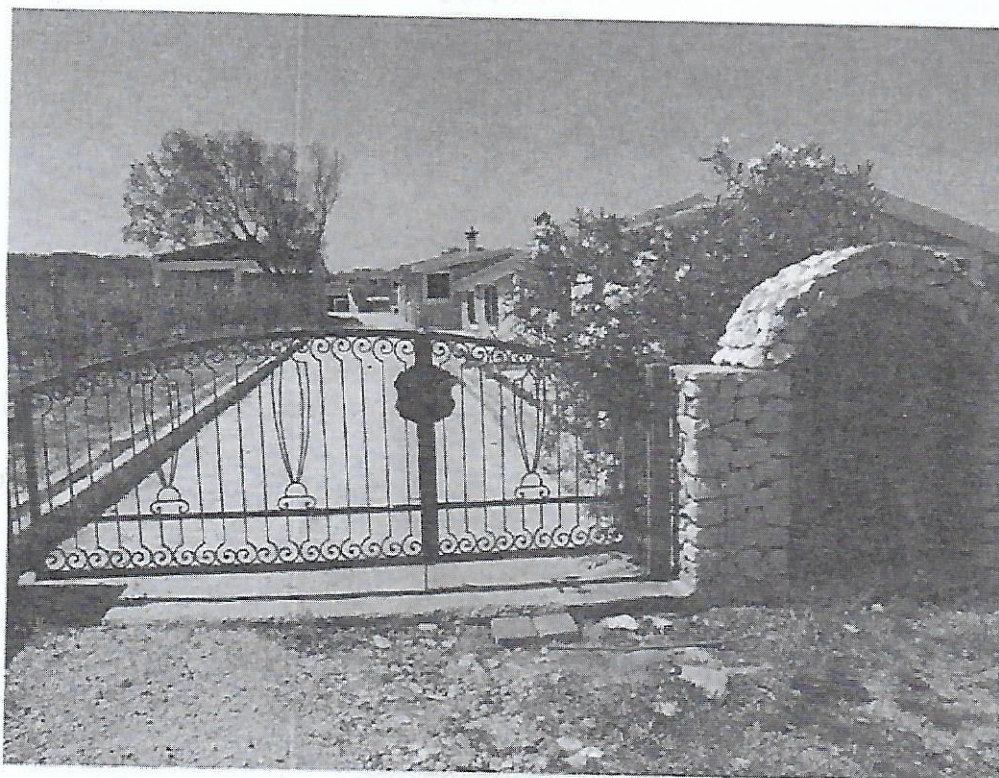


VOLKSIN d.o.o. za poslovanje nekretninama, iznajmljivanje opreme,
posredovanje i trgovinu
HR - 10 000 Zagreb, Varšavska 9
MBS: 080413774, Trgovački sud u Zagrebu
OIB: 52440723676
Br. računa: 2503007-1100003812 kod VOLKSBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9
Temeljni kapital u iznosu 6.820.000,00 kn uplaćen u cijelosti
Članovi Uprave: Radaković Milorad, Katić Tomislav

VOLKSIN d.o.o.

ELABORAT NALAZA I MIŠLJENJA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET:

POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO

k.č. 3520, 3535, 3560/2, te ostale navedene na str. 12. i 13., k.o. Silba
23 295 otok Silba

16.07.2012.

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja poljoprivredno gospodarstvo, na otoku Silbi, evidentirano na:

Zemljišni odjel Suda				Ured za katastar i geodetske poslove			
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis nekretnine
541	923	///	Silba	541	Silba	143	pašnja i maslinjak
542/1	923	///	Silba	542/1	Silba	143	maslinjak
543	923	///	Silba	543	Silba	143	oranica
3561	2910	///	Silba	3561	Silba	129	pašnjak
442	2321	///	Silba	442	Silba	545	pašnjak
3520	2321	///	Silba	3520	Silba	545	maslinjak i pašnjak
3485	2362	///	Silba	3485	Silba	1210	pašnjak
3537/2	2793	///	Silba	3537/2	Silba	539	maslinjak
5365	198	///	Silba	5365	Silba	968	pašnjak
3533	212	///	Silba	3533	Silba	996; 998	pašnjak
3414/2	269	///	Silba	3414/2	Silba	186	pašnjak
3517/1	291	///	Silba	3517/1	Silba	80	pašnjak
3443/1	313	///	Silba	3443/1	Silba	214	pašnjak
3444	313	///	Silba	3444	Silba	214	pašnjak
4936/6	313	///	Silba	4936/6	Silba	218	šuma
3560/2	526	///	Silba	3560/2	Silba	143	pašnjak
3534/2	527	///	Silba	3534/2	Silba	16	pašnjak
3468/1	585	///	Silba	3468/1	Silba	135	pašnjak
3420/1	594	///	Silba	3420/1	Silba	186	pašnjak
5461	625	///	Silba	5461	Silba	967; 968; 969	pašnjak
3534/1	629	///	Silba	3534/1	Silba	16	pašnjak
3466	655	///	Silba	3466	Silba	26	vinograd i pašnjak
3468/2	1026	///	Silba	3468/2	Silba	969	pašnjak
3464	1283	///	Silba	3464	Silba	186	pašnjak
5470	1283	///	Silba	5470	Silba	969	pašnjak
3460	1294	///	Silba	3460	Silba	81	pašnjak
3471	1294	///	Silba	3471	Silba	81	pašnjak
3536	1356	///	Silba	3536	Silba	996; 998	pašnjak
3535	1624	///	Silba	3535	Silba	16	pašnjak
3560/1	1624	///	Silba	3560/1	Silba	16	pašnjak
4852	2071	///	Silba	4852	Silba	149; 22; 26	pašnjak
4856/1	2782	///	Silba	4856/1	Silba	26	pašnjak

