P-7

1. DOPUNA PROCJEMBENOG ELABORATA

DOPIS BROJ:	**361-26-D5**
MJESTO I DATUM:	Zadar, 27.09.2026.
PRIMATELJ:	**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU** Zagrebačka 2 31000 Osijek n/r sudac Željko Jakšić
PREDMET DOPISA:	Dopuna procjembenog elaborata
POSLOVNI BROJ PREDMETA:	St-12/2025

Poštovani,

Temeljem podneska stečajnog vjerovnika Blue Marina Resort d.o.o. od 3. srpnja 2026. godine, odluke Trgovačkog suda u Osijeku od 7. srpnja 2026. godine, mojeg dopisa broj 361-26-D4 od 01.08.2026. godine te usmene i pismene komunikacije sa stečajnim vjerovnikom Blue Marina Resort d.o.o. koja je vršena tijekom rujna 2026. godine napravio sam dopunu procjembenog elaborata za gore navedeni poslovni broj predmeta: St-12/2025.

Od strane stečajnog vjerovnika Blue Marina Resort d.o.o. dostavljena je dodatna dokumentacija i podastrijete su nove činjenice vezano za izradu same procjene. Podaci koji su mi dostavljeni su vezani uz moj dopis broj 361-26-D4 od 01.08.2026. godine gdje sam tražio detaljnije definiranje procjene i dostavu dodatnih objašnjenja. Uvažavajući dostavljene dokumente i informacije izrađena dopuna procjembenog elaborata se odnosi na procijenjeni iznos vrijednost zemljišta.
Dostavljena je sljedeća dokumentacija od strane stečajnog vjerovnika:

1. I. izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja naselja Šimuni, izrađene od tvrtke Urbanistica d.o.o. iz Zagreba u srpnju 2022. godine,
2. Nalaz i mišljenje br. 12-7/2024 od 25.7.2024, godine izrađenog od sudskog vještaka Ante Vukovića iz Zadra, a vezano za utvrđivanje vrijednosti zemljišta zbog nepotpuno izvlaštenje za zahvat u prostoru - rekonstrukcija vodoopskrbnog cjevovoda na dionici PK „Šimuni" - VS ,,Šimuni" i
3. Ostali dokumenti koji se nalaze u mojoj arhivi.

Prema prethodno opisanom smatram da je osnovni zadatak detaljnije definiran te vezano za to mogu izraditi dopunu izrađenog procjembenog elaborata. Ipak, pri tome treba naglasiti sljedeće:

1. Za predmetnu česticu ne postoji parcelacijski elaborat. Podloga koja će se koristiti kako bi se odredila površina na kojoj će biti moguća gradnja građevina, površina javnih prometnica, zelenih površina, itd. će biti postojeći urbanistički plan uređenja naselja Šimuni.
2. U okviru dopune procjembenog elaborata neće se uzeti u obzir bilo kakvo uređenje zemljišta prije gradnje (npr. nasipavanje depresija u terenu).
3. Pozicije vodovodnih cijevi na predmetnoj čestici će se uzeti prema urbanističkom planu uređenja naselja Šimuni.
4. Za javne površine za koje će biti potrebno izvršiti izvlaštenje računat će se da će se izvršiti potpuno izvlaštenje.

U ovoj dopuni procjembenog elaborata uzeto je obzir interkvalitativno izjednačenje vrijednosti čestica. Naime, u procjembenom elaboratu korišten je koeficijent za interkvalitativno izjednačenje za građevinsko zemljište u vrijednosti 1 jer nisu bili dostupni potrebni koeficijenti od strane županijskog ureda za poslove procjene nekretnina. Takvi koeficijenti su bili dostupni za poljoprivredno zemljište.
Analizom postojeće prakse vezane za procjenu vrijednosti nekretnina i dostupne literature utvrđeno je da je u nedostatku koeficijenata za interkvalitativno izjednačenje koje izdaje županijski ured vezano za poslove procjene nekretnina moguće koristiti neki drugi način utvrđivanja potrebnih koeficijenata. Zato je odabrano, a u skladu je s praksom visokog procjeniteljskog povjerenstva koji u sustavu procjene vrijednosti nekretnina izračunavaju funkcije degresije (koeficijente elastičnosti) kako bi se matematički i tržišno opravdano izrazilo smanjenje jedinične vrijednosti nekretnine (cijene po kvadratnom metru) s povećanjem njezine ukupne

