

-----  
slijedena poruka -----  
e: Fwd: Procjena nekretnina De Georgiis  
Mon, 29 Jan 2024 20:42:54 +0100  
je: Albert Botica <albert.botica.hdsv@gmail.com>  
ima: Dražana Grga <grgadrazana@gmail.com>, drasko.lambasa@si.ht.hr

Poštovani g. Lambaša,

u pravu ste.

Nakon detaljnije kontrole ustanovili smo da je građevinski elaborat s navedenih 6 zgrada koji se spominje u prethodnom mailu bio poslan u svibnju prije konačnog printa i slanja konačne verzije elaborata.

Izmjena je nastala na Vaš zahtjev da se svaka zgrada pripoji svojoj čestici u slučaju odvojenih prodaja čestica kako bi se znala točna vrijednost zemljišta s pripadajućim poboljšicama kao što je zgrada, masline, loza i sl. (što je u naravi jedino i ispravno). Međutim, kako se tri preostala objekta (zaseban elaborat), nalaze na više od jedne k.č. (3535 koja nije predmet stečajne mase i na njoj se nalazi terasa, objekt s kominom koji se nalazi na 3535 i 3520, gusterna s agregatom i hidroforom na 3520 i 3560/2 isto kao i bazen za navodnjavanje i akumulator), za ta tri objekta se isto nije moglo izvesti, već je dogovoreno s Vama da se u zasebnom elaboratu prikaže vrijednost pojedinog objekta s navedenim popisom čestica na kojima se nalaze.

U građevinskom elaboratu koji posjedujete su te tri preostale zgrade koje se nalaze na više od jedne čestice, te koje nismo mogli pridružiti isključivo jednoj k.č..

Preostale tri zgrade: alatnica (1 zgrada) na 3517/1 je sastavni dio elaborata pod rednim brojem 37, a uljara i vinski podrum (2 zgrade) su sastavni dio elaborata pod rednim brojem 26 koje se nalaze na k.č. 3560/2.

Isto je vidljivo u Rekapitulaciji od 18/07 gdje je pod rednim brojem 26 navedena poboljšica zemljišta u vidu zgrada (419.117,45e) i u elaboratu pod rednim brojem 37 gdje je navedena vrijednost zgrade (41.329,23).

Ukupna rekapitulacija objekata je 1.184.482,35 eura, a ne kako je navedeno 1.168.480,78 eura.

Uglavnom napravljena je procjena svih 6 objekata te ona izgleda kako slijedi u mailu:

1. Zgrada smještajnih jedinica sa kaminom i natkrivenom terasom prizemne katnosti, smještena na k.č. 3520 i 3535 k.o. Silba - 479.312,33eura
2. Zgrada namjene vinski podrum, katnosti podrum koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva smještena na k.č. 3560/2 k.o. Silba - 265.677,84eura
3. Zgrada namjene spremište, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva smještena na k.č. 3560/2 k.o. Silba - 153.439,61eura
4. Gusterna s agregatom i hidroforom, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba - 199.626,39eura

5. Bazen za navodnjavanje i akumulator, prizemne katnosti, koji je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smješten na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba - 45.096,95 eura

6. Slobodnostojeća zgrada namjene spremište alata za potrebe poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3517/1 k.o. Silba. - 41.329,23 eura

Nadam se da smo uspjeli razjasnit zbrku te da Vam nismo stvorili neugodnosti u rješavanju spora.

U privitku Vam dostavljamo novu rekapitulaciju 1807 SILBA\_ispravak 29.01. te navedene pripadajuće elaborate (neovjereni) kako bi ih mogli usporediti.

Elaborati 26., 37. te zaseban građevinski elaborat bi morali sadržavati sve navedene objekte.

Za sva pitanja stojimo na raspolaganju.

Lp

Albert Botica, dipl.ing.građ.

m.: 099 735 3431

On Mon, Jan 29, 2024 at 6:23 PM Dražana Grga <[grgadrazana@gmail.com](mailto:grgadrazana@gmail.com)> wrote:

----- Forwarded message -----

Šalje: **Draško Lambaša** <[drasko.lambasa@si.ht.hr](mailto:drasko.lambasa@si.ht.hr)>

Date: pon, 29. sij 2024. 18:21

Subject: Re: Fwd: Procjena nekretnina De Georgiis

To: Dražana Grga <[grgadrazana@gmail.com](mailto:grgadrazana@gmail.com)>

Poštovana,

Nije točno da je u vašem današnjem mailu zadnja procjena što se tiče objekata, jer toga nema ni u rekapitulaciji, u kojoj je 40 nekretnina, odnosno 39 jer su nekretnine pod rednim brojevima 9 i 13 iste.

Zadnja procjena je pod rednim brojevima 1 do 40 te je u svakoj pojedinoj procjeni 1 nekretnina, tako je i u rekapitulaciji koja nakon ovoga nije točna što se tiče ukupnog iznosa, te u zadnjoj procjeni na naslovnim stranicama za svaku nekretninu piše "Split, svibanj 2023." za razliku od ovog što piše u procjeni dostavljenoj današnjim mailom.

Nekretnina 3517/1 je u zadnjoj procjeni pod rednim brojem 37.

U zadnjoj procjeni nekretnina 3560/2 je pod rednim brojem 26, a nekretnina 3520 pod rednim brojem 6.

U prilogu je izvadak iz vaše prve procjene iz koje sam podatke napisao u mom jutrošnjem mailu. Iznosi se razlikuju od priloga dostavljenog uz današnji mail vještaka Botice.

Stoga molim dostavu ispravne procjene (u odnosu na neispravne dijelove) ili dopunu procjene sa rekapitulacijom, po mogućnosti što prije, a svakako bar 2-3 dana prije skupštine vjerovnika sazvane za 8. veljače 2024.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj mr. sc. Draško Lambaša

29.1.2024. u 16:37, Dražana Grga piše:

Poštovani  
ovo je odgovor građevinskog vještaka

Ja mislim da je ovo u privitku zadnja procjena što se tiče objekata koja je dostavljena Lambaši.  
Tu se nalaze svi objekti.

Problem s objektima je bio što se 4/6 nalaze na više od jedne čestice te je nismo mogli pridružiti pojedinoj čestici ka poboljšicu na njoj, izuzev vinarije na 3560/2 i alatnice na 3517/1.

Objekti koje u svom mailu navodi Lambaša su prikazani svaki zasebno sa svojom vrijednosti i mislim da je to bilo u prvom elaboratu, a u zadnjem elaboratu koji smo poslali, svi su objekti prikazani u jednoj zajedničkoj vrijednosti jer se nije mogao pronaći način kako ih najjednostavnije pridružiti kojoj parceli jer nisu samo na jednoj parceli (vidljivo u elaboratu).

U elaboratu koji dostavljam, na str. 11 su zaokružene nekretnine koje su bile dio procjene, na str. 15 je samostalni i ukupni prikaz površina objekata te ukupna vrijednost na str. 23 (1.168.480,78 eura).

Pojedinačno bi to izgledalo ovako (uzimajući u obzir kumulativ s umanjenjem po m2 netto površine):

1. Zgrada smještajnih jedinica sa kaminom i natkrivenom terasom prizemne katnosti, smještena na k.č. 3520 i 3535 k.o. Silba - 506.180,08eura
2. Zgrada namjene vinski podrum, katnosti podrum koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva smještena na k.č. 3560/2 k.o. Silba - 228.917,50eura
3. Zgrada namjene spremište, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva smještena na k.č. 3560/2 k.o. Silba - 132.208,78eura
4. Gusterna s agregatom i hidroforom, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba - 210.554,72eura
5. Bazen za navodnjavanje i akumulator, prizemne katnosti, koji je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smješten na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba - 47.334,01eura
6. Slobodnostojeća zgrada namjene spremište alata za potrebe poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3517/1 k.o. Silba. - 43.286,13 eura

što u konačnici daje ukupni iznos od 1.1768.480,78 eura.

**HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA,**  
**ZAGREB, Petrićeva 5/VI**  
**PODRUŽNICA SPLIT**

**VODITELJICA**

Date: pon, 29. sij 2024. u 13:29  
Subject: Procjena nekretnina De Georgiis  
To: Dražana Griga <grigadrazana@gmail.com>

Poštovana g. Dražana,

U procjeni vrijednosti nekretnine kč 3520 KO Silba, pod rednim brojem 6, navodi se vrijednost zemljišta od 170.929,50 EUR-a te vrijednost vinograda i maslinika od 158.703,00 EUR-a, ukupno 329.632,50 EUR-a.

Na toj kč su objekti koji izgleda da nisu procijenjeni. Dijelom su ti objekti (terasa s nadstrešnicom u cjelini, zgrada otprilike dijelom od 1/3) i na kč 3535, za koju kč postoji presuda da nije u vlasništvu De Georgiisa, te ta kč nije dio stečajne mase, ali objekti bi mogli biti dio stečajne mase. Pokušavam taj problem objekata koji su na jednoj i drugoj kč riješiti sa odvjetnicom vlasnika kč 3535.

U ranijoj procjeni nekretnina koja je zamijenjena novom aktualnom procjenom, procijenjene su zajedno kč 3535 (vlasništvo braće Lovrović), 3520 (vlasništvo De Georgiisa) i 3560/2 (De Georgis je izvanknjižni vlasnik jer je kupio tu kč ali se nije upisao kao vlasnik u zemljišnim knjigama) na ukupno 724.035,67 EUR-a, ili pojedinačno zgrada smještajnih jedinica s kaminom i natkrivenom terasom na kč 3520 i 3535 na 479.312,33 EUR-a, gusterne s agregatom i hidoforom na kč 3520 i 3560/2 na 199.626,39 EUR-a, te bazen za navodnjavanje i akumulator na kč 3520 i 3560/2 na 45.096,95 EUR-a.

Po prednjem proizlazi da u aktualnoj procjeni nekretnina nisu objekti, pa ni dio objekata koji su nesumnjivo na kč 3520, što znatno smanjuje vrijednost nekretnine.

Molim Vaš odgovor što prije, jer je za 8. veljače sazvana skupština vjerovnika.

S poštovanjem

--  
Draško Lambaša  
odvjetnik/attorney at law  
Šibenik, Draga 2  
099 3376102, 098 1616986  
draško.lambaša@si.t-com.hr

IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI: Ova poruka kao i svi njeni prilozi predstavljaju povjerljive isprave koje u smislu važećih propisa mogu biti tajne ili na druge načine zaštićene od objavljivanja. U slučaju da niste naznačeni primatelj molimo da ne čitate, preslikavate i ne otkrivajte sadržaj ove poruke i priloga trećima te da odmah povratnom elektronskom poštom ovu cjelokupnu poruku pošaljete pošiljaocu i odmah je izbrišite iz svog računalnog sustava.

DISCLAIMER: This message and all attachments thereto are confidential, and may be privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please do not read, copy or in any manner disclose the content of this message and its attachments to any third party and immediately telephone or e-mail the sender and delete the message and any attachment from your system.

Privatni:

PROCIJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE-silba.pdf

2,4 MB