

**STEČAJNI UPRAVITELJ**

**IVAN GJURAŠIĆ**

Petrinjska 28  
HR-10000 ZAGREB

T: +385 1 6381 225  
F: +385 1 6381 226  
E: gjurasic@vip.hr

Zagreb, 23.11.2018.  
Naš znak: STE/014

2st-179/17

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
prijeđeno neposredno – preko pošte (obično-preporučeno)  
26.11. 2018. god. u 1 primjeraka sa  
priloga i rubrika.  
Prijeđeno stiglo poštom otvoreno – s čistoćom omotom.  
Predano na poštu preporučeno dana 23.11.  
2018. god.  
Plaćena pristojba  
**Posl. br.: St-179/2017**  
**Nedostaje pristojba**  
**Primljene vrijednosti (iznos, pristojbe i sl.)**  
**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
Dr. Franje Tuđmana 35  
23000 ZADAR  
Potpis djetatnika:

n/r. sutkinja Ana Markač

Stečajni dužnik:

**Stečajna masa iza stečajnog dužnika LJOKA PROJEKT d.o.o. – u  
stečaju, u Zagrebu, Petrinjska 28, OIB: 29579702330**

**P O D N E S A K**

stečajnog upravitelja

U predmetu pod gornjim poslovnim brojem, stečajni upravitelj u prilogu dostavlja procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina, Vice Tadić, dipl. ing. prema kojem tržišna vrijednost zemljišta u naravi kčbr. 2835/3 i 2925/2 k.o. Ugljan, ukupne površine 39.513,00 m2 na dan 14.11.2018. iznosi 14.977.000,00 kn, odn. 2.018.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu odrediti ročište za skupštinu vjerovnika radi utvrđenja vrijednosti nekretnine.

STEČAJNI UPRAVITELJ

2st-179/17

**KONUS** d.o.o.

HR - 23000 Zadar · Ul. Zrinsko Frankopanska 38a · Tel 00385 23 251151 · fax 00385 23 254 214  
e-mail: konus@zdt-com.hr

## Procjembeni elaborat

Broj elaborata: 114/18

Naručitelj procjene: LJOKA PROMET-u stečaju

Predmet procjene: Zemljište

Lokacija: Ugljan, č.zem. 2835/3 i č.zem.2925/2 k.o. Ugljan

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

26 -11- 2018

PRIMLJENO



**Vice Tadić dipl.ing.**  
Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina

Dan vrednovanja  
14.11.2018.g.



## SADRŽAJ

1. Ovlaštenje .....	3
2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....	4
3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature .....	5
4. Zadatak procjene .....	6
5. Rezultati očevida .....	6
5.1. Datum pregleda .....	6
5.2. Osnovne informacije i dokumentacija .....	6
5.3. Identifikacija (zemljišna knjiga) .....	7
5.4. Položaj i lokacija .....	7
5.5. Opis lokacije .....	8
5.6. Opis zatečenog stanja nekretnine .....	8
5.7. Opis pristupačnosti .....	8
6. Utvrđivanje kakvoće procijenjene nekretnine .....	8
6.1. Prostorno uređenje i građevinski propisi .....	9
7. Procjena vrijednosti nekretnine .....	11
7.1. Obrazloženje za odabir metode procjene .....	11
7.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina .....	12
7.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu .....	14
8. Zaključak .....	16

- Prilozi

## 1. Ovlaštenje



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9  
Predsjednik suda  
Broj: 4. Su-219/17  
Zadar, 24. travnja 2017.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

### riješio je

1. Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva iz Zadra, Hrvoja Vukčića Hrvatinića 8, rođen 27. prosinca 1956. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 24. travnja 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

Dana 7. travnja 2017. Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000006014, preslike rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-559/12 od 16. siječnja 2013. i broj: 4. Su: 559/12-3 od 22. siječnja 2014.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 559/12 od 16. siječnja 2013. utvrđeno je da je Vice Tadić, dipl. ing. građ., imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na rok od 4 (četiri) godine, a rješenjem broj: 4. Su: 559/12-3 od 22. siječnja 2014. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina.