površine ili volumena. Ovaj se princip temelji na ekonomskom zakonu ekonomije obujma i tržišnoj zakonitosti prema kojoj veće nekretnine u pravilu imaju nižu cijenu po kvadratnom metru u usporedbi s manjim nekretninama istih ostalih karakteristika.

Taj se pristup može opisati i provodi se prema sljedećim matematičkim izrazima:

$$\text{Koeficijent} = \left(\frac{\text{Površina predmetnog zemljišta}}{\text{Površina usporednog zemljišta}}\right)^{-x}$$

gdje je

x – koeficijent elastičnosti ili degresije (kasnije ima oznaku e).

Za izračun koeficijenta elastičnosti ili degresije koristi se sljedeći izrazi

$$e = \frac{\ln(C_1/C_2)}{\ln(P_1/P_2)}$$

gdje su:

C_1, C_2 = Jedinične cijene (€/m²) dvaju usporedivih zemljišta/nekretnina i
P_1, P_2 = Površine (m²) tih istih nekretnina.

U nastavku slijedi izračun koeficijenta elastičnosti ili degresije. Za taj izračun koristili su se postojeći podaci o površinama usporednih čestica i njihove pripadne cijene koje su prikazane u izvatku iz kupoprodajnih ugovora za građevinsko zemljište.

Redni broj transakcije	Površina čestice u kupoprodaji (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	ln površine	ln cijene
1	600	205,65	6,40	5,33
2	470	191,49	6,15	5,25
3	824	222,39	6,71	5,40
4	400	154,23	5,99	5,04
5	478	131,80	6,17	4,88
6	482	236,97	6,18	5,47
7	1354	213,14	7,21	5,36
8	482	236,97	6,18	5,47
9	1308	180,34	7,18	5,19
10	695	193,32	6,54	5,26
11	778	206,25	6,66	5,33
			e =	0,10

U nastavku su izračunati koeficijenti za interkvalitativno izjednačavanje vrijednosti zemljišta koji su prikazani u narednoj tablici.

Redni broj transakcije	Procijenjivana površina (m2)	42684	Koeficijenti za interkvalitativno izjednačenje izračunati s koeficijentom elastičnosti e=0,1
1	Poredbene čestice (m2)	600	0,65
2		470	0,64
3		824	0,67
4		400	0,63
5		478	0,64
6		482	0,64
7		1.354	0,71
8		482	0,64
9		1.308	0,71
10		695	0,66
11		778	0,67

U nastavku se prikazuje novi proračun jedinične cijene zemljišta koje se nalazi u građevinskom području, a koji se u procjembenom elaboratu nalazi u poglavlju 9.1.

Datum vrednovanja je i datum očevida **27.2.2026**

Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uloška (m^2)	Površina čestice u kupoprodaji (m^2)	Cijena po m^2 površine (EUR/m^2)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ŠIMUNI	KOLAN	3879/105	18.1.2024.	27.2.2022	600	600,00	166,67	1	S
2	ŠIMUNI	KOLAN	3879/116	14.10.2025.		470	470,00	191,49	1	S
3	ŠIMUNI	KOLAN	3879/136	17.12.2024.		824	824,00	194,17	1	S
4	ŠIMUNI	KOLAN	3879/108	22.3.2024.		400	400,00	125,00	1	S
5	ŠIMUNI	KOLAN	3879/99	1.12.2025.		478	478,00	131,80	1	S
6	ŠIMUNI	KOLAN	3879/126	2.5.2024.		482	482,00	200,00	1	S
7	ŠIMUNI	KOLAN	3879/132	15.7.2025.		1.354	1.354,00	203,10	1	S
8	ŠIMUNI	KOLAN	3879/125	24.4.2024.		482	482,00	200,00	1	S
9	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101 i 3879/111	28.4.2023.		1.308	1.308,00	137,61	1	S
10	ŠIMUNI	KOLAN	3879/113	24.1.2023.		695	695,00	143,88	1	S
11	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101	19.12.2025.		778	778,00	206,25	1	S

Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	Iterkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m^2 površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m^2)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti	
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-$C_{1,p}$	18	19		
1	181,47	223,91	1,234	205,65 €	0,65	134,3	-8,13 €	-6,45	66,15 €	165,98 €	86,26 €
2	223,91		1,000	191,49 €	0,64	122,0	4,13 €	3,27	17,02 €		
3	195,50		1,145	222,39 €	0,67	141,7	-15,56 €	-12,34	242,05 €		
4	181,47		1,234	154,23 €	0,63	98,3	27,86 €	22,09	776,19 €		
5	223,91		1,000	131,80 €	0,64	84,0	42,15 €	33,42	1.776,77 €		
6	188,98		1,185	236,97 €	0,64	151,0	-24,85 €	-19,70	617,34 €		
7	213,36		1,049	213,14 €	0,71	135,8	-9,67 €	-7,67	93,49 €		
8	188,98		1,185	236,97 €	0,64	151,0	-24,85 €	-19,70	617,34 €		
9	170,86		1,310	180,34 €	0,71	114,9	11,23 €	8,91	126,14 €		
10	166,65		1,344	193,32 €	0,66	123,2	2,96 €	2,35	8,77 €		
11	223,91		1,000	206,25 €	0,67	131,39	-5,28 €	-4,18	27,85 €		
								Ukupno 11 čestica =	4.369,10 €		

126,12 C1,p (eura/m2)
Prosječna vrijednost cijene zemljišta

Prikazana tablica gore zamjenjuje tablicu 3 iz procjembenog elaborata

Rezultat analize podataka u tablici koja zamjenjuje tablicu 3 pokazuje da se jedna transakcija nalazi izvan okvira dopuštenih odstupanja od srednje vrijednosti cijene i pravila 2-sigma. To je transakcija s rednim brojem 5 i zato se ona eliminira iz daljnje analize.

U narednoj tablici koja zamjenjuje tablicu 4 iz procjembenog elaborata prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršene potrebne statističke obrade podataka nakon eliminacije transakcije s rednim brojem 5 iz tablice koja zamjenjuje tablicu 3 iz procjembenog elaborata.

Datum vrednovanja je i datum očevida **27.2.2026**

Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uloška (m^2)	Površina čestice u kupoprodaji (m^2)	Cijena po m^2 površine (EUR/m^2)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ŠIMUNI	KOLAN	3879/105	18.1.2024.	27.2.2022	600	600,00	166,67	1	S
2	ŠIMUNI	KOLAN	3879/116	14.10.2025.		470	470,00	191,49	1	S
3	ŠIMUNI	KOLAN	3879/136	17.12.2024.		824	824,00	194,17	1	S
4	ŠIMUNI	KOLAN	3879/108	22.3.2024.		400	400,00	125,00	1	S
6	ŠIMUNI	KOLAN	3879/126	2.5.2024.		482	482,00	200,00	1	S
7	ŠIMUNI	KOLAN	3879/132	15.7.2025.		1.354	1.354,00	203,10	1	S
8	ŠIMUNI	KOLAN	3879/125	24.4.2024.		482	482,00	200,00	1	S
9	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101 i 3879/111	28.4.2023.		1.308	1.308,00	137,61	1	S
10	ŠIMUNI	KOLAN	3879/113	24.1.2023.		695	695,00	143,88	1	S
11	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101	19.12.2025.		778	778,00	206,25	1	S

Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	Iterkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m^2 površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m^2)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti	
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-$C_{1,p}$	18	19		
1	181,47	223,91	1,234	205,65 €	0,65	134,3	0,74 €	0,55	0,55 €	168,25 €	101,74 €
2	223,91		1,000	191,49 €	0,64	122,0	13,00 €	9,63	169,05 €		
3	195,50		1,145	222,39 €	0,67	149,9	-14,86 €	-11,01	220,91 €		
4	181,47		1,234	154,23 €	0,63	96,7	38,31 €	28,38	1.467,55 €		
6	188,98		1,185	236,97 €	0,64	151,3	-16,35 €	-12,11	267,35 €		
7	213,36		1,049	213,14 €	0,71	150,9	-15,95 €	-11,81	254,31 €		
8	188,98		1,185	236,97 €	0,64	151,3	-16,35 €	-12,11	267,35 €		
9	170,86		1,310	180,34 €	0,71	127,3	7,73 €	5,72	59,69 €		
10	166,65		1,344	193,32 €	0,66	128,1	6,93 €	5,13	47,96 €		
11	223,91		1,000	206,25 €	0,67	138,19	-3,19 €	-2,37	10,20 €		
								Ukupno 10 čestica =	2.764,91 €		
						134,99	C1,p (eura/m2)				
						Prosječna vrijednost cijene zemljišta					
									standardna devijacija		16,63 €
									standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)		33,26 €

Prikazana tablica gore zamjenjuje tablicu 4 iz procjembenog elaborata

U tablici koja zamjenjuje tablicu 4 iz procjembenog elaborata prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršena je potrebna statistička obrada podataka nakon eliminacije transakcije s rednim brojem 5. Rezultat te analize pokazuje da se jedna transakcije nalazi izvan okvira dopuštenih odstupanja po pravilu 2-sigma. To je transakcija s rednim brojem 4 i zato se ona eliminira iz daljnje analize.

U tablici koja zamjenjuje tablicu 5 iz procjembenog elaborata prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršene potrebne statističke obrade podataka nakon eliminacije transakcije s rednim brojem 4 iz tablice koja zamjenjuje tablicu 4 iz procjembenog elaborata.

Datum vrednovanja je i datum očevida **27.2.2026**

Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uloška (m^2)	Površina čestice u kupoprodaji (m^2)	Cijena po m^2 površine (EUR/m^2)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ŠIMUNI	KOLAN	3879/105	18.1.2024.	27.2.2022	600	600,00	166,67	1	S
2	ŠIMUNI	KOLAN	3879/116	14.10.2025.		470	470,00	191,49	1	S
3	ŠIMUNI	KOLAN	3879/136	17.12.2024.		824	824,00	194,17	1	S
6	ŠIMUNI	KOLAN	3879/126	2.5.2024.		482	482,00	200,00	1	S
7	ŠIMUNI	KOLAN	3879/132	15.7.2025.		1.354	1.354,00	203,10	1	S
8	ŠIMUNI	KOLAN	3879/125	24.4.2024.		482	482,00	200,00	1	S
9	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101 i 3879/111	28.4.2023.		1.308	1.308,00	137,61	1	S
10	ŠIMUNI	KOLAN	3879/113	24.1.2023.		695	695,00	143,88	1	S
11	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101	19.12.2025.		778	778,00	206,25	1	S

Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	Iterkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m^2 površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m^2)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti	
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-$C_{1,p}$	18	19		
1	181,47	223,91	1,234	205,65 €	0,65	134,3	5,00 €	3,59	25,00 €	161,70 €	116,80 €
2	223,91		1,000	191,49 €	0,64	122,0	17,26 €	12,39	297,85 €		
3	195,50		1,145	222,39 €	0,67	149,9	-10,61 €	-7,62	112,50 €		
6	188,98		1,185	236,97 €	0,64	151,3	-12,09 €	-8,69	146,27 €		
7	213,36		1,049	213,14 €	0,71	150,9	-11,69 €	-8,40	136,67 €		
8	188,98		1,185	236,97 €	0,64	151,3	-12,09 €	-8,69	146,27 €		
9	170,86		1,310	180,34 €	0,71	127,3	11,98 €	8,60	143,58 €		
10	166,65		1,344	193,32 €	0,66	128,1	11,18 €	8,03	125,03 €		
11	223,91		1,000	206,25 €	0,67	138,19	1,06 €	0,76	1,13 €		
								Ukupno 9 čestica =	1.134,31 €		
						139,25	C1,p (eura/m2)				
						Prosječna vrijednost cijene zemljišta					
									standardna devijacija		11,23 €
									standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)		22,45 €