odgovara

Zemljišni odjel Suda				odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove			
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis nekretnine
4947/1	2784	///	Silba	4947/1	Silba	26	pašnja i maslinjak	
4948/1	2784	///	Silba	4948/1	Silba	26	šuma	
4949	2784	///	Silba	4949	Silba	26	mocira, gromača	
4950	2784	///	Silba	4950	Silba	26	šuma	
3439/1	2787	///	Silba	3439/1	Silba	26	pašnja i maslinjak	
3441	2787	///	Silba	3441	Silba	26	pašnjak	
3445	2787	///	Silba	3445	Silba	26	pašnjak	
3446	2787	///	Silba	3446	Silba	26	pašnjak	
3513	2787	///	Silba	3513	Silba	26	pašnjak	

Očevid i snimanje predmetne nekretnine obavljeno je 19.06.2012. uz nazočnost naručitelja, te predstavnika vlasnika nekretnine.

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Dokumentacija:

- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 923, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižnog odjela Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 2910, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 2321, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 2362, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 2793, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 198, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 212, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 269, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine
- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 291, zk.o. Silba, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, Općinskog suda u Zadru, od 16.07.2012. godine

4. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

Sveukupna vrijednost predmetnih nekretnina koje čine poljoprivredno gospodarstvo na otoku Silbi, sukladno prethodnim analizama, iskazana je u tablici:

vrijednost poljoprivrednog zemljišta	vrijednost turističko proizvodnog kompleksa	ukupna vrijednost predmetne nekretnine
32.539.439,38 kn	15.095.016,81 kn	47.634.456,19 kn
	ili	
4.350.192,43 €	2.047.287,60 €	6.397.480,03 €

5. MIŠLJENJE

Tržišna (prometna) vrijednost predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja poljoprivredno gospodarstvo, na otoku Silbi, evidentirano na:

Zemljišni odjel Suda				Ured za katastar i geodetske poslove			
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis nekretnine
541	923	///	Silba	541	Silba	143	pašnja i maslinjak
542/1	923	///	Silba	542/1	Silba	143	maslinjak
543	923	///	Silba	543	Silba	143	oranica
3561	2910	///	Silba	3561	Silba	129	pašnjak
442	2321	///	Silba	442	Silba	545	pašnjak
3520	2321	///	Silba	3520	Silba	545	maslinjak i pašnjak
3485	2362	///	Silba	3485	Silba	1210	pašnjak
3537/2	2793	///	Silba	3537/2	Silba	539	maslinjak
5365	198	///	Silba	5365	Silba	968	pašnjak
3533	212	///	Silba	3533	Silba	996; 998	pašnjak
3414/2	269	///	Silba	3414/2	Silba	186	pašnjak
3517/1	291	///	Silba	3517/1	Silba	80	pašnjak
3443/1	313	///	Silba	3443/1	Silba	214	pašnjak
3444	313	///	Silba	3444	Silba	214	pašnjak
4936/6	313	///	Silba	4936/6	Silba	218	šuma
3560/2	526	///	Silba	3560/2	Silba	143	pašnjak
3534/2	527	///	Silba	3534/2	Silba	16	pašnjak
3468/1	585	///	Silba	3468/1	Silba	135	pašnjak
3420/1	594	///	Silba	3420/1	Silba	186	pašnjak
5461	625	///	Silba	5461	Silba	967; 968; 969	pašnjak
3534/1	629	///	Silba	3534/1	Silba	16	pašnjak
3466	655	///	Silba	3466	Silba	26	vinograd i pašnjak
3468/2	1026	///	Silba	3468/2	Silba	969	pašnjak
3464	1283	///	Silba	3464	Silba	186	pašnjak
5470	1283	///	Silba	5470	Silba	969	pašnjak
3460	1294	///	Silba	3460	Silba	81	pašnjak
3471	1294	///	Silba	3471	Silba	81	pašnjak
3536	1356	///	Silba	3536	Silba	996; 998	pašnjak
3535	1624	///	Silba	3535	Silba	16	pašnjak
3560/1	1624	///	Silba	3560/1	Silba	16	pašnjak
4852	2071	///	Silba	4852	Silba	149; 22; 26	pašnjak
4856/1	2782	///	Silba	4856/1	Silba	26	pašnjak

odgovara

Zemljišni odjel Suda				odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove			
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis nekretnine
4947/1	2784	///	Silba	4947/1	Silba	26	pašnja i maslinjak	
4948/1	2784	///	Silba	4948/1	Silba	26	šuma	
4949	2784	///	Silba	4949	Silba	26	mocira, gromača	
4950	2784	///	Silba	4950	Silba	26	šuma	
3439/1	2787	///	Silba	3439/1	Silba	26	pašnja i maslinjak	
3441	2787	///	Silba	3441	Silba	26	pašnjak	
3445	2787	///	Silba	3445	Silba	26	pašnjak	
3446	2787	///	Silba	3446	Silba	26	pašnjak	
3513	2787	///	Silba	3513	Silba	26	pašnjak	

a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno za mjesec srpanj 2012. godine, iznosi:

47.634.456,19 kn ili 6.397.480,03 €

1 € = 7,48 Kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju do šest mjeseci.

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuju porez na promet nekretnina.

Sergije ŠTULIĆ, mag. ing. arh.
stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina