

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju

OIB:47079015776

Ivana Pavla II 404

Kaštel Štafilić

12. prosinca 2018. godine.

2502
12. St-19/2015 - 351

12-12-2018

12-12-2018

Procedura u stečaju
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

TRGOVAČKI SUD U SOLITU

stečajni sudac

gosp. Paško Bačić

Predmet: Izvod iz procjembenog elaborata od (vrijednosti č.z.) – dostavlja se

U prilogu dostavljam izvod iz procjembenog elaborata nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, koji je izradio Mirko Duhović, stalni sudski vještak .

Ističem da su u izvodu navedene

- pojedinačne procijenjene vrijednosti za svaku č.z. posebno,
- izvorne i revidirane vrijednosti č.z. na pogonima Kaštela i Resnik,
- na stranicama 12 i 13 razmjerne vrijednosti pojedine č.z. u skupnom predmetu prodaje IS1 zone Resnik – Kaštela.

S poštovanjem

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d.
U STEČAJU
Kaštel Štafilić

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

Prilog: Izvod iz procjembenog elaborata od 11. prosinca 2018.g.

2505
1)

Mirko Duhović dipl. ing. građ.

SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNOSTI
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU Rješenje: 4 Su-191/16. od 24. svibnja 2016.g.
Tel: 020 -715 393, Mob: +385 (0)98 - 427 979

KORČULA, Cvjetno naselje 41
E-mail: mirko.duhovic@gmail.com

Br. 07-16/2018..

Split, 11. prosinca 2018. godine

IZVOD IZ PROCJEMBENOG ELABORAT



Nekretnine: KAŠTELANSKI STAKLENICI

Lokacija: Kaštel Štafilić

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Naručitelj: KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d.
Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404



NARUČITELJ: Kaštelanski staklenici d.d. u stečaju, Kaštel Štafilić
Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić

VLASNIK: Kaštelanski staklenici d.d. Kaštel Štafilić
Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić

IZVRŠITELJ: Sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mirko Duhović dipl.ing.građ.

2510

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Kaštelanski staklenici
Adresa:	Put Divulja 2, Kaštel Štafilić
Pogoni:	Knežine, Kaštela, Resnik i Brnik
Namjena:	Poslovna - poljoprivredna proizvodnja
Datum pregleda građevine:	studeni
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Za potrebe provođenja stečajnog postupka

Pokazatelj vrijednosti:

Dani u tabelarnim iskazima

I z r a d i o :

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA

2571



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA
4 Su-191/16
Dubrovnik, 24. svibnja 2016.g.

Predsjednica Županijskog suda u Dubrovniku Josita Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 4. st. 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14 i 123/15 – dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Mirka Duhovića za proširenjem područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina donosi sljedeće

RJEŠENJE

Stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo MIRKU DUHOVIĆU, dipl. ing. građ. iz Korčule, Cvjetno naselje 41, proširuje se područje vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

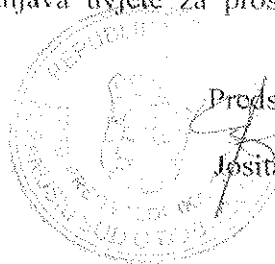
Mirko Duhović, rješenjem pod brojem 4 Su-151/15 od 25. ožujka 2015. godine imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstvo na vrijeme od četiri (4) godine.

Imenovan je dana 3. svibnja 2016.g. podnio zahtjev za proširenjem djelatnosti na procjenu vrijednosti nekretnina, te uz zahtjev dostavio dokaze o ispunjenju uvjeta iz čl. 2. stavka 1. točke 2. Pravilnika.

Sukladno odredbi čl. 12.a st. 3. Pravilnika ovaj sud zatražio je mišljenje o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina od Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu koje je dopisom pod brojem To-145/2016, zaprimljenim u ovom sudu 24. svibnja 2016.g., dalo pozitivno mišljenje.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja to je odlučeno kao u izreci.

Predsjednica:
Josita Begović



D-NA:

1. Mirko Duhović, Korčula, Cvjetno naselje 41,
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Općinski sud u Dubrovniku.

S a d r Ź a j :

I	ZADATAK
---	----------------

I.1. Zadatak - općenito

II	TABLIČNI ISKAZI
----	------------------------

II.1. Izvod iz procjenjene imovine za sve čestice

- Pogon Knežine
- Pogon Kaštela
- Pogon Resnik
- Pogon Brnik 1 Sirobuja

II.1. Izvod iz procjenjene imovine za IS1 ZONU

- Pogon Kaštela
- Pogon Resnik

I.1. ZADATAK

2573

Temeljem zahtijeva Stečajnog upravitelja Kaštelanski staklenici d.d. u stečaju izrađuju se tablični iskazi vrijednosti pojedinačnih nekretnina u vlasništvu Kaštelanskih staklenika i to za pogone: Knežine, Kaštela, Resnik i Brnik1.

Daje se posebno i iskaz vrijednosti za zonu IS1, Pogoni Kaštela i Resnik..

Kod izrade iskaza koristili su se:

1. PROCJENBENI ELABORAT POGONA RESNIK, broj: 7-2016. od 16. srpnja 2016. godine.
2. PROCJENBENI ELABORAT POGONA KAŠTELA, broj: 8-2016. od 16. srpnja 2016. godine.
3. PROCJENBENI ELABORAT POGONA KNEŽINE, broj: 9-2016. od 16. srpnja 2016. godine.
4. PROCJENBENI ELABORAT POGONA BRNIK 1, broj: 25-2016. od 8. listopada 2016. godine.

U ovom iskazu uvrštene su sve izmjene nastale Revizijom procjenbenih elaborata za pogone Kaštela, i Resnik i TO:

1. REVIZIJA PROC. ELABORAT POGONA RESNIK, broj: 7-1/2016. od 27.11. 2018. godine.
2. REVIZIJA PROC. ELABORAT POGONA KAŠTELA, broj: 8-1/2016. od 27.11.2018. godine.

I z r a d i o :

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



II. TABLIČNI ISKAZI

5
2014

IZVOD IZ PROCJENE IMOVINE ZA SVE ČESTICE

POGON KNEŽINE											
rb	č.z.	zu	Pov. M2	Procjena	%	Revizija	%	P/R	razl. vjerovnik	oznaka zem.	površina objekta
1	1059/1	2015	2.321	599.049,65	0,69	599.049,65	0,69	1,0000		pašnjak	
			234	60.395,35	0,07	60.395,35	0,07	1,0000		put	
			3.219	830.823,27	0,96	830.823,27	0,96	1,0000		oranica	
2	1080	3527	5.467	1.411.031,63	1,63	1.411.031,63	1,63	1,0000		pašnjak	
3	1095/1	3430	34.041	8.785.975,43	10,15	8.785.975,43	10,15	1,0000		dvorišta	
4	1095/2	3431	5.002	1.961.512,25	2,27	1.961.512,25	2,27	1,0000		staklenik	250,10
5	1095/3	3432	5.005	1.962.688,69	2,27	1.962.688,69	2,27	1,0000		staklenik	250,25
6	1095/4	3433	4.990	1.956.806,51	2,26	1.956.806,51	2,26	1,0000		staklenik	249,50
7	1095/5	3434	5.006	1.963.080,84	2,27	1.963.080,84	2,27	1,0000		staklenik	250,30
8	1095/6	3435	4.995	1.958.767,23	2,26	1.958.767,23	2,26	1,0000		staklenik	249,75
9	1095/7	3436	5.026	1.970.923,75	2,28	1.970.923,75	2,28	1,0000		staklenik	251,30
10	1095/8	3437	5.018	1.967.786,58	2,27	1.967.786,58	2,27	1,0000		staklenik	250,90
11	1095/9	3438	5.015	1.966.610,15	2,27	1.966.610,15	2,27	1,0000		staklenik	250,75
12	1095/10	3439	5.012	1.965.433,71	2,27	1.965.433,71	2,27	1,0000		staklenik	250,60
13	1095/11	3407	5.016	1.967.002,29	2,27	1.967.002,29	2,27	1,0000	CERP - Fiducija	staklenik	250,80
14	1095/12	3440	5.000	1.960.727,96	2,27	1.960.727,96	2,27	1,0000		staklenik	250,00
15	1095/13	3441	5.032	1.973.276,62	2,28	1.973.276,62	2,28	1,0000		staklenik	251,60
16	1095/14	3442	5.002	1.961.512,25	2,27	1.961.512,25	2,27	1,0000	ST-23	staklenik	250,10
17	1095/15	3443	5.010	1.964.649,42	2,27	1.964.649,42	2,27	1,0000		staklenik	250,50
18	1095/16	3408	4.994	1.958.375,09	2,26	1.958.375,09	2,26	1,0000	CERP - Fiducija	staklenik	249,70
19	1095/17	3444	4.846	1.900.337,54	2,20	1.900.337,54	2,20	1,0000		staklenik	242,30
20	1095/18	3445	5.019	1.968.178,73	2,27	1.968.178,73	2,27	1,0000		staklenik	250,95
21	1095/19	3406	5.080	1.992.099,61	2,30	1.992.099,61	2,30	1,0000	CERP - Fiducija	staklenik	254,00
22	1095/20	3446	5.013	1.965.825,86	2,27	1.965.825,86	2,27	1,0000		staklenik	250,65
23	1095/21	3409	5.093	1.997.197,50	2,31	1.997.197,50	2,31	1,0000	CERP - Fiducija	staklenik	254,65
24	1095/22	3447	5.015	1.966.610,15	2,27	1.966.610,15	2,27	1,0000		staklenik	250,75
25	1095/23	3448	5.012	1.965.433,71	2,27	1.965.433,71	2,27	1,0000		staklenik	250,60
26	1095/24	3449	5.022	1.969.355,17	2,28	1.969.355,17	2,28	1,0000		staklenik	251,10
27	1095/25	3450	5.017	1.967.394,44	2,27	1.967.394,44	2,27	1,0000		staklenik	250,85

28	1095/26	3451	258	669.661,75	0,77	669.661,75	0,77	1,0000	OVR-7769/15	Upr. zgrada	224,95
29	1095/27	3452	1.127	1.942.537,07	2,24	1.942.537,07	2,24	1,0000		Skladište	616,08
30	1095/28	3453	269	1.901.677,46	2,20	1.901.677,46	2,20	1,0000	OVR-7769/15	Restoran	842,22
31	1095/29	3454	184	425.676,27	0,49	425.676,27	0,49	1,0000		Garderoba	
32	1095/30	3455	1.933	524.375,62	0,61	524.375,62	0,61	1,0000	OVR-7769/15	Iza restorana	9,50
33	1095/31	3456	795	1.256.108,33	1,45	1.256.108,33	1,45	1,0000		Skladište	392,00
34	1095/32	3457	432	651.140,65	0,75	651.140,65	0,75	1,0000		Kotlovnica	201,29
35	1095/33	3458	247	691.781,98	0,80	691.781,98	0,80	1,0000		Meh. Radionica	234,26
36	1095/37	3402	72.776	19.638.183,50	22,69	19.638.183,50	22,69	1,0000	81.218/89.716	dvorišta TS	
UKUPNO:			243.543	86.540.004,00	100,00	86.540.004,00	100,00				
Čestice koje nisu predmet procjene:											
37	1095/43	3455	149				0,00			nije predmet prodaje	izvlaštenje HC
38	1095/44	3455	375				0,00			nije predmet prodaje	izvlaštenje HC
39	1095/38	3402	6.195				0,00			nije predmet prodaje	izvlaštenje HC
40	1095/39	3402	1.065				0,00			nije predmet prodaje	izvlaštenje HC
41	1095/40	3402	1.182				0,00			nije predmet prodaje	izvlaštenje HC
UKUPNO:			8.966								
UKUPNO KNEŽINE:			252.509								

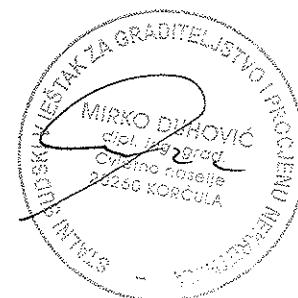


2916

7

POGON KAŠTELA - IZVAN SKUPNOG PREDMETA PRODAJE

rb	č.z.	zu	Pov. m2	Procjena	%	Revizija	%	P/R	razl. vjerovnik
1	1128/1	1176	4.212	982.886,89	1,42	784.584,72	1,42	1,2527	
2	1228	846	7.309	1.594.300,99	2,30	1.272.643,08	2,30	1,2527	
3	1231	2020	3.213	700.846,77	1,01	559.447,56	1,01	1,2527	
4	1259	804	2.366	516.091,96	0,74	411.967,92	0,74	1,2527	
5	1261	805	4.454	971.544,21	1,40	775.530,48	1,40	1,2527	VIK 2012, zl.pr.
6	1267/2	2023	7.409	1.616.113,84	2,33	1.290.055,08	2,33	1,2527	VIK 2012, zl.pr.
7	1282	1177	3.877	845.684,08	1,22	675.063,24	1,22	1,2527	VIK 2012, zl.pr.
8	1284	2327	2.626	572.805,36	0,83	457.239,12	0,83	1,2527	
9	1285/2	2329	1.963	428.186,19	0,62	341.797,56	0,62	1,2527	
10	1289	1578	1.640	357.730,69	0,52	285.556,80	0,52	1,2527	
11	1295	1449	2.535	552.955,67	0,80	441.394,20	0,80	1,2527	VIK 2012, zl.pr.
12	1314	2332	2.500	545.321,18	0,79	435.300,00	0,79	1,2527	
13	1317	1573	3.363	733.566,05	1,06	585.565,56	1,06	1,2527	
14	1320/2	2025	4.637	1.011.461,72	1,46	807.394,44	1,46	1,2527	VIK 2013, zl.pr.
UKUPNO:			52.104	11.429.495,58	16,50	9.123.539,76	16,50	1,2527	
	Čestice koje nisu predmet procjene:								
15	1128/4	1176	194						
16	1128/5	1176	100						
UKUPNO:			52.398						



2517

ČESTICE ZEM. KOJE SU U CIJELOSTI ILI DIJELOM POLOŽENE U IS1 ZONI POGONA KAŠTELA
I RESNIK I ZA NJIHOVU KUPNJU JE ZAJNTERESIRANA ZLS

POGON KAŠTELA									
rb	č.z.	zk.ul	Pov. m2	Procjena	%	Revizija	%	P/R	razl. vjerovnik
1	1353	1135	4.272	3.515.289,88	5,07	2.806.063,20	5,07	1,2527	
2	1355/3	2928	191	157.167,69	0,23	125.458,35	0,23	1,2527	
3	1355/1	2926	4.890	4.023.821,98	5,81	3.211.996,50	5,81	1,2527	
4	1320/3	2024	8.755	7.199.366,88	10,39	5.746.859,91	10,39	1,2527	
5	1307/1	3069	1.930	1.246.456,70	1,80	994.978,05	1,80	1,2527	
6	1299/1	3239	559	314.845,56	0,45	251.323,95	0,45	1,2527	
7	1278	803	4.656	2.063.014,12	2,98	1.646.791,08	2,98	1,2527	
8	1219	1574	8.782	2.271.795,50	3,28	1.813.449,81	3,28	1,2527	
9	1267/3	2022	1.591	1.309.182,16	1,89	1.045.048,35	1,89	1,2527	Vodovod i k
10	1277	799	17.518	12.002.083,87	17,32	9.580.605,60	17,32	1,2527	Min. Fin.
11	1280	1577	6.177	2.517.549,55	3,63	2.009.621,79	3,63	1,2527	Min. Fin.
12	1301	903	7.712	6.341.720,84	9,15	5.062.248,09	9,15	1,2527	Min. Fin.
13	1320/1	2026	23.363	7.066.979,88	10,20	5.641.182,63	10,20	1,2527	Vodovod i k
14	1322	723	2.723	2.240.668,15	3,23	1.788.602,55	3,23	1,2527	Min. Fin.
15	1355/2	2927	6.794	5.590.561,66	8,07	4.462.638,90	8,07	1,2527	Vodovod i k
Ukupno:			99.913	57.860.504,42	83,50	46.186.868,76	83,50	1,2527	
UKUPNO KAŠTELA			152.311	69.290.000,00		55.310.408,52	100,00		



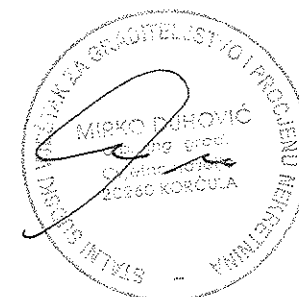
8519

POGON RESNIK									
rb	čest.zem.	zk.ul	Pov. m2	Procjena	%	Revizija	%	P/R	razl. vjerovnik
1	1473/1	3584	152.726	160.817.167,37	96,22	125.813.407	96,22	1,2782	Radnici
2	1473/2	3584	1.307	1.298.677,80	0,78	1.019.928	0,78		Radnici
				0,00	0,00		0,00		Veljača I.
				0,00	0,00		0,00		Veljača I.
				0,00	0,00		0,00		Benzon I.
				0,00	0,00		0,00		Penga J.
				0,00	0,00		0,00		Penga J.
				0,00	0,00		0,00		Meštrović D.
				0,00	0,00		0,00		HPB d.d.
				0,00	0,00		0,00		Agro Panonia
3	1581	3583	2.540	2.510.526,14	1,50	1.964.080	1,50	1,2782	
4	1554		2.090	2.513.888,50	1,50	1.966.711	1,50	1,2782	
Ukupno:			158.663	167.140.259,81	100,00	130.764.126	100,00		
Sveukupno:			158.663	167.140.000,00	100,00	130.760.000	100,00		
Čestice koje nisu predmet procjene:									
5	1599/1	2918	317						
6	1599/2	2918	945						
Ukupno:			1.262						



KO SPLIT - BRNIK I SIROBUJA, SVE K.O. SPLIT

RB	čest.zem	zu	Pov m2	Procjena	%	Revizija	%	P/R	razl. vjerovnik	Plomba/zabilježba
1	2240/4	20358	169	152.057,75	0,59	152.057,75	0,59	1,00	Vodovod i kan	
2	2152/1	20090	4.009	3.964.780,73	15,38	3.964.780,73	15,38	1,00	Izlučni Grad S	spor Grad Split c/a KS
3	2152/2	20090	54	53.404,38	0,21	53.404,38	0,21	1,00	Izlučni Grad S	spor Grad Split c/a KS
4	2154/1	20090	1.862	1.841.462,14	7,14	1.841.462,14	7,14	1,00	Izlučni Grad S	spor Grad Split c/a KS
5	2154/2	20090	73	72.194,81	0,28	72.194,81	0,28	1,00	Izlučni Grad S	spor Grad Split c/a KS
6	2154/3	20090	2.638	2.608.902,86	10,12	2.608.902,86	10,12	1,00	Izlučni Grad S	spor Cestar c/a KS,
7	2154/4	20090	70	69.227,90	0,27	69.227,90	0,27	1,00		spor Grad Split c/a KS
8	2303/2	12198	3.409	3.067.247,75	11,90	3.067.247,75	11,90	1,00	Vodovod i kan	
9	2313/1	12198	823	740.494,25	2,87	740.494,25	2,87	1,00	Vodovod i kan	
10	2313/5	12198	467	420.183,25	1,63	420.183,25	1,63	1,00	Vodovod i kan	
11	2381	12198	277	336.001,00	1,30	336.001,00	1,30	1,00	Vodovod i kan	zabilježbe spora Jadro d.d.
12	2533	12304	1.012	730.997,96	2,84	730.997,96	2,84	1,00		
13	3678/1	4286	12.189	11.543.836,23	44,78	11.543.836,23	44,78	1,00	fiduc Samardžić	Izlučni Grad S
14	3678/2	4286	24	22.729,68	0,09	22.730	0,09	1,00	fiduc Samardžić	Izlučni Grad S
15	3678/3	4286	162	153.425,34	0,60	153.425	0,60	1,00	fiduc Samardžić	Izlučni Grad S
Ukupno Brnik i Sirobu			27.238	25.776.946,03	100,00	25.776.946,03	100,00			
Čestice koje nisu predmet procjene:										
16	2526	19662	733							
Ukupno:			27.971							



2590

**IZVOD IZ PROCJEMENOG ELABORATA
ZA SKUPNI PREDMET PRODAJE IS1 ZONA RESNIK - KAŠTELA**

POGON KAŠTELA - U SKUPNOM PREDMETU PRODAJE									
rb	č.z.	zk.ul	Pov. m2	Stara procjena		Vrijednost nakon revizije	% vrijednosti svake č.z. u skupnom predmetu	P/R	razl. vjerovnik
1	1353	1135	4.272	3.791.497		2.806.063	1,59	1,35	
2	1355/3	2928	191	169.517		125.458	0,07	1,35	
3	1355/1	2926	4.890	4.339.986		3.211.997	1,82	1,35	
4	1320/3	2024	8.755	7.765.043		5.746.860	3,25	1,35	
5	1307/1	3069	1.930	1.344.395		994.978	0,56	1,35	
6	1299/1	3239	559	339.584		251.324	0,14	1,35	
7	1278	803	4.656	2.225.111		1.646.791	0,93	1,35	
8	1219	1574	8.782	2.450.297		1.813.450	1,03	1,35	
9	1267/3	2022	1.591	1.412.049		1.045.048	0,59	1,35	ViK
10	1277	799	17.518	12.945.124		9.580.606	5,42	1,35	Min. Fin.
11	1280	1577	6.177	2.715.361		2.009.622	1,14	1,35	Min. Fin.
12	1301	903	7.712	6.840.009		5.062.248	2,86	1,35	Min. Fin.
13	1320/1	2026	23.363	7.622.254		5.641.183	3,19	1,35	ViK
14	1322	723	2.723	2.416.724		1.788.603	1,01	1,35	Min. Fin.
15	1355/2	2927	6.794	6.029.829		4.462.639	2,52	1,35	ViK
Ukupno:			99.913	62.406.779		46.186.869	26,13	1,35	



2322

12

POGON RESNIK U SKUPNOM PREDMETU PRODAJE

rb	čest.zem.	zk.ul	Pov. m2	Stara procjena		Vrijednost nakon revizije	%	P/R	razl. vjerovnik
1	1473/1	3584	152.726	160.788.863,31		125.813.407	71,51	1,2780	Radnici
				0,00			0,00		Radnici
				0,00			0,00		Veljača I.
				0,00			0,00		Veljača I.
				0,00			0,00		Benzon I.
				0,00			0,00		Penga J.
				0,00			0,00		Penga J.
				0,00			0,00		Meštrović D.
				0,00			0,00		HPB d.d.
				0,00			0,00		Agro Panonia
3	1581	3583	2.540	2.510.084,28		1.964.080	1,12	1,2780	
4	1554		2.090	2.513.446,05		1.966.711	1,12	1,2780	
Ukupno:			157.356	167.140.000,00		129.744.198	73,75		

SVEUKUPNO SKUPNI PRE	257.269			175.931.067	100		
-----------------------------	----------------	--	--	--------------------	------------	--	--

- * K.Č. 1473/2, z.u. 3584 površine 1.307 m2 koja je bila predmet procjene u pogonu Resnik nije predmet prodaje jer je u tijeku postupak izvlaštenja u korist Grada Kaštela za potrebe proširenja Klišmanićeve ulice.



2592

13