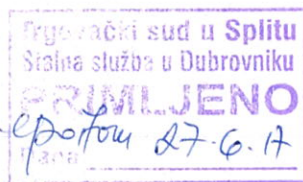


SREBRO d.o.o u stečaju
Biskupa Đivoje b.b.
Lastavo
OIB:61770712003



18. St - 777 / 2016-20

37

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U DUBROVNIKU
Dr.A.Starčevića 23
20.000 DUBROVNIK

Predmet: Sazivanje ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnine
KAT.ČEST: 6929/36 K.O. LASTOVO

Predlažem stečajnom sudu, Trgovačkom sudu u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku,
da sazove Ročište sa:

DNEVNIM REDOM

1.Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
KAT.ČEST: 6929/36 K.O. LASTOVO

Poželjan datum održavanja ročišta je:

12.7.2017. godine u 11:00 sati

U privitku ovoga podneska, dostavljam vam PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, KAT.ČEST: 6929/36 K.O. LASTOVO, stalnog sudskog vještaka,
Ante Zekana iz Splita, od 13.6.2017. godine.

Split, 27.06. 2017. godine

Privitak:

1.Sudsko vještvo, stalnog sudskoga vještaka,
Zekan Ante iz Splita, od 13.6.2017.godine.

Dostaviti:

1.Stečajnom sudu u Dubrovniku;
2. Pismohrani s.d.

Stečajni upravitelj:
Bože Guvo

SREBRO
d.o.o., u stečaju
LASTOVO



68

Ante Zekan, ing.građ.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo

Matice hrvatske 84
21000 SPLIT

PREDMET:

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

KAT.ČEST.

6929/36 K.O. LASTOVO

OČEVID

13.6.2017. godine

DATUM:

13.6.2017. godine





Sadržaj

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. građ., 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. građ., 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

Sadržaj

- 1) UVOD
- 2) NALAZ
- 3) IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA
- 4) PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- 5) SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
- 6) PRILOG
- 6.1.) Dokumentacija.....
- 6.2.) Fotosnimci



1.) UVOD

Na osnovu traženja SREBRO d.o.o. u stečaju, OIB: 61770712003, Lastovo, iskupa Divoje bb, pristupio sam očevidu utvrđivanja činjeničnog stanja i izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine građevinskog zemljišta KAT.ČEST. 6929/36 K.O. ASTOVO u mjestu Zaklopatica, otok Lastovo.

Dana 10.6.2017. godine izvršio sam očevid, odnosno pregled nekretnine.

Glede očevida i pregleda dajem sljedeće stručno mišljenje i procjenu.

2.) NALAZ

Nekretnina koja je predmet ove procjene označena je kao KAT.ČEST. 6929/36 K.O. LASTOVO, locirana u mjestu Zaklopatica na otoku Lastovu.

U konkretnom slučaju radi se o nekretnini građevinskom zemljištu prilazom s istočno-južne strane mjesnom prometnicom.

Orijentacija nekretnine je sjever-jug uzdužne konfiguracije locirana u prvom redu do pomorskog dobra u nagibu sa sadržajem niskog raslinja.

Na nekretnini su uočeni kaskadni radovi širokog iskopa.

KONFIGURACIJA

OBLIK:	POVOLJAN
ODNOS DUŽINE I ŠIRINE:	POVOLJAN
PRISTUP:	PROMETNICOM I S MORA
ODVODNJA POVRŠINSKE VODE:	TERENOM
KLIZIŠTE:	NEMA
NAGIB:	IMA

INFRASTRUKTURA

VODOVODNA KANALIZACIJA:	U NEPOSREDNOJ BLIZINI
KANALIZACIJA:	NEMA
ELEKTROINSTALACIJA:	U NEPOSREDNOJ BLIZINI
TELEFON:	U NEPOSREDNOJ BLIZINI

GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE

OGRADA:	NEMA
POTPORNI ZIDOVI:	NEMA
POSEBNE NAPOMENE:	LOKACIJA U GRAĐEVINSKOJ ZONI I PRVI RED DO POMORSKOG DOBRA



72

(3) IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Prema izvadtku iz zemljišne knjige R.H. Općinski sud u Dubrovniku, zemljišno-
jižni odjel Blato od 8.6.2017. godine, broj ZEM.KAT.ČEST. 6929/36 K.O. LASTOVO
ima se površina

$$\underline{P = 380,00 \text{ m}^2}$$



(4) PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena usporednom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se takozvanom metodom posredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se ocjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini, usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje. Koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1 m² površine građevine ili zemljišta).

Poredba	Opis nekretnine	Ponuđena cijena
POREDBA 1	Nekretnina površine 608,00 m ² , mjesto Zaklopatica, otok Lastovo	110.000,00 EUR
POREDBA 2	Nekretnina površine 600,00 m ² , mjesto Zaklopatica, otok Lastovo	140.000,00 EUR
POREDBA 3	Nekretnina površine 588,00 m ² , naselje Pasadur, otok Lastovo	180.000,00 EUR



74

OSNOVNI ULAZNI PODACI	PROCJENJIVA NA NEKRETNIA	POREDBA 1	POREDBA 2	POREDBA 3
Prodajna/tržišna vrijednost		110.000,00	140.000,00	180.000,00
Površina (m ²)	380,00	608,00	600,00	588,00
Cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		PONUĐA	PONUĐA	PONUĐA
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena (EUR)		110.000,00	140.000,00	180.000,00
Prilagođena prodajna cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Datum transakcije		2017. godina	2017. godina	2017. godina
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Atraktivnost lokacije	VRLO DOBRA	DOBRA	VRLO DOBRA	DOBRA
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Prilaz		CESTOM	CESTOM	CESTOM
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Comunalna infrastruktura	DOVEDENI DO PARCELE	DOVEDENI DO PARCELE	DOVEDENI DO PARCELE	U NEPOSREDNOJ BLIZINI
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Vlasničko pravo	KNJIŽNO VLASNIŠTVO	KNJIŽNO VLASNIŠTVO	KNJIŽNO VLASNIŠTVO	KNJIŽNO VLASNIŠTVO
Prilagođena prodajna cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Druge prilagodbe		NEMA	NEMA	NEMA
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Indikator vrijednosti (EUR/m ²)		180,00	233,00	306,00
Usklađena vrijednosti (EUR/m ²)	230,00			



(5) SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog sništva nad navedenom nekretninom, kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Prema svemu navedenom mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost predmetne kretine na dan 13.6.2017 godine razumno predstavljena iznosom i to:

$$\text{Površina (P)} \times \text{Tržišna vrijednost zemljišta} = \\ 380,00 \text{ m}^2 \times 230,00 \text{ EUR/m}^2 =$$

87.400,00 EUR-a

ODNOSNO:

Prema srednjem tečaju HNB na dan 13.6.2017 godine

$$1 \text{ EUR} = 7,408 \text{ KN}$$

$$87.400,00 \text{ EUR-a} \times 7,408 \text{ KN}$$

= 647.459,00 KN



IZRAĐIO:



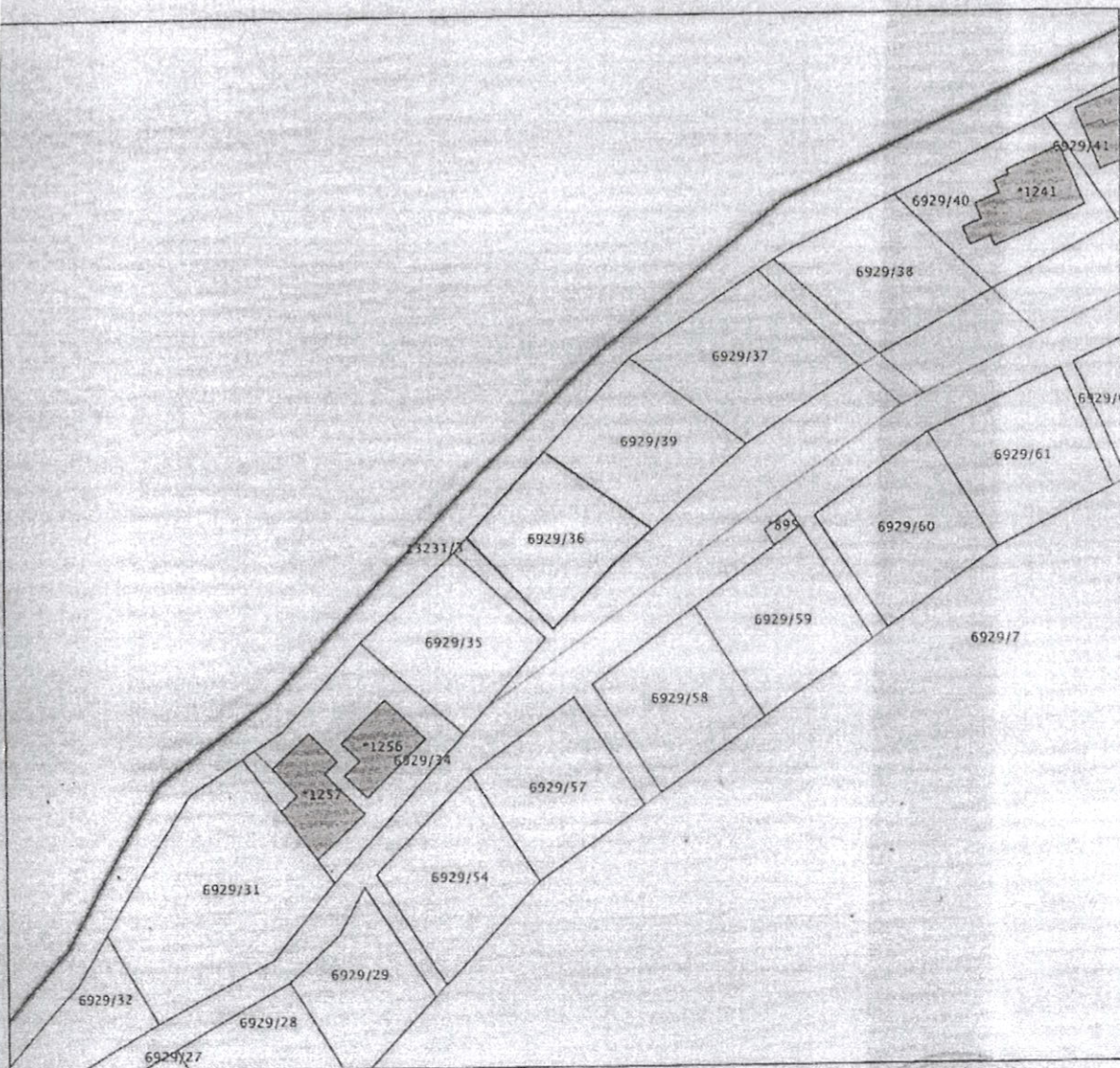
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
SPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

K.o. LASTOVO
k.č.br.: 6929/36

KLASA: 935-06/17-01/182
JRBROJ: 541-28-03-01/5-17-2
BLATO, 12.06.2017.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Upravna pristojba prema tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba: Meri Oreb
stručni referent za katastarske poslove