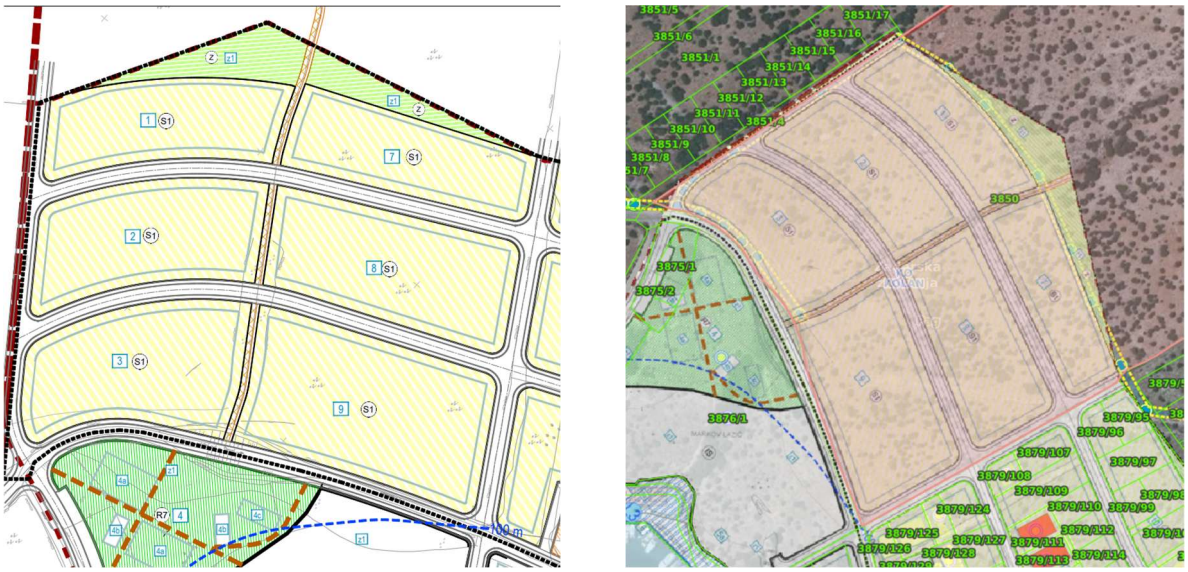
Prikazana tablica gore zamjenjuje tablicu 5 iz procjembenog elaborata

Provedenom analizom dobivena je jedinična prosječna tržišna vrijednost zemljišta koje se nalazi u građevinskom području u iznosu od 139,25 €/m^2. Usporedne cijene s kojima je izračunata ta prosječna cijena su unutar 30 % odstupanja od srednje vrijednosti i uvaženo je pravilo 2-sigma vrijednosti.

Za potrebe utvrđivanja vrijednosti naknade za potpuno izvlaštenje zemljišta na kojem će se izgraditi javna infrastruktura korištena je procjena vrijednosti iz Nalaza i mišljenja navedenog pod rednim brojem 2. dostavljene dokumentacije. U tom je elaboratu izračunata cijena zemljišta na dan kakvoće 15. 05. 2004. godine i s datumom vrednovanja 24.04.2024. godine u iznosu od 60 €/m^2. Kako je datum ove procjene iz travnja 2026. godine izvršit će se međuvremensko izjednačenje prikazane jedinične cijene na dan izrade procjembenog elaborata s moje strane za k.č. 3850 k.o. Kolan.
Prema tablici 1 iz mog procjembenog elaborata (T.D.: 361-26-VJ1) za k.č. 3850 k.o. Kolan očitavaju se indeksi za 2024Q3 (195,35) i 2025Q4 (223,91), pa se računa koeficijent za međuvremensko izjednačenje 223,91/193,35=1,158.
S ovim koeficijentom povećava se jedinična cijena 60 * 1,158 = 69,48 €/m^2. Navedena jedinična cijena će se koristiti za izračun vrijednosti budućeg izvlaštenja za lokalne ulice i za koridore vodovodnih cjevovoda. Ista će se cijena iskoristiti za izračun cijene zelene površine u građevinskom području predmetne čestice.

Kako bi se odredila ukupna cijena predmetne čestice potrebno je poznavati površinu pojedinih njenih dijelova. U postupku ove procjene nisam dobio vrijednosti tih površina, pa sam ih sam očitao iz postojećeg urbanističkog plana uređenja. Kako ne postoji parcelacijski elaborat, površine navedene u nastavku su procijenjene s moje strane prema dostupnim podlogama u najboljoj vjeri da se dobiju potrebne površine za daljnju analizu. U nastavku slijedi prikaz pojedinih površina:

neto građevinski dio (m^2) označeno žutom bojom na slici 1 lijevo i oznakom S1	33.650
javne prometnice i cjevovodi (m^2)	7.324
zelene površine (m^2) označeno zelenom bojom na slici 1 lijevo i oznakom Z	1.710
Ukupno (m^2)	42.684



Slika 1 - Dio važećeg urbanističkog plana uređenja (UPU) naselja Šimuni, s uvećanim dijelom predmetne čestice k.č. 3850 koja se nalazi u građevinskom području naselja Šimuni (lijevo) i desno isti prikaz gdje se naziru pozicije vodovodnih instalacija

Nakon provedene analize radi se rekapitulacija vrijednosti pojedinih dijelova predmetne čestice:

	površina	jedinična cijena	ukupna cijena
dio čestice u poljoprivrednom području (m^2) preuzeto iz procjembenog elaborata	36.375	5,06 €	184.057,50 €
neto građevinski dio (m^2)	33.650	139,25 €	4.685.757,60 €
javne prometnice i cjevovodi (m^2)	7.324	69,48 €	508.871,52 €
zelene površine (m^2)	1.710	69,48 €	118.810,80 €
poboljšice preuzeto iz procjembenog elaborata			37.133,19 €
Sveukupno:	79.059		5.534.630,61 €

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, članak 68 i uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti od Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023. godine potrebno je izvršiti zaokruživanje dobivene cijene.
Zaokružena vrijednost za k.č. 3850 iz k.o. Šimuni je 5.530.000,00 €. To je iznos korigirane i konačne vrijednosti k.č. 3850 iz k.o. Šimuni.

Iskazana cijena se odnosi na datum izrade procjembenog elaborata, a to je 21.04.2026. godine.

Ostale napomene iz Zaključka koje su navedene u procjembenom elaboratu vrijede i za ovu dopunu procjembenog elaborata.

Za izrađenu dopunu sam potrošio četrnaest sati rada, pa u skladu s cjenikom tvrtke koji prilažem uz dopis, potražujem naknadu za izrađen dopis u iznosu od 14 x 65 = 910,00 € + pdv (25%) = 1.137,50 €.

Dopunu procjembenog elaborata izradio sudski vještak za graditeljstvo, procjenu nekretnina i geomehaniku Ozren Sorić dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Ozren Sorić
dipl.ing.grad.
Antuna Barca 11 b, Zadar

S poštovanjem,

Ozren Sorić dipl.ing.građ.
Direktor

OZREN SORIĆ
Date: 2026.09.27 19:48:44 +03'00'

CONTERA D.O.O.
JAZ 9A - 23273 PREKO
OIB: 16101996822

(ime i prezime i potpis ovlaