + (27,82 \times 13,05) + (13,00 \times 5,79)] - [(18,50 \times 2,94) + (11,14 \times 4,30)] = (2,40 + 23,83 + 18,60 + 7,13 + 4,28 + 6,73 + 174,23 + 363,05 + 75,27) - (54,39 + 47,90) = 675,52 - 102,29 = 573,23$	573,23 m ²
$(7,47 \times 16,80) = 125,50 \times 0,25 = 31,37$	31,37 m ²
UKUPNO:	604,60 m ²



REKAPITULACIJA

PODRUM II	$100,92 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 0,50 = 50,46 \text{ m}^2$	$50,46 \text{ m}^2$
PODRUM I	$223,32 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 0,75 = 167,49 \text{ m}^2$	$167,49 \text{ m}^2$
PRIZEMLJE	$637,28 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 1,00 = 637,28 \text{ m}^2$	$637,28 \text{ m}^2$
KAT (POTKROVLJE)	$573,23 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 1,00 = 573,23 \text{ m}^2$ $125,50 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 0,25 = 31,37 \text{ m}^2$	$573,23 \text{ m}^2$ $31,37 \text{ m}^2$
UKUPNO:		$1.459,83 \text{ m}^2$

$$\underline{P = 1.459,83 \text{ m}^2}$$

B) ULJARA I POMOĆNA PROSTORIJA

1	WC	$(1,99 \times 1,28)$	$2,55 \text{ m}^2$
2	KOTLOVNICA	$(1,31 \times 1,90) = 2,49 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 0,75$	$1,87 \text{ m}^2$
3	PRERADA ULJA	$(15,26 \times 5,40) + (3,90 \times 2,14) = 82,40 + 8,35$	$90,75 \text{ m}^2$
4	POMOĆNA PROSTORIJA	$(4,20 \times 8,50) = 35,70 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 0,75$	$26,78 \text{ m}^2$
UKUPNO:			$121,95 \text{ m}^2$

$$\underline{P = 121,95 \text{ m}^2}$$



C) OKUĆNICA (DVORIŠTE)

Prema tehničkom izvješću „GEODETSKOG ZAVODA“ d.d. - SPLIT izrađenog u STUDENOM 2016. godine, stvarno stanje na terenu korištenja navedenih objekata s pripadajućim dvorištem iznosi 3.800,00 m².

BRUTO POVRŠINA OBJEKATA

A) VINARIJA

$[(12,00 \times 21,50) + (40,00 \times 14,00)] - (2,00 \times 4,00) = (258,00 + 560,00) - 8,00 = 818,00 - 8,00 = 810,00$	810,00 m ²
UKUPNO:	810,00 m ²

B) ULJARA I POMOĆNA PROSTORIJA

$(16,13 \times 6,00) + (2,00 \times 4,00) + (4,00 \times 1,70) + (9,50 \times 5,00) = 96,78 + 8,00 + 6,80 + 47,50 = 159,08$	159,08 m ²
UKUPNO:	159,08 m ²
UKUPNO BRUTO POVRŠINA (A+B):	969,08 m ²

POVRŠINA OKUĆNICE (DVORIŠTA)

$$3.800,00 \text{ m}^2 - 969,08 \text{ m}^2 = 2.830,92 \text{ m}^2$$

$$\underline{P = 2.830,92 \text{ m}^2}$$



(5) TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

PRIKLJUČCI:

VODOVOD	PRIKLJUČEN
KANALIZACIJA	PRIKLJUČENA-SEPTIČKA JAMA
TELEFON	PRIKLJUČEN
EL. STRUJA	PRIKLJUČENA

NEKRETNINA:

VINARIJA S ULJAROM I OKUĆNICOM (DVORIŠTE)

GODINA IZGRADNJE	1956. godina
POLOŽAJ	Stambeno-poslovna zona
TEMELJI	Armirano-betonski trakasti
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armirano-betonski zidovi, armirano-betonski vertikalni i horizontalni serklaži, armirano-betonski stupovi, kameni zidovi
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA	Armirano-betonska ploča, polumontažna armirano-betonska konstrukcija „ISTEG“
KROVNA KONSTRUKCIJA	Polumontažna armirano-betonska konstrukcija „ISTEG“
LIMARIJA	Ugrađena
FASADA	Kamena, ožbukana i obojana
VANJSKA STOLARIJA	Drvena i metalna + grilje
PREGRADNI ZIDOVI	Šuplja opeka
OBRADA PODOVA	Cementna podloga, livani taraco, parket
OBRADA ZIDOVA	Žbuka + boja + keramika
UNUTARNJA STOLARIJA	Drvena, metalna
OBRADA STROPOVA	Žbuka + boja, drvena lamperija
OPREMA SANITARNIH PROSTORIJA	Izvedena
VISINA PROSTORA	Od 2,30 metara do 5,60 metara
ODRŽAVANJE	U stanju neodržavanja osim uljare



(6) TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG OBJEKTA

Misao o razlikovanju pojma uporabe građevinske i tržišne vrijednosti je vrlo stara. Tržišna vrijednost stambenog prostora uvjetovana je ponudom i potražnjom na tržištu, a kao najvažniji utjecaji mogu se spomenuti:

- Spremnost prodavaoca
- Građevinska vrijednost
- Razumno razdoblje kroz koje se dogovara prodaja uzimajući u obzir prirodu vlasništva i stanje na tržištu
- Da će vrijednost ostati nepromijenjena kroz razdoblje prodaje
- Vlasništvo koje će biti slobodno ponuđeno na tržištu s odgovarajućom reklamom
- Lokaciju objekta
- Uloga lokacije u budućnosti
- Uređenost lokacije tijekom očevida
- Blizina upravnog središta grada
- Mogućnost ubiranja rente
- Mogućnost manipulacije s transportnim sredstvima

(7) PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

Na visinu prometne vrijednosti stambenog i poslovnog prostora u pravilu utječe ponuda i potražnja na tržištu, lokacija, ugrađena infrastruktura, uređenje okoliša, način gradnje i kvalitet izvedenih radova glede godine građenja, iskorištenost prostora, održavanje prostora, sadašnje stanje prostora.

Smatra se daje pitanje tržišne vrijednosti i stvar vještaka ekonomske struke.



(8) KVALITETA IZGRAĐENOSTI I OPREMLJENOSTI PREDMETNOG OBJEKTA

Zbog mogućnosti kompariranja predmetnih objekata sa objektima prosječne kvalitete koje grade izvođači društvenog sektora dat će opis prosječne kvalitete građenja i opremljenosti sličnih objekata u Republici Hrvatskoj koje grade izvođači društvenog sektora:

- Temelji betonski, dubine najmanje 80 cm, širine najmanje za 10 cm više od širine nosivih zidova prizemlja i podruma, odnosno temelji izvedeni prema projektnoj dokumentaciji;
- Nosivi zidovi izvedeni od čvrstog i masivnog materijala (opeka, beton i sl.) propisane debljine;
- Stropne ploče armirano-betonske pune ili montažne;
- Izvedeni vertikalni i horizontalni konstruktivni antiseizmički armirano-betonski elementi. Izvedba konstrukcije može biti i skeletna (armirano-betonski okviri) sa ispunom od opeke, sadrenih ploča, kamena ili kojeg drugog suvremenog materijala;
- Krovšte ravno ili dvostrešno ili više strešno prema projektnoj dokumentaciji;
- Krovni pokrov od boljeg materijala-crijep, salonit, eternit, metalne ploče i dr.;
- Vanjska limarija za odvodnju oborinskih voda kvalitetno izvedena, a tako i limeni opšavi;
- Fasada kvalitetna-obložena kamenim pločama ili keramički materijalima ili fasadnom opekam ili izvedena od plemenitih žbuka (Terabon, Teranova i sl.) ili suvremeno obrađena fasada od betona, od cementne ili produžene žbuke, od "Siporex"-a, "Okipor"-a, "Velox" ploča, "Iglu" elemenata i sl. materijala sa kvalitetnom termičkom zaštitom;
- Uvedene instalacije vodovoda i priključene na gradsku mrežu;
- Uvedene instalacije kanalizacije i priključene na gradsku mrežu;
- Uvedene el. instalacije trofazne struje i priključene na gradsku mrežu;
- Uvedene telefonske instalacije i priključene na gradsku mrežu;
- Uvedeno centralno i etažno grijanje;
- Svijetla visina poslovnog prostora najmanje 2,80 m, a kancelarije 2,60 m;
- Vrata glatka, dvostruko šparovana, standardna;
- Prozori dvostruki ili sa spojnim krilima, sa Eslinger roletama ili drvenim kopcima;
- Obrada zidova normalno ožbukani, gipsirani, oslikani kvalitetnim bojama ili obloženi tapetama;
- Zidovi u sanitarnim prostorijama opločeni keramičkim pločicama I klase do visine najmanje 1,50m;
- Podovi u mokrim prostorija kvalitetno obrađeni i obloženi na prim. parketnim dašćicama, sintetičkim presvlakama, mramornim pločama, brušenim Terazzom, keramičkim pločicama i sl.



(9) PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

A) VINARIJA

Vrsta troškova	Površina zemljišta (m ²)	Cijena (Kn/m ²)	Ukupno (Kn)
Građevinsko zemljište i komunalije	810,00	1.350,00	1.093.500,00

$$u = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{(N+n)}{2N} \times 100 = 0,80 \times \frac{61}{120} \times \frac{(120+61)}{2 \times 120} \times 100 = 0,80 \times 0,50 \times 0,75 \times 100 = 30$$

$n = 2017 - 1956 = 61$ godina
 $N = 120$ godina
 $u = 30,00\%$

Vrsta radova	Nova vrijednost (Kn/m ²)	Smanjenje vrijednosti (%)	Smanjenje vrijednosti (%)	Sadašnja vrijednost (Kn/m ²)
Konstrukcija	2.400,00	30,00	720,00	1.680,00
Obrtničko-zanatski	2.400,00	30,00	720,00	1.680,00
Instalaterski	1.200,00	30,00	360,00	840,00
UKUPNO	6.000,00	30,00	1.800,00	4.200,00



Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine

F_L	Faktor lokacije
F_{KP}	Faktor korisne površine
F_{KV}	Faktor kvalitete
F_U	Faktor usklađenosti
F_{PP}	Faktor ponude i potražnje

F_L (od 0,50 do 1,50)	Ovisi o području makro i mikro lokaciji i položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
F_{KP} (od 0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine
F_{KV} (od 0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski prosječni građevinski objekt
F_U (od 0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost legalizacije građevine
F_{PP} (od 0,20 do 3,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji sličnih nekretnina na tržištu

S.V. (Kn/m ²)	N.P.V. (m ²)	F_L	F_{KP}	F_{KV}	F_U	F_{PP}	S.G.V. (Kn)
4.200,00	1.459,83	1,00	1,00	1,00	0,70	0,80	2.352,00

Vrijednost zemljišta i komunalije (Kn)	Tržišna vrijednost (Kn)	Ukupna sadašnja tržišna vrijednost–troškovna metoda (Kn)
1.093.500,00	3.433.520,00	4.527.020,00

Vrijednost (Kn)	Vrijednost (Eur)	Vrijednost (Eur/m ²)
4.527.020,00	611.760,00	419,00



B) ULJARA I POMOĆNA PROSTORIJA

Vrsta troškova	Površina zemljišta (m ²)	Cijena (Kn/m ²)	Ukupno (Kn)
Građevinsko zemljište i komunalije	159,08	1.350,00	214.758,00

$$u = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{(N+n)}{2N} \times 100 = 0,80 \times \frac{50}{120} \times \frac{(120+50)}{2 \times 120} \times 100 = 0,80 \times 0,42 \times 0,71 \times 100 = 23,86$$

$n=50$

$N=120$

$u=24,00\%$

Vrsta radova	Nova vrijednost (Kn/m ²)	Smanjenje vrijednosti (%)	Smanjenje vrijednosti (%)	Sadašnja vrijednost (Kn/m ²)
Konstrukcija	2.400,00	24,00	576,00	1.824,00
Obrtničko-zanatski	2.400,00	24,00	576,00	1.824,00
Instalaterski	1.200,00	24,00	288,00	912,00
UKUPNO	6.000,00	24,00	1.440,00	4.560,00



Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine

F_L	Faktor lokacije
F_{KP}	Faktor korisne površine
F_{KV}	Faktor kvalitete
F_U	Faktor usklađenosti
F_{PP}	Faktor ponude i potražnje

F_L (od 0,50 do 1,50)	Ovisi o području makro i mikro lokaciji i položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
F_{KP} (od 0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine
F_{KV} (od 0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski prosječni građevinski objekt
F_U (od 0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost legalizacije građevine
F_{PP} (od 0,20 do 3,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji sličnih nekretnina na tržištu

S.V. (Kn/m ²)	N.P.V. (m ²)	F_L	F_{KP}	F_{KV}	F_U	F_{PP}	S.G.V. (KN)
4.560,00	121,95	1,00	1,00	1,00	0,70	0,85	2.713,00

Vrijednost zemljišta i komunalije (Kn)	Tržišna vrijednost (Kn)	Ukupna sadašnja tržišna vrijednost-troškovna metoda (Kn)
214.758,00	330.850,00	545.608,00

Vrijednost (Kn)	Vrijednost (Eur)	Vrijednost (Eur/m ²)
545.608,00	73.730,00	605,00



B) OKUĆNICA (DVORIŠTE)

Procjena vrijednosti otvorenog prostora okućnice - dvorišta temelji se na troškovima uređenja, ogradnim zidovima i betonske podloge, a na osnovu aproksimativnog troškovnika.

Građevinsko zemljište	Kn/m ²	1.350,00×2.830,92	3.821.742,00
Instalaterski	Kn/m ²	95,00×2.830,92	268.938,00
UKUPNO			4.090.680,00

Vrijednost (Kn)	Vrijednost (Eur)	Vrijednost (Eur/m ²)
4.090.680,00	552.795,00	195,00



(10) SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenim nekretninama, kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Zbog nemogućnosti primjene procjene usporednom metodom, primjenjena je procjena metodom tržišne vrijednosti.

Prema navedenom mišljenju smo da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 10.07.2017 godine razumno predstavljena iznosom i to:

A) VINARIJA

$$\begin{aligned} \text{Površina (P)} \times \text{Tržišna vrijednost (T.V.)} &= \\ 1.459,83 \text{ m}^2 \times 419,00 \text{ EUR/m}^2 &= \\ \mathbf{611.669,00 \text{ EUR-a}} \end{aligned}$$

ODNOSNO:

$$\begin{aligned} \text{Prema srednjem tečaju HNB na dan 10.07.2017 godine} \\ 1 \text{ EUR} &= 7,403 \text{ KN} \\ 611.669,00 \text{ EUR-a} \times 7,403 \text{ KN} \\ &= \mathbf{4.528.186,00 \text{ KN}} \end{aligned}$$

B) ULJARA I POMOĆNA PROSTORIJA

$$\begin{aligned} \text{Površina (P)} \times \text{Tržišna vrijednost} &= \\ 121,95 \text{ m}^2 \times 605,00 \text{ EUR/m}^2 &= \\ \mathbf{73.780,00 \text{ EUR-a}} \end{aligned}$$

ODNOSNO:

$$\begin{aligned} \text{Prema srednjem tečaju HNB na dan 10.07.2017 godine} \\ 1 \text{ EUR} &= 7,403 \text{ KN} \\ 73.780,00 \text{ EUR-a} \times 7,403 \text{ KN} \\ &= \mathbf{546.193,00 \text{ KN}} \end{aligned}$$

C) OKUĆNICA (DVORIŠTE)

$$\begin{aligned} \text{Površina (P)} \times \text{Tržišna vrijednost} &= \\ 2.830,92 \text{ m}^2 \times 195,00 \text{ EUR/m}^2 &= \\ \mathbf{552.030,00 \text{ EUR-a}} \end{aligned}$$

ODNOSNO:

$$\begin{aligned} \text{Prema srednjem tečaju HNB na dan 10.07.2017 godine} \\ 1 \text{ EUR} &= 7,403 \text{ KN} \\ 552.030,00 \text{ EUR-a} \times 7,403 \text{ KN} \\ &= \mathbf{4.086.678,00 \text{ KN}} \end{aligned}$$



REKAPITULACIJA

I	A+B+C	611.669,00€ + 73.780,00€ + 552.030,00€	1.237.479,00€
II	A+B+C	4.528.186,00Kn + 546.193,00Kn + 4.086.678,00Kn	9.161.057,00Kn

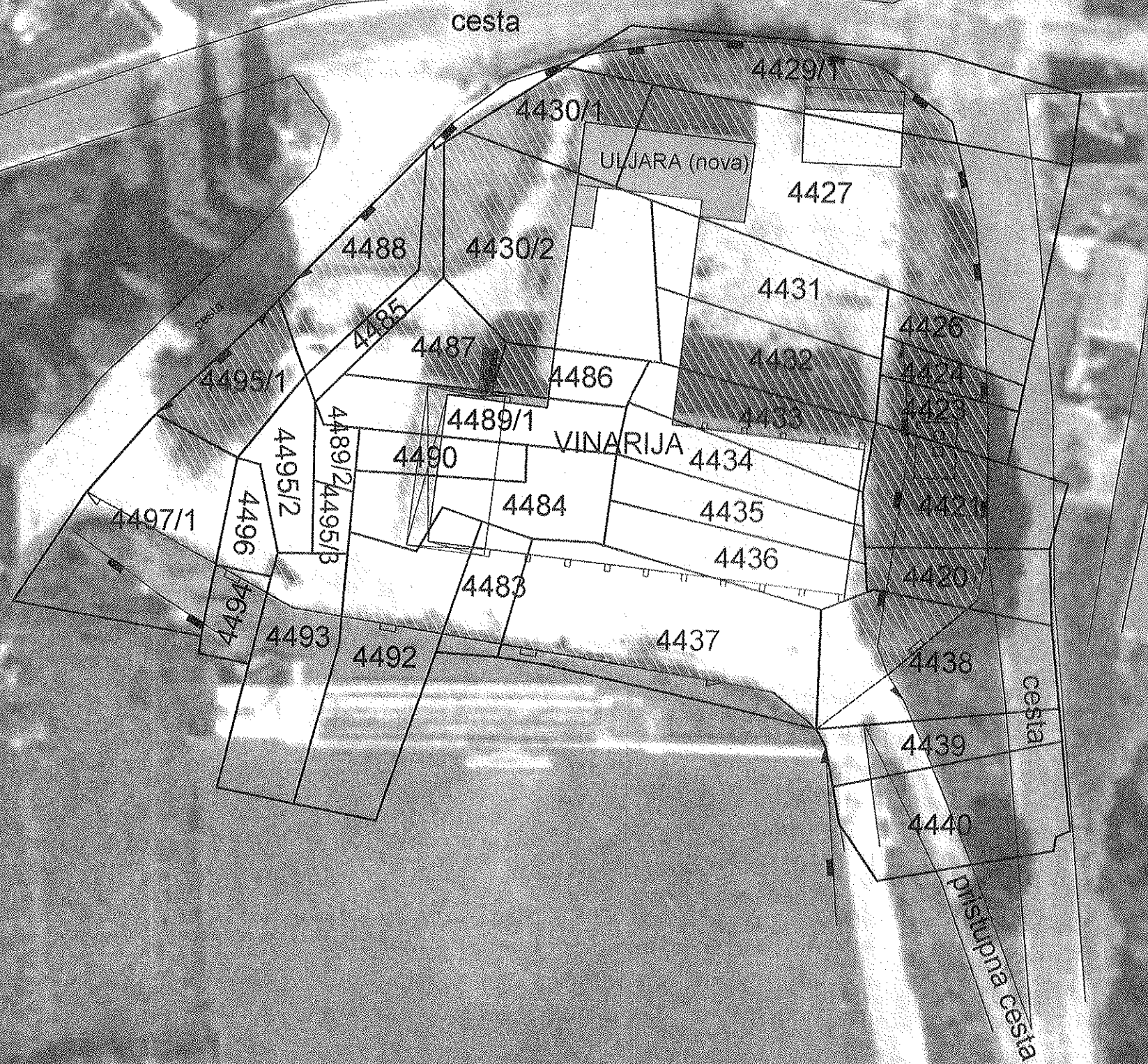


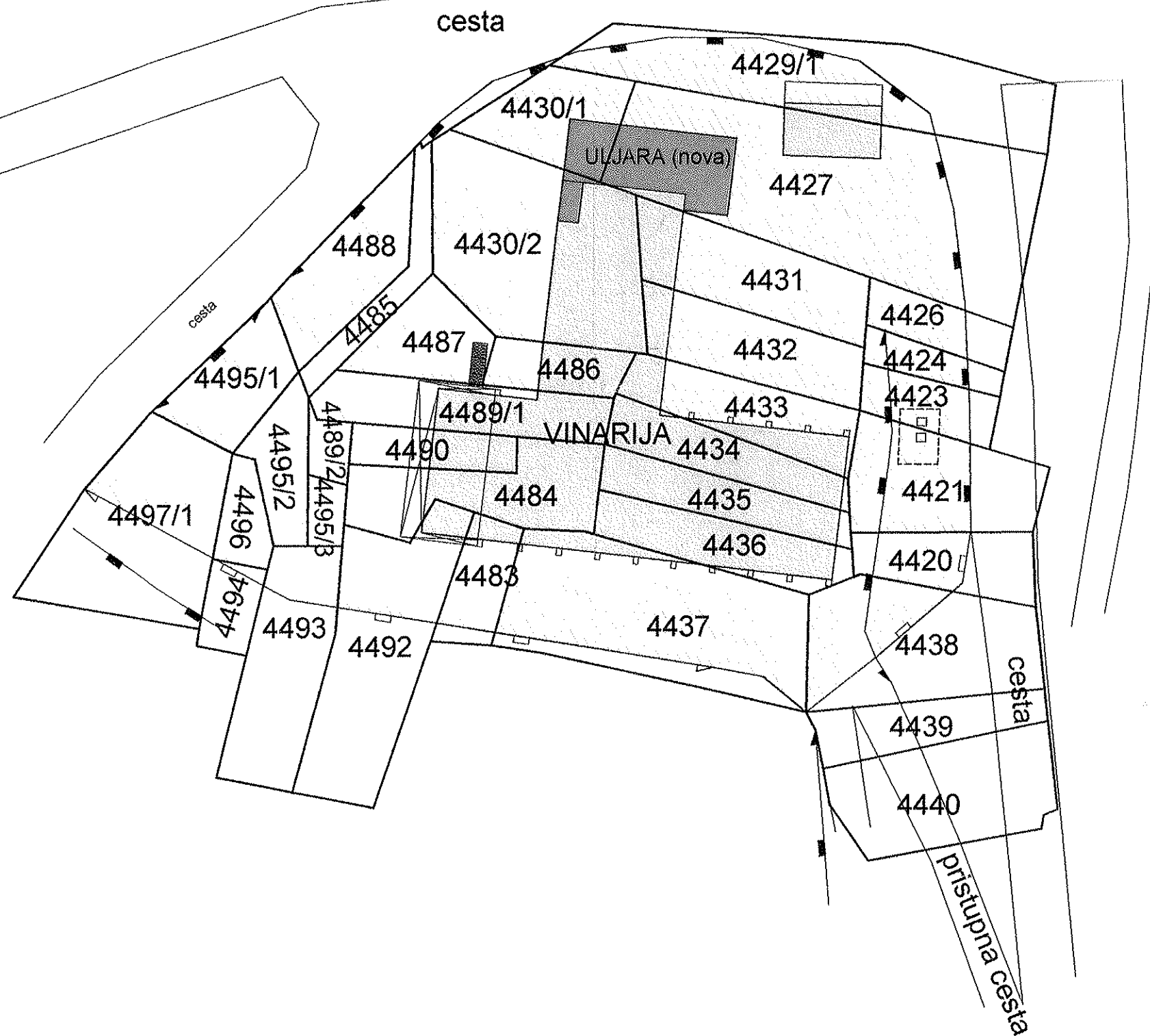
IZRAĐIO:
Ante Zekan

(11) PRILOG

(11.1.) DOKUMENTACIJA







**Katastarski ured Blato, K.O.Lastovo**
IZVADAK KAT. ČEST.**Kompleks vinarije sa uljarom (nova)**

KAT.Č. BR.	UDIO	POVRŠINA m2	SJEDO LIST BR	POSJEDNIK
4429/1	dio	292	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4431		108	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4432		183	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4433		137	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4434		79	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4435		90	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4436		122	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4437	dio	356	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4420	dio	137	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4421	dio	137	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4423	dio	36	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4424	dio	86	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4426	dio	47	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4484		122	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4486		58	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4487		50	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4488		147	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4485		61	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4493	dio	165	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4492	dio	245	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4490		50	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4495/2		79	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4495/3		47	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4483		76	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4489/1		122	342	1/1 OPĆINA LASTOVO (OPĆEDRUŠTVENA IMOVINA), LASTOVO
4495/1		194	15	1/2 BAČKO MARGARITA UD. IVANA, IVAN, R. KUČARIĆ, LASTOVO 1/2 BAČKO EDUARD, IVAN, LASTOVO
4496		65	286	1/1 BARBIĆ MATO , ANTUN, PASADUR, LASTOVO
4427	dio	532	1579	1/5 FULMISI LUCIJA MALOLJ. POK. VICKA , LASTOVO (VLASNIK) 6/25 FULMIZI LUKA POK. VICKA (ROĐ.1933.) , LASTOVO (VLASNIK) 6/25 FULMIZI STEFANIJA POK. VICKA , LASTOVO (VLASNIK) 2/15 ŠKRATULJA TUSTI KRISTO , IVAN , LASTOVO, PASADUR 17 (VLASNIK) 1/25 FULMIZI VICKO POK. VICKA , (VLASNIK) 1/25 PUHALOVIĆ ČILKA-LUCIJA Ž. LJUBA , (VLASNIK) 1/15 ŠKRATULJA KRISTO IVANOV , (VLASNIK) 1/25 FULMIZI MARIJA UD. VICKA , (VLASNIK)

**Katastarski ured Blato, K.O.Lastovo
IZVADAK KAT. ČEST.****Kompleks vinarije sa uljarom (nova)**

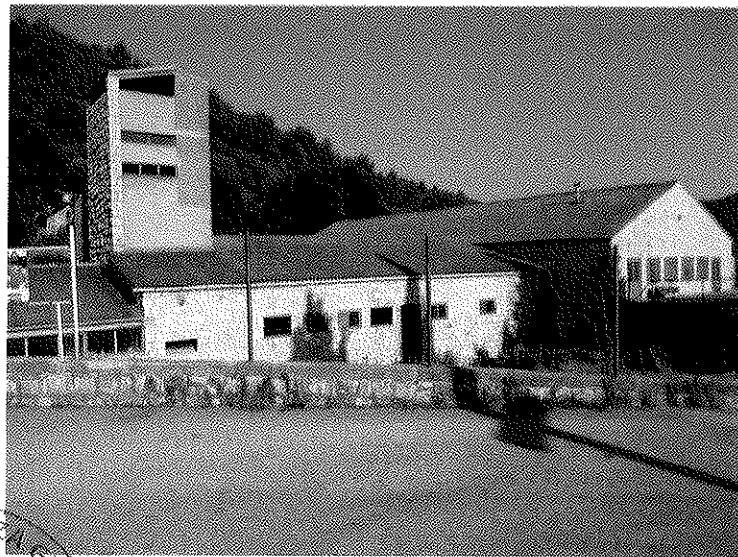
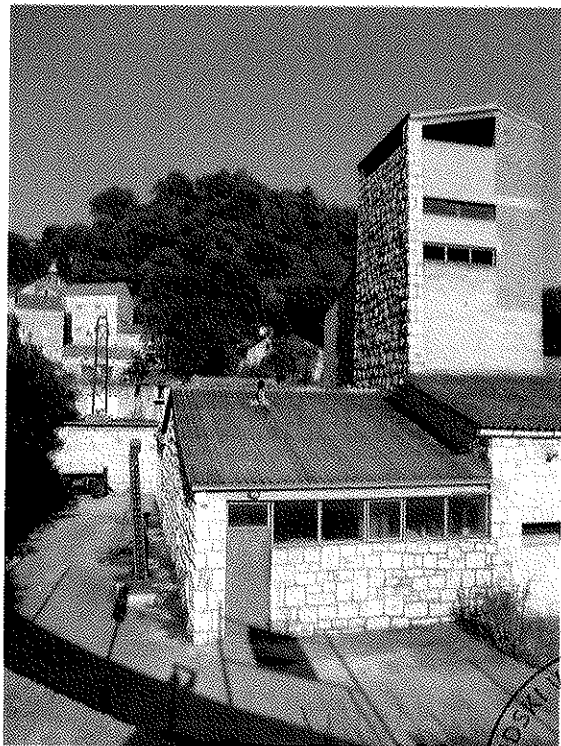
KAT.Č. BR.	UDIO	POVRŠINA m2	SJEDOV LIST BR	POSJEDNIK
4497/1	dio	372	79	1/1 IVELJA Marija , MARGA, R. GJIVOJE , LASTOVO, LASTOVO
4438	dio	216	142	1/1 POZNANOVIĆ ELENA, MARIN, R.TROJKOVIĆ, A. FERRI 4, ROVINJ
4440		183	290	1/1 ŠUTIĆ BUBLE ANTUN, ANTUN, R. ŠUTIĆ BUBLE, AUSTRALIJA
4494	dio	65	294	1/3 KAPITELI ZORKA UD NIKE , ANTUN, R. ŠUTIĆ LOZICA , LASTOVO 1/3 ŠUTIĆ LOZICA AMBROZA , ANTUN , VENEZUELA 1/3 ŠUTIĆ LOZICA VESNA UD. VICKA, AMBROZ, R. DRAGOJEVIĆ , LASTOVO
4430/1		119	1237	1/1 ŽUPA SV. KUZME I DAMJANA , LASTOVO (VLASNIK)
4430/2		360		
4439		108	479	1/1 POLJOPRIVREDNA ZADRUGA LASTOVO, LASTOVO
4489/2		15	984	1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)

Gojko Yako
dipl. ing. geod.
Ovlaštenje izvanred. geod. izj.
GEODETSKI ZAVOD d.d.
Split

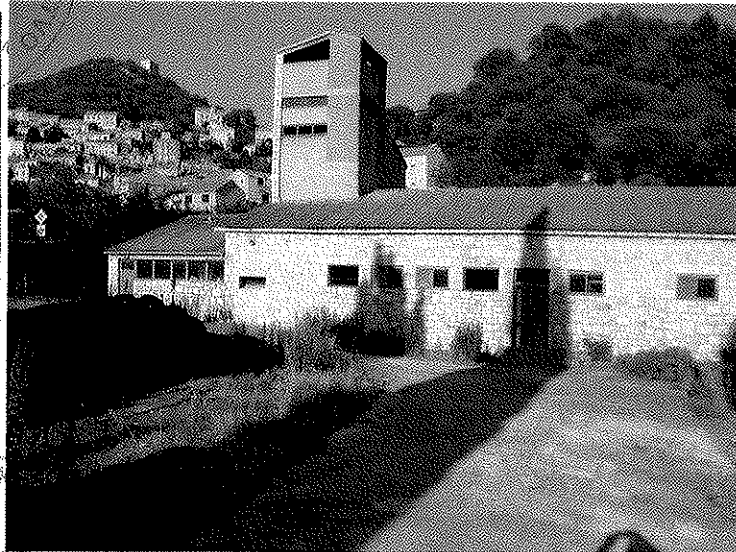
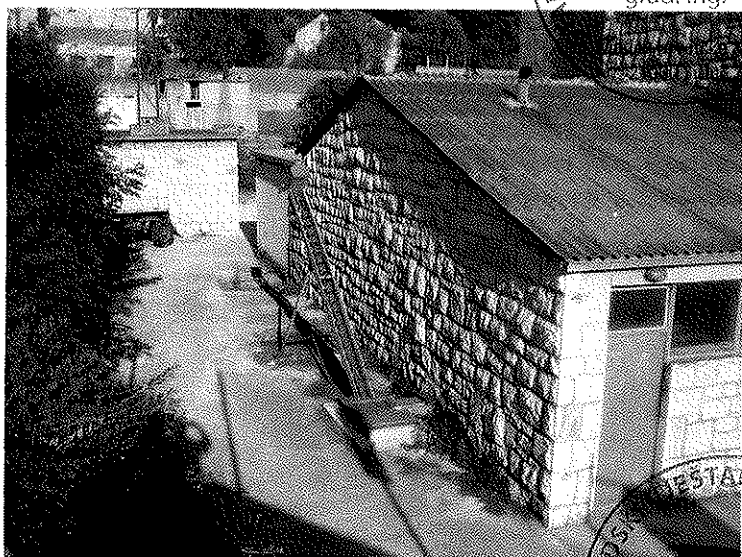
Geo 623

(11.2.) FOTOSNIMCI



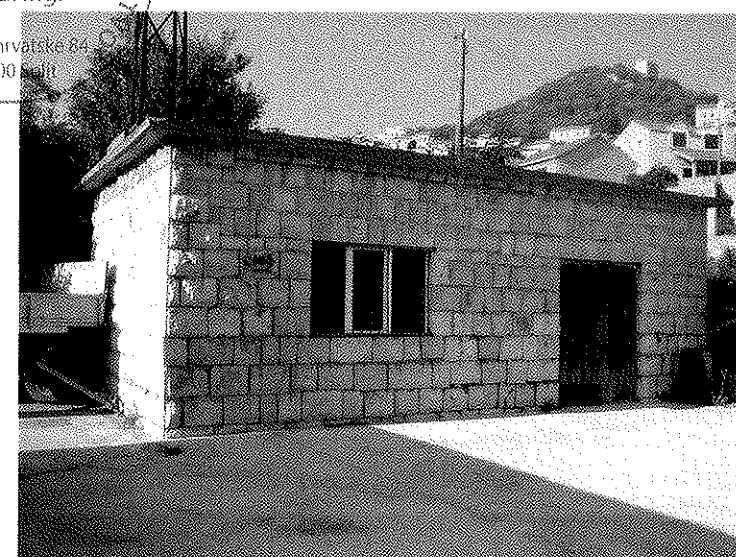
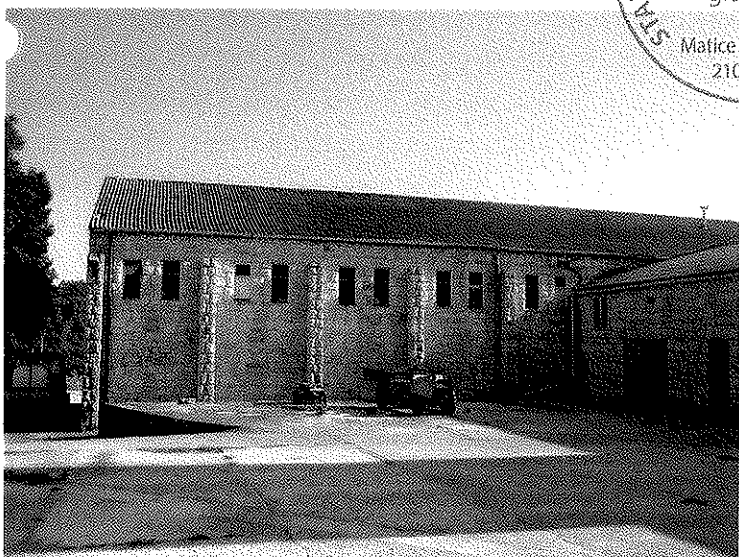
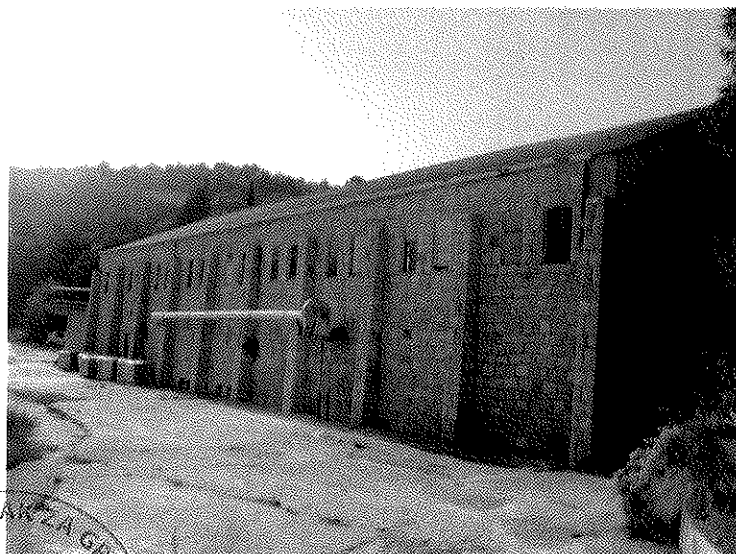
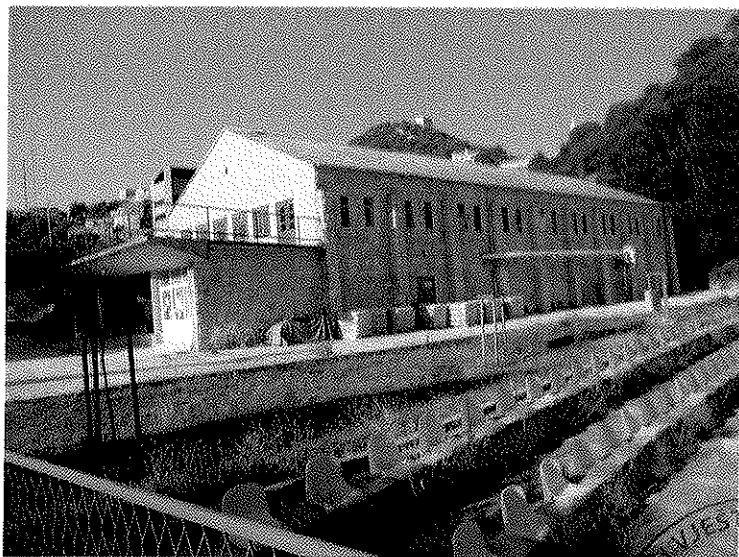


STALINSKI VIJESTAK ZAGREB
**ANTE
 ZEKAN**
 grad. ing.



STALINSKI VIJESTAK
**ANTE
 ZEKAN**
 grad. ing.

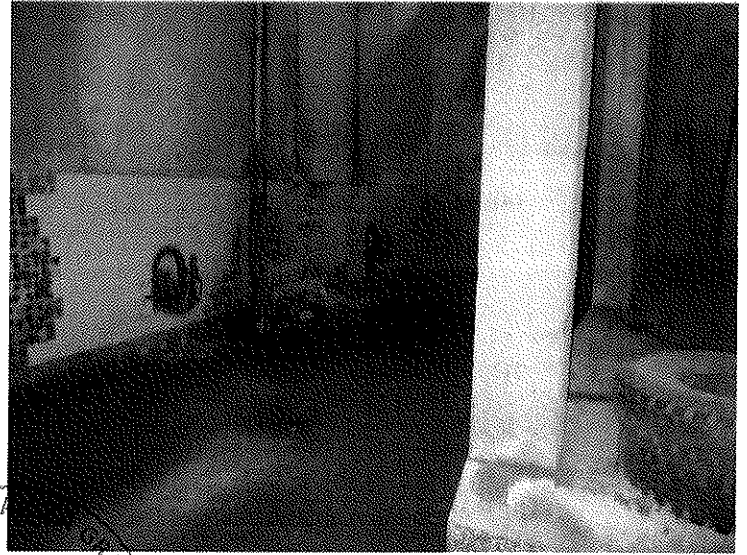




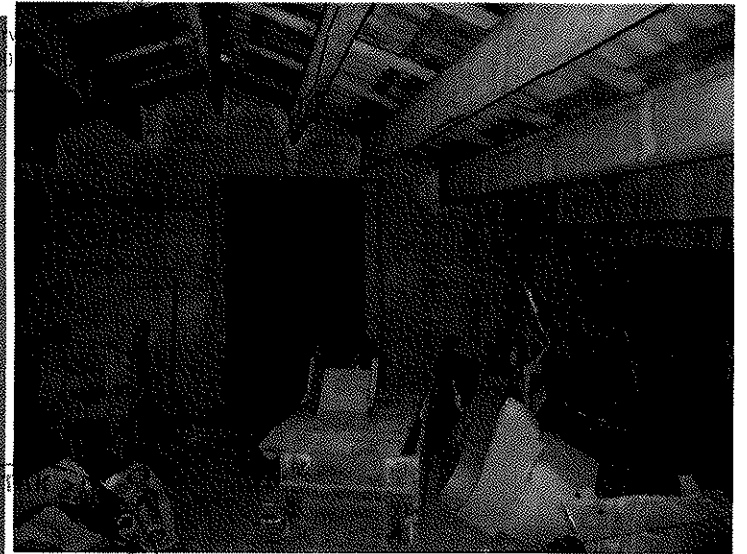
STALNI SUDSKI VEŠTAČA GRADITELSTVO
ANTE
ZEKAN

STALNI SUDSKI VEŠTAČA GRADITELSTVO
ANTE
ZEKAN

Matiće hrvatske 64
21000

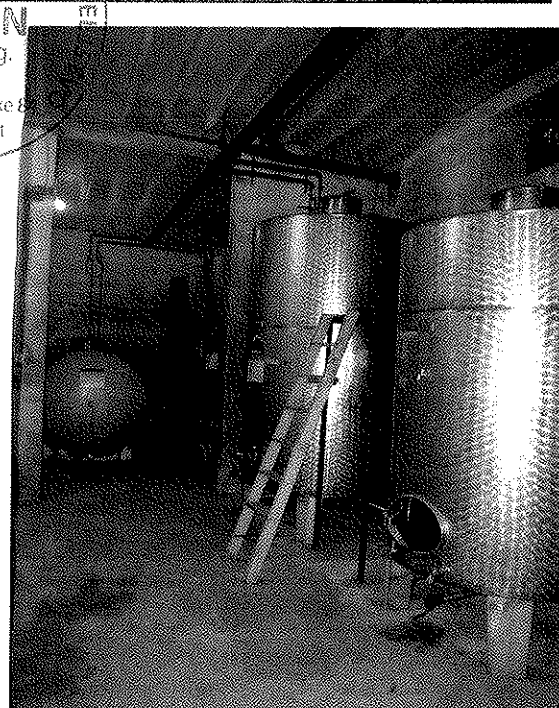
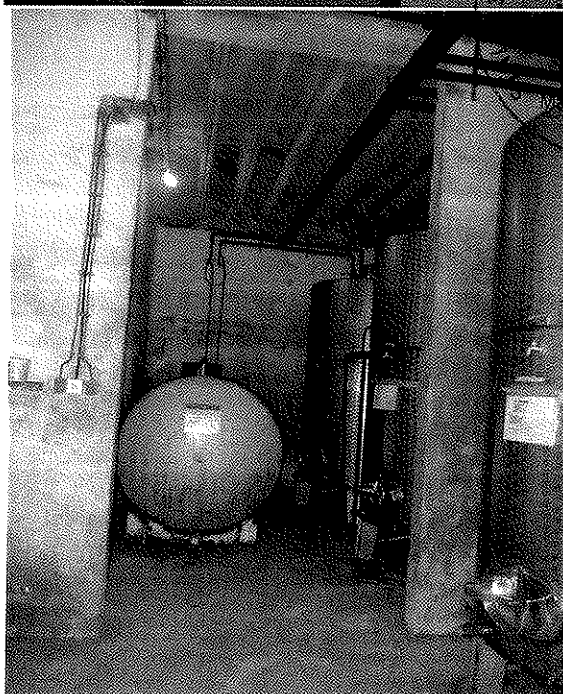
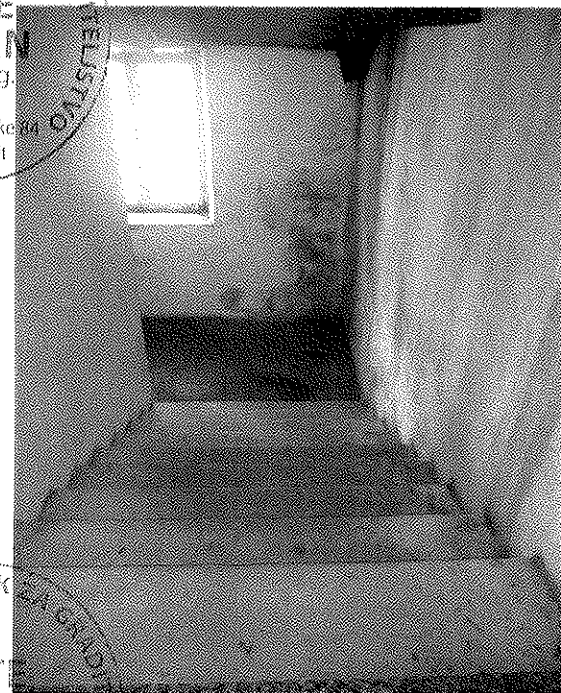
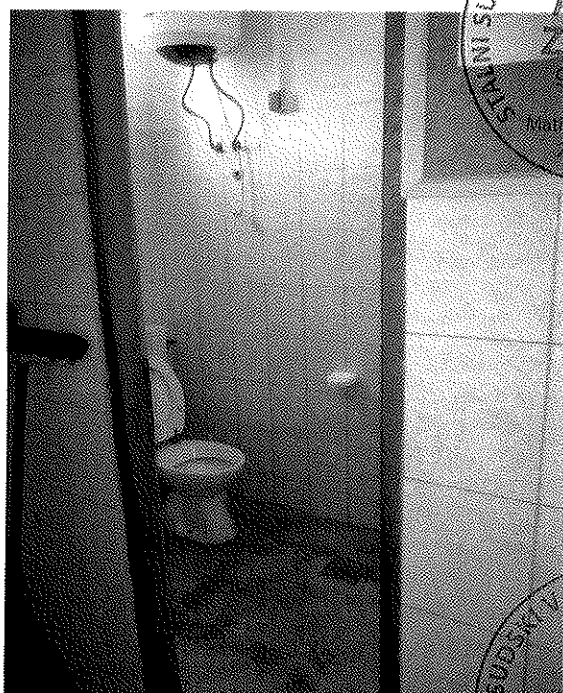
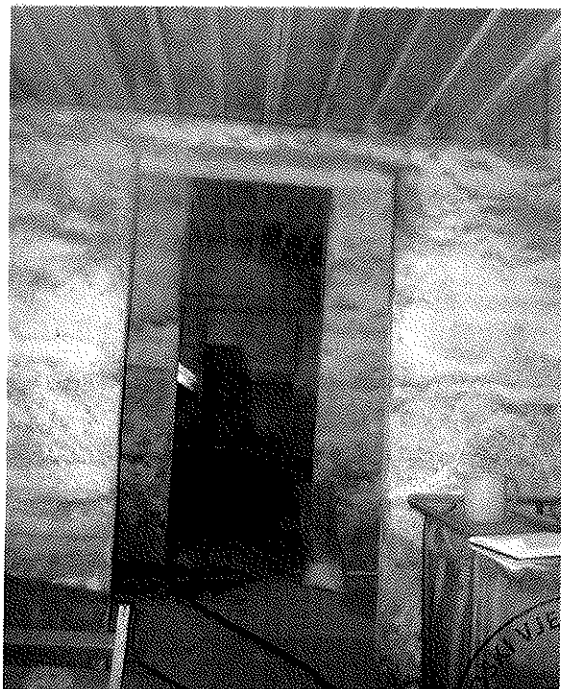


STANISLAW SUKOWSKI
ANTE
ZEKAN
grad. ing.
Materiał
2000



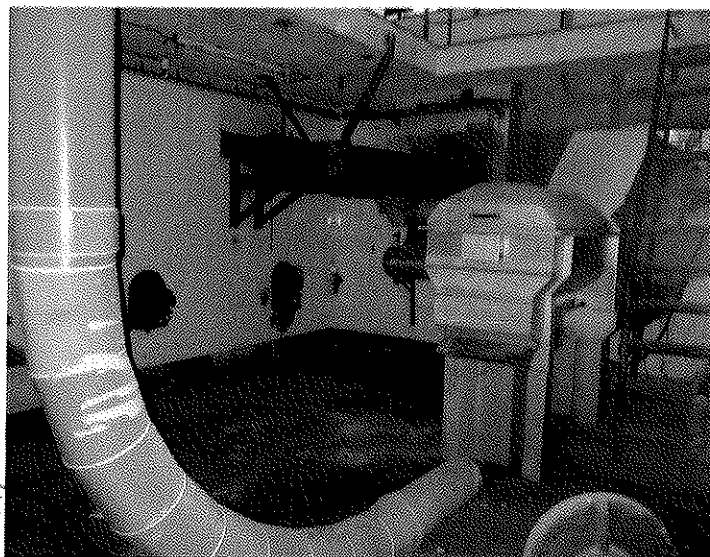
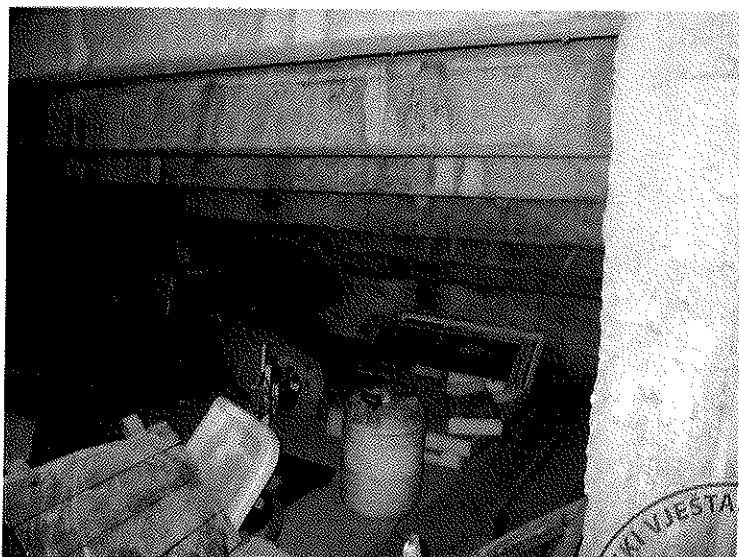
STANISLAW SUKOWSKI
ANTE
ZEKAN
grad. ing.
Materiał
2000



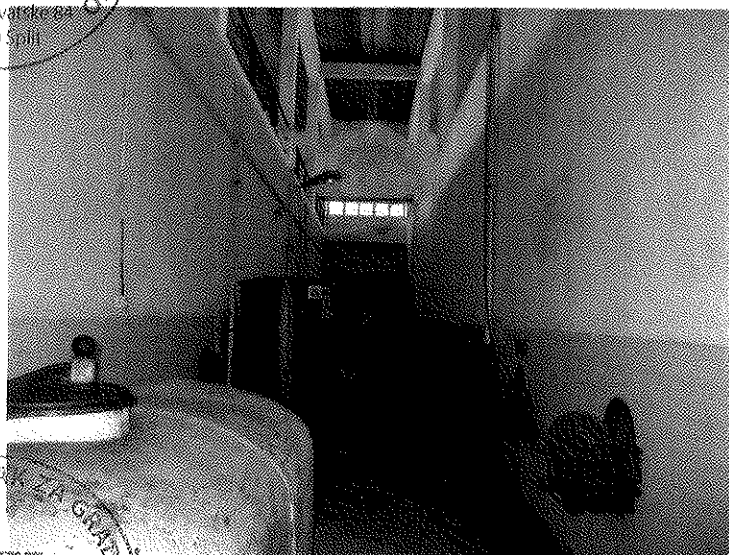
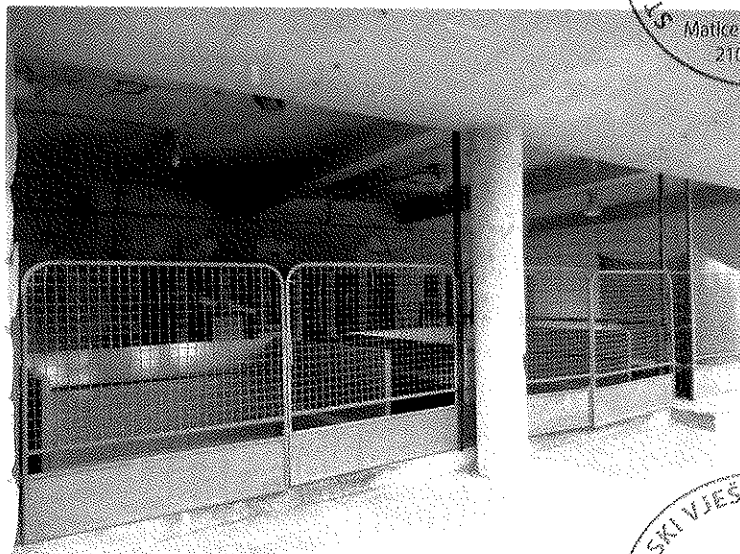


STANIŠIĆ
ANTE
ZEKAN
grad. ing.
ul. Hrvatske
21000 Split

STANIŠIĆ
ANTE
ZEKAN
grad. ing.
ul. Hrvatske
21000 Split



STALNI SUDSKI VJEŠTAK
**ANTE
ZEKAN**
grad. ing.
Matice hrvatske 84
21000 Split



STALNI SUDSKI VJEŠTAK
**ANTE
ZEKAN**
grad. ing.
Matice hrvatske 84
21000 Split