Dostavljenom policom Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000006014, utvrđeno je da je osiguranik Vice Tadić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 20. travnja 2017. do 20. travnja 2018. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



## 2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina Vice Tadić sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) izjavljuje da je procjenu tržišne vrijednosti zemljišta u Ugljanu, u naravi č.zem. 2835/3 i č.zem.2925/2 k.o. Ugljan izradio nepristrano, stručno i neovisno.

U Zadru, 14.11.2018. godine

Stalni sudski vještak  
za procjenu vrijednosti nekretnina

Dipl.ing. Vice Tadić



### **3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature**

Procjena je izrađena sukladno slijedećim propisima i standardima:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („NN“br.91/96)

Zakon o prostornom uređenju („NN“ br. 153/13)

Zakon o gradnji („NN“ br. 153/13, 20/17)

**Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“78/15)**

**Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“ br. 105/15)**

Uredba o visini vodnog doprinosa („NN“ br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15.)

Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, br.12-2011)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja („NN“ br.100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m3 etalonske građevine (NN 59/10)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV 2007

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

**IVS ( internacional valuation standards)**

#### 4. Zadatak procjene

Zadatak ove procjene je nepristrano i neovisno utrditi tržišnu vrijednost zemljišta, u naravi č.zem. 2835/3 i č.zem. 2925/2 k.o. Ugljan ukupne površine 34489+5024 m<sup>2</sup>, sveukupno 39513 m<sup>2</sup>.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućene, razborito, i bez prisile".

Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine će se izvršiti u skladu sa međunarodnim standardima vrednovanja i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Vrijednost predmetnog zemljišta se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

#### 5. Rezultati očevida

##### 5.1. Datum pregleda

Datum pregleda nekretnine: 14.11.2018.

Datum utvrđivanja činjenica: 14.11.2018.

Sudionici: Vice Tadić dipl.ing.građ., Ljiljana Skoblar dipl.ing.građ.

Vrsta nekretnine: zemljište, u naravi č.zem. 2835/3 i č.zem. 2925/2 k.o. Ugljan

##### 5.2. Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz z.k.	Rješenje o izvedenom stanju	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor	Troškovnik		Ukupni prihodi
x	Izvadak iz katastra ( geoportal.dgu.hr )	Geodetska situacija		Lista najmovi
x	Izvadak iz posjedovnog lista	Izračun površina		Operativni troškovi
	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	Tehnički opis		Izloženost
	Postojeće procjene	Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja	Atesti	x	Situacija – šire područje

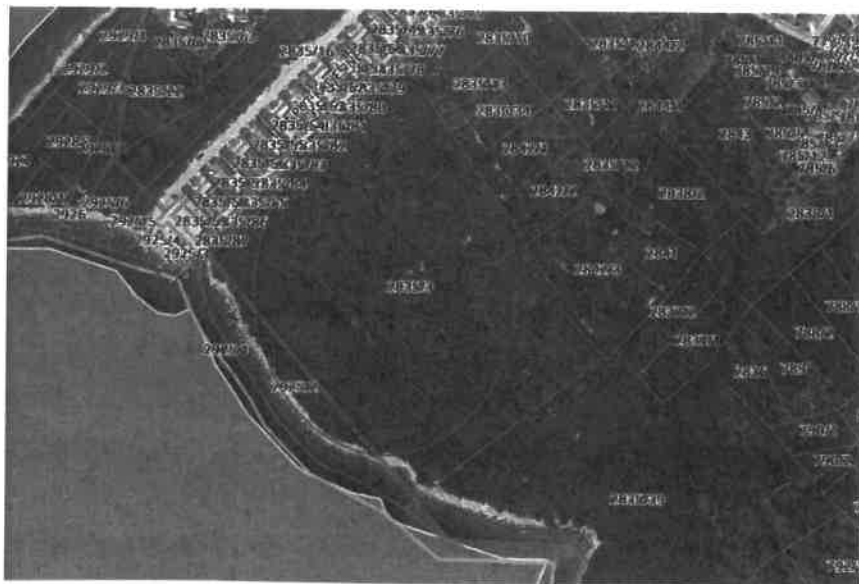
## 5.3. Identifikacija (zemljišna knjiga)

kat. općina: Ugljan  
z.k.ul.br.: 2167  
z.k.čest.br.: 2835/3  
kat.čest.br.: 2835/3  
opis nekretnine: šuma  
vlasnik nekretnine: Ljoka projekt d.o.o. Ugljan  
površina čestice: 34489 m<sup>2</sup>

kat. općina: Ugljan  
z.k.ul.br.: 2852  
z.k.čest.br.: 2925/2  
kat.čest.br.: 2925/2  
opis nekretnine: šuma  
vlasnik nekretnine: Ljoka projekt d.o.o. Ugljan  
površina čestice: 5024 m<sup>2</sup>

**Ukupno površina: 39513 m<sup>2</sup>**

## 5.4. Položaj i lokacija



- predmetna lokacija označena je linijom crvene boje
- geoportal.dgu.h

### **5.5. Opis lokacije**

U naselju Ugljan, na jugozapadnoj strani otoka, u području malo izgrađenom, vrlo atraktivno zbog morske obale dobro pristupačne i orijentacije na zapad.

### **5.6. Opis zatečenog stanja nekretnine**

U naravi se radi o zemljištu na blagom pokosu prema jugozapadu, kamenitog terena obraslo gustom šikarom, bez prohodnih prosjeka. Položaj terena vrlo zanimljiv. U blizini, na granici sa predmetnim zemljištem izgrađeno je 15-tak vila sa bazenima iste arhitekture zaokruženo u jednu cjelinu. Ostalo, malo sadržaja, u blizini nikakvih. Naselje na udaljenosti 6 km nudi neke urbane sadržaje.

### **5.7. Opis pristupačnosti**

Predmetna nekretnina nema mogućnost kolnog i pješačkog pristupa na javno prometnu površinu.

## **6. Utvrđivanje kakvoće procijenjene nekretnine**

Kategorija zemljišta (lokacije) prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina: 3. kategorija

#### Karakteristike nekretnine

Oblik: : približno pravokutan oblik

Pozicija: : unutar građevinskog područja naselja, potrebna izrada UPU-a

#### Emitiranje

U blizini nema štetnih emitiranja

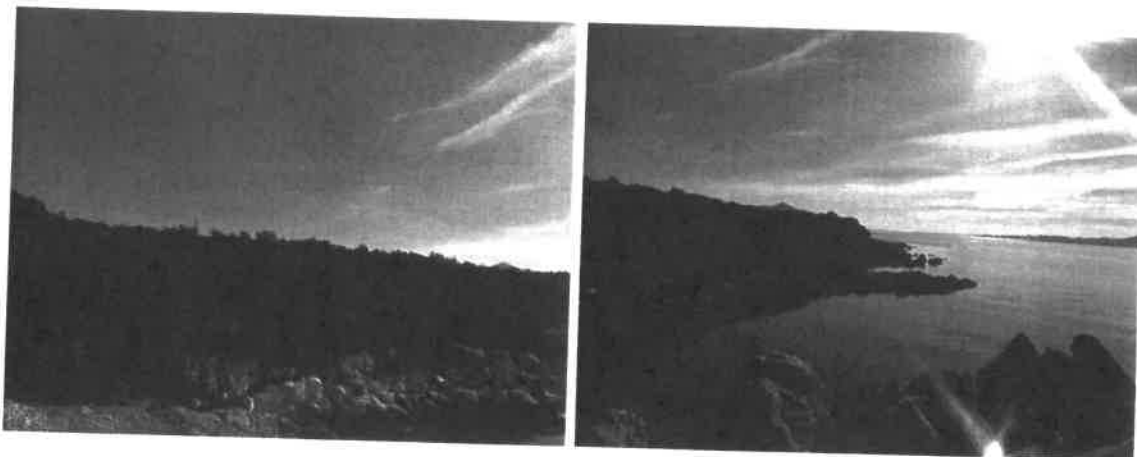
#### Konkurencija na predmetnoj lokaciji

mala

#### Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

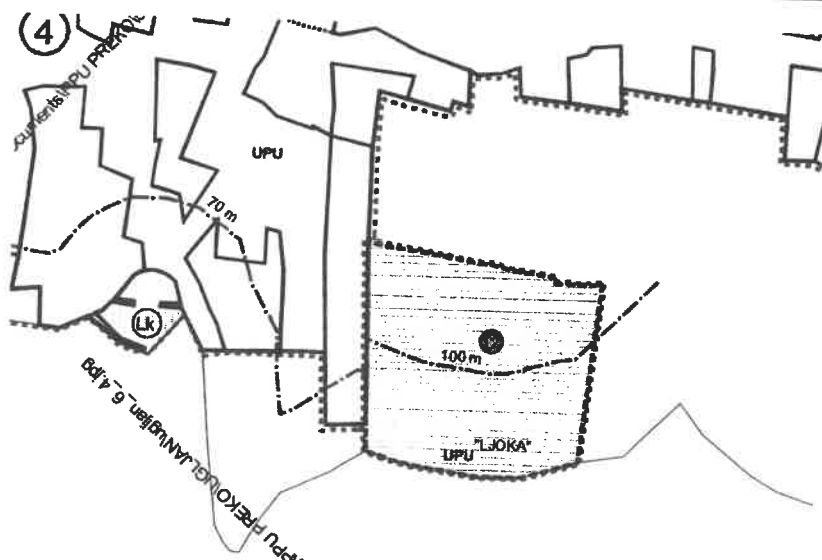
## Fotografije

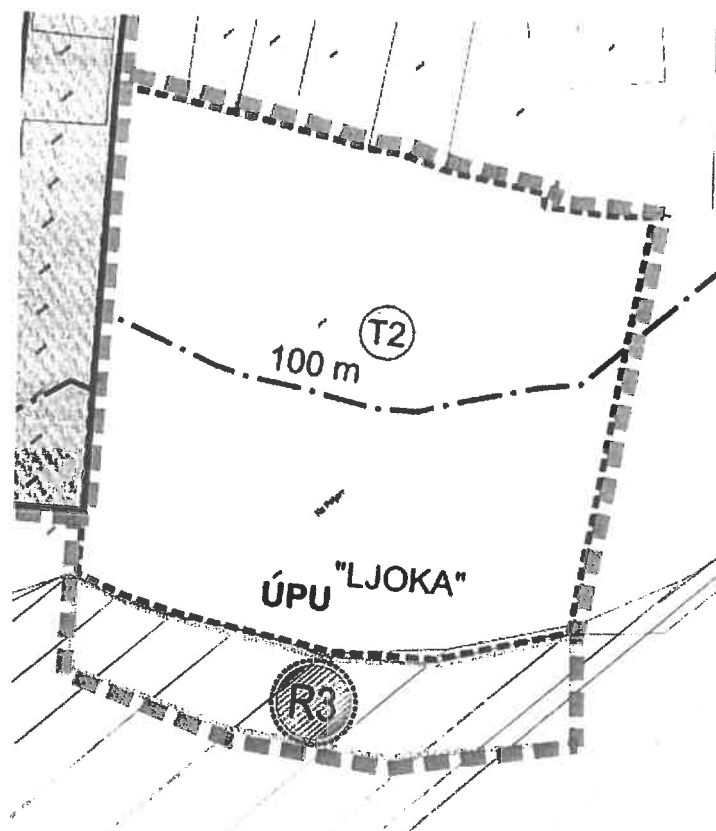


### 6.1. Prostorno uređenje i građevinski propisi

Prema važećem prostornom planu, Prostorni plan uređenja Općine Preko ( „Službeni glasnik Općine Preko“ br.04/05), Odluke o izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Preko („Službeni glasnik Općine Preko br.04/07 i 2/12), dostupnom na Internetu za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe:

Zoniranje	Predmetne čestice zemlje nalaze se unutar granica građevinskog područja –T2 turističko naselje/neizgrađeno (obavezna izrada Urbanističkog plana uređenja)
-----------	---





## Legenda

### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

#### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRAĐEN DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

#### POVRŠINE IZVAN NASELJA

- GOSPODARSKA NAMJENA (PLANIRANA)
- K3 - POSLOVNO-SERVISNA
- K4 - KOMUNALNA
- POSEBNA NAMJENA - PSIHIJATRIJSKA BOLNICA (POST.)
- POSEBNA NAMJENA (PROŠIRENJE)
- N1 - smještaj / boravak starijih i nemoćnih osoba
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (POSTOJEĆA)
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (PLANIRANA)
- T1 - hotel
- T2 - turističko naselje
- T3 - kamp
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT (POST.)
- REKREACIJSKA NAMJENA (PLANIRANA)
- VRHEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA
- OSTALO POLOJNO TLO - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- GROBLJE
- LUČKO PODRUČJE
- PROIZVODNJA ELEKTRIČNE ENERGIJE - SOLARJI (PLANIRANO)

#### POJEDINAČNI OBJEKTI IZVAN GP-a

- TURISTIČKI PUNKT

## **7. Procjena vrijednosti nekretnine**

### **7.1. Obrazloženje za odabir metode procjene**

Cilj procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti (market value) predmetne nekretnine. Tržišna vrijednost je određena cijenom koju je moguće postići ukoliko je nekretnina prodana u fer transakciji. Pri tome se sve aktualne, pravne i ekonomske okolnosti koje utječu na vrijednost moraju uzeti u obzir. Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je poredbena metoda (market comparison method).

#### **POREDBENA METODA**

##### **IZRAČUN VRIJEDNOSTI PREMA MEĐUNARODNIM STANDARDIMA (IVS)**

Prema standardima propisanim od (IVSC) procjena vrijednosti se vrši sukladno IVS standardima poredbenom metodom (market comparison method), članak 50.- market approach.

Sukladno internacionalnim standardima za procjenjivanje sličnih nekretnina, kao osnovna i mjerodavna vrijednost se uzimaju vrijednosti koje su trenutno nude na tržištu nekretnina za slične nekretnine.

Vrijednost se naknadno korigira korekcijskim faktorima te se vrijednost iste može umanjiti odnosno povećati. Korekcijski faktori ovom metodom nisu propisani već bi isti trebali biti prilagođeni svakom tržištu zasebno.

##### **IZRAČUN VRIJEDNOSTI PROPISAN PRAVILNIKOM O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (NN 78/2015)**

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao mjerodavne vrijednost uzimaju se vrijednosti koje se mogu dokazati kroz ostvarene kupoprodajne ugovore, odluke gradova i općinskih vijeća odnosno drugih vjerodostojnih podataka-porezne uprave i sl.

Pri tome se kao osnovna vrijednost uzima prosječna vrijednost najmanje tri slične nekretnine po mogućnosti sličnih karakteristika.

Vrijednost se naknadno korigira korekcijskim faktorima te se vrijednost iste može umanjiti odnosno povećati.

## 7.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

### Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz baze eNekretnine o ostvarenim kupoprodajama.

#### Usporedba 1

k.č. 2862/1 k.o. Ugljan

Datum ugovora:	30.08.2016.	ICSN:	101,8
Površina:	796,00 m <sup>2</sup>		
Cijena:	419.116,15 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	526,53 kn		

#### Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	594902
Datum pregleda	7.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3427671
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	796,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	419.116,15
Datum ugovora	30.08.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

**Usporedba 2**

k.č.2835/44 k.o. Ugljan

Datum ugovora:	16.12.2017.	ICSN:	108,67
Površina:	600,00 m <sup>2</sup>		
Cijena:	452.695,50 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	754,49 kn		

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	949402
Datum pregleda	7.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3797536
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	600,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	452.695,50
Datum ugovora	16.12.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

**Usporedba 3**

k.č.4304 k.o. Ugljan

Datum ugovora:	11.12.2014.	ICSN:	102,80
Površina:	1.004,00 m <sup>2</sup>		
Cijena:	765.334,36 kn		
Cijena po m <sup>2</sup> :	762,29 kn		

**Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	464397
Datum pregleda	8.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3101415
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.004,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	765.334,36
Datum ugovora	11.12.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

## 7.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Godina		Indeksi (© 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year		Indices (© 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57

Lokacija	Kupoprodajna cijena (kn)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena ( kn )	kn/m <sup>2</sup>
Ugljan	419.116,15	101,80	110,54	1,0859	455.099,21	571,73
Ugljan	452.695,50	108,67	110,54	1,0172	460.485,51	767,48
Ugljan	765.334,36	102,80	110,54	1,0753	822.957,78	819,68

Prosječna vrijednost na predmetnoj lokaciji: **719,63 kn/m<sup>2</sup>**  
Odabrana je korigirana vrijednost od **720,00 kn/m<sup>2</sup>**

**7.4. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**

Ugljan, č.z. 2835/3 i 2925/2 k.o. Ugljan	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Ugljan	Ugljan	Ugljan	Ugljan
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	—	455.099,21	460.485,51	822.957,78
Površina zemljišta	34489+5024=39513	796,00	600,00	1.004,00
Cijena po m <sup>2</sup>	—	571,73	767,48	819,68
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Lokacija</b>	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		571,73	767,48	819,68
<b>Oblik zemljišta</b>	dobar	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		571,73	767,48	819,68
<b>Površina zemljišta</b>	34489+5024=39513	796,00	600,00	1.004,00
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		514,56	690,73	737,71
<b>Gradivost</b>	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		463,10	621,66	663,94
<b>Konfiguracija terena</b>	dobra	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		463,10	621,66	663,94
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		393,64	528,41	564,35
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		354,27	475,57	507,91
<b>Ostale prilagodbe</b> (projekti, dozvole, doprinosi...)	dozvola	ima	ima	ima
potrebna izrada UPU-a, 3.kategorija	1,00	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		301,13	404,23	431,73
<b>Indikator vrijednosti(kn)</b>		<b>379,03</b>	301,13	404,23
			404,23	431,73

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:**

Odstupanje od prosjeka:	77,90	-25,20	-52,70
Odstupanje od prosjeka u postotku:	21%	7%	14%
Kvadrat odstupanja:	6.068,02	635,09	2.776,92
Standardno odstupanje:	56,21	15%	
Dvostruko standard. odstupanje:	112,43	2-sigma	
		zadovoljava	zadovoljava
		zadovoljava	zadovoljava
		zadovoljava	zadovoljava

**Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi(kn)****14.976.612,39 kn**

## 8. Zaključak

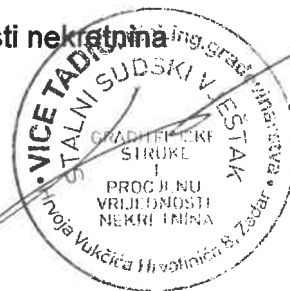
Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem kupoprodajnih cijena nekretnina sličnih karakteristika i slične namjene, posebno uzimajući u obzir lokaciju, razvoj i prostorno uređenje.

Tržišna vrijednost zemljišta, u naravi čest.zem.br. 2835/3 i 2925/2 k.o. Ugljan ukupne površine 39.513,00 m<sup>2</sup> na dan 14.11.2018.g. prema mišljenju ovog vještaka iznosi:

Vrijednost ( zaokruženo ):	14.977.000,00 kn 2.018.000,00 EUR
----------------------------	--------------------------------------

Izradio:

**Vice Tadić dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina



### **Posebne napomene**

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrijeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na zemljište su pregledane. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma odnosno koncesije, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti .

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

### **PRILOZI**

ZK izvadak



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Izdavanje na dan: 08.11.2018. 00:47

Katastarska općina: 335118, UGLJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7546/2018

Aktivne plombe: Z-23024/2018

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2852

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	2925/2	ŠUMA			5024	Pripis iz uložka 2167
		UKUPNO:			5024	

### B

#### Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlasnički dio: 1/1	
	LJOKA PROJEKT D.O.O. UGLJAN	
1.3	Zaprimljeno 29.06.2017.g. pod brojem Z-14980/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM 3 ST-179/2017-8 OD 23. LIPNJA 2017. GODINE 23.06.2017, prodaje nekretnina opisanih u A Posjedovnici u vlasništvu stečajnog dužnika Ljoka projekt d.o.o., OIB: 29579702330, Zagreb, Petrinjska 28, zastupanog po Ivanu Gjurašić, OIB: 66025260916, Zagreb, Petrinjska 28.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 20.02.2018.g. pod brojem Z-4320/2018  ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U ZADRU, POD POSL.BROJ: 3 ST-179/2017-25 19.02.2018, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru, pod posl.broj: 3 St-179/2017-25 od 19. veljače 2018. godine, zabilježuje se dosuda ponuđaču INVESTMENT GROUP d.o.o. Put Kalješine 29, 23273 Ugljan, OIB: 37600822577 nekretnine dužnika LJOKA PROJEKT d.o.o. u stečaju Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 29579702330, i to: čest.zem. 2925/2 šuma površine 5024 m2,	

### C

#### Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Zaprimljeno 05.11.2007. broj Z-12394/07 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 27. kolovoza 2007.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru pod OV- 20120/07 i Dodatka br. 1/2007 istom Sporazumu zaključenog u Zadru 18. listopada 2007.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru pod OV-25929/07 , uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u najvišem iznosu od 4.500.000,00 EUR-s krajnim rokom dospijeca 31.prosinca 2009.god., u korist:	4.500.000,00 EUR	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

katastarska općina: 335118, UGLJAN

Verificirani ZK uloža  
Broj ZK uložka: 285

## C

## Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 13.03.2018.g. pod brojem Z-6071/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU TRAŽBINE, OV-23484/17 07.12.2017 <b>SITNO HOLDING REAL ESTATE. A.S., OIB: 37038592548, BRATISLAVA, RYBNE NAMESTIE 1, SLOVAČKA</b>		na 1.1
2.1	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-12785/09 Na temelju dodatka br. 2/2009 Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 17. 12. 2009. godine solemniziranog u uredu javnog bilježnika Iline Lisonek iz Zagreba, pod poslovnim brojem 18420/2009 dana 17. prosinca 2009. godine uknjižuje se založno pravo, kao sporedna hipoteka, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.000.000,00 EUR uvećano za nuzgredice (naknade, troškove, kamate), uz zabilježbu prvenstva kupnje u korist Vjerovnika i zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	7.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2	Zaprimljeno 13.03.2018.g. pod brojem Z-6071/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU TRAŽBINE, OV-23484/17 07.12.2017 <b>SITNO HOLDING REAL ESTATE. A.S., OIB: 37038592548, BRATISLAVA, RYBNE NAMESTIE 1, SLOVAČKA</b>		na 2.1
1	Zaprimljeno 24.07.2012.g. pod brojem Z-8245/2012  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sastavljenog dana 12. travnja 2012. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Vere Marčina u Zadru dana 19. srpnja 2012. godine, pod poslovnim brojem OV-8927/12, i prijedloga, uknjižuje se založno pravo na teret čest. zem. 2925/2, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.298.364,41 kuna (slovima: dvamilijunadevestodevedesetsamstisućatristošešdesetčetirikunęčetrdesetjednalipa), sa rokom vraćanja do 31. prosinca 2012. godine, a sve prema gore navedenom ugovoru u korist: <b>ČOTIĆ NEDJELJKO, OIB: 77840285126, ZADAR, PUT MURVICE 47</b>	2.298.364,41 KN	
2	Zaprimljeno 01.04.2014.g. pod brojem Z-4859/2014  ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl. 127. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13) zabilježuje se PRIGOVOR (žalba) Ljoka projekt d.o.o., na Rješenje ovog suda pod poslovnim brojem Z-1387/2014 na čest.br. 2925/2.		na 4.1
1	Zaprimljeno 10.03.2015.g. pod brojem Z-3348/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-1929/15 09.03.2015, Temeljem Sporazuma o okvirnom zaduženju i zasnivanju založnog prava na nekretninama sastavljenog u Zadru 09. ožujka 2015. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Emila Brkića, pod O-1929/15 od 09.ožujka 2015. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja okvirne tražbine u visini do 517.000,00 EUR- a (petstosedamnaesttisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a, na dan 15.siječnja 2013. godine, uvećano za ugovorene kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, za korist: <b>OMSICA PROJEKT D.O.O., OIB: 49206843475, GRAČAC, GUPČEVO POLJE 3</b>	517.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2	Zaprimljeno 10.03.2015.g. pod brojem Z-3348/2015  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je zk. ul. 2167 k.o. Ugljan, određen kao glavni uložak.		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Izdanje na dan: 08.11.2018. 00:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335118, UGLJAN

Broj ZK uložka: 2167

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7546/2018

Aktivne plombe: Z-21528/2018, Z-23024/2018

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	2835/3	ŠUMA			34489	
		UKUPNO:			34489	

## B

## Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlasnički dio: 1/1	
	LJOKA PROJEKT D.O.O. UGLJAN	
15.2	Zaprimljeno 20.02.2018.g. pod brojem Z-4323/2018  ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSL.BR. ST-179/17-24 19.02.2018  INVESTMENT GROUP D.O.O., OIB: 37600822577, PREKO, PUT KALJEŠINE 29	na 15 (1.2)

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Isi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1	Zaprimljeno 29.06.2017.g. pod brojem Z-14980/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM 3 ST-179/2017-8 OD 23. LIPNJA 2017. GODINE 23.06.2017, prodaje nekretnina opisanih u A Posjedovnici u vlasništvu stečajnog dužnika Ljoka projekt d.o.o., OIB: 29579702330, Zagreb, Petrinjska 28, zastupanog po Ivanu Gjurašić, OIB: 66025260916, Zagreb, Petrinjska 28.	na 15 (1.2)

## C

## Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Zaprimljeno 05.11.2007. broj Z-12394/07 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 27. kolovoza 2007.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru pod OV- 20120/07 i Dodatka br. 1/2007 istom Sporazumu zaključenog u Zadru 18. listopada 2007.god., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru pod OV-25929/07, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u najvišem iznosu od 4.500.000,00 EUR-s krajnim rokom dospijeca 31.prosinca 2009.god., u korist:	4.500.000,00 EUR	

C  
Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 13.03.2018.g. pod brojem Z-6071/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU TRAŽBINE, OV-23484/17 07.12.2017 <b>SITNO HOLDING REAL ESTATE. A.S., OIB: 37038592548, BRATISLAVA, RYBNE NAMESTIE 1, SLOVAČKA</b>		
2.1	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-12785/09 Na temelju dodatka br. 2/2009 Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 17. 12. 2009. godine solemniziranog u uredu javnog bilježnika Iline Lisonek iz Zagreba, pod poslovnim brojem 18420/2009 dana 17. prosinca 2009. godine uknjižuje se založno pravo, kao glavna hipoteka, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.000.000,00 EUR uvećano za nuzgredice (naknade, troškove, kamate), uz zabilježbu prvenstva kupnje u korist Vjerovnika i zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:	7.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2	Zaprimljeno 13.03.2018.g. pod brojem Z-6071/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU TRAŽBINE, OV-23484/17 07.12.2017 <b>SITNO HOLDING REAL ESTATE. A.S., OIB: 37038592548, BRATISLAVA, RYBNE NAMESTIE 1, SLOVAČKA</b>		na 2.1
1	Zaprimljeno 08.05.2012.g. pod brojem Z-5221/2012  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju ovjerenog preslika Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sastavljenog dana 12. travnja 2012. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Vere Marčina u Zadru dana 07. svibnja 2012. godine, pod brojem OV-5434/12, i prijedloga, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja s glavnicom i zateznim kamatama na dan sklapanja gore navedenog sporazuma iznosi 1.359.471,20 kuna (slovima: jedanmilijuntristopedesetdevettisućačetristosedamdesetjednainaidvadesetlipo), s rokom povrata do 31.12.2012. godine, a sve prema gore navedenom sporazumu u korist: <b>ČOTIĆ NEDJELJKO, OIB: 77840285126, ZADAR, PUT MURVICE 47</b>	1.359.471,20 KN	
1	Zaprimljeno 10.03.2015.g. pod brojem Z-3348/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-1929/15 09.03.2015, Temeljem Sporazuma o okvirnom zaduženju i zasnivanju založnog prava na nekretninama sastavljenog u Zadru 09. ožujka 2015. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Emila Brkića, pod O-1929/15 od 09.ožujka 2015. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja okvirne tražbine u visini do 517.000,00 EUR- a (petstosedamnaesttisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a, na dan 15.siječnja 2013. godine, uvećano za ugovorene kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, za korist: <b>OMSICA PROJEKT D.O.O., OIB: 49206843475, GRAČAC, GUPČEVO POLJE 3</b>	517.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2	Zaprimljeno 10.03.2015.g. pod brojem Z-3348/2015  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se da zk. ul. 2852 k.o. Ugljan, određen kao sporedni uložak.		na 6.1

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2018.



**"KONUS" d.o.o.**  
Dobropoljana

**"KONUS" d.o.o.**  
Dobropoljana