



Supervision d.o.o.
Nadzor, procjene i vještačenje, upravljanje projektima

Domovinskog rata 104B, 21000 Split
Tel: +385 98 201 007
Mail: info@supervision.hr
OIB: 82985072206
Žiro račun:
RBA: HR2724840081135023926

RH
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dr. Ante Starčevića 23, Dubrovnik

Posl. br. St-123/2019-158

Predmet: Stečajni postupak nad dužnikom GALEB JONATHAN d.o.o

Poštovani,
nastavno na dostavljeni Podnesak Lucije Vlahović od 16. srpnja 2025 godine očitujem se kako slijedi:

Izrađeni i dostavljeni elaborata oznake **28-01/2025 od 16.01.2025.** izrađen je temeljem „Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/15) i „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ (NN 105/15) uzimajući u obzir sve relevantne podatke dostavljene od Naručitelja kao i službene podatke zemljišnika i DGU, a primjenjujući odredbe Zakona i Pravilnika.

Obzirom na stanje nekretnine (derutno stanje) primijenjena je metodologija izračuna koristeći troškovnu metodu sukladno Zakonu, a kojom se utvrđuje napose vrijednost zemljišta (prikazano u elaboratu od str 16 do str 22) te troškovnoj metodi utvrđivanja nekretnine obzirom na stanje iste (prikazano na str 23 do 25).

Dakle, prije svega utvrđena je vrijednost građevinskog zemljišta koristeći poredbene nekretnine sa istog područja mjesta Povelja. Korišteni podaci (poredbene nekretnine) preuzete su i predstavljaju bazu od Porezne uprave RH, te su kao takve službene i provjerljive prema ID ZKC brojevima navedenim u dostavljenom elaboratu.

Također za napomenuti je da je površina građevinskog zemljišta (prikazano tabelarno na str 13) uzeta u obzir kao zbroj površina zemljišta oznake č.zgr. 217/1 k.o. Povelja u površini od 286,00m² i kao dio č.zem. oznake 2470/1 k.o. Povelja u površini od 749,00 m² ali umanjeno za 67,00m² koji se nalaze pod cestom. Što daje sveukupnu površinu od 968,00m².

Nadalje nakon izračuna vrijednosti zemljišta utvrđena je vrijednost postojeće zgrade troškovnom metodom uzimajući u obzir FK matricu i primjenjujući OOVK. Obzirom da se nekretnina nalazi u derutnom stanju primijenjeni su parametri iz FK matrice sa zamjenskom godinom zgrade kao i linearnim umanjeno obzirom na godinu izgradnje.



Supervision d.o.o.
Nadzor, procjene i vještačenje, upravljanje projektima

Domovinskog rata 104B, 21000 Split
Tel: +385 98 201 007
Mail: info@supervision.hr
OIB: 82985072206
Žiro račun:
RBA: HR2724840081135023926

Zaključno (tabelarnim prikazom na str 25 elaborata) utvrđena je i ukalkulirana vrijednost zgrade, vrijednost zemljišta kao i vrijednost ostalih uzgredih troškova (elektro priključka, dokumentacije, komunalnog i vodnog doprinosa) u sveukupnoj vrijednot nekretnine u iznosu od 822.000,00€.

Za Supervision d.o.o.:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Split 13.8.2025.

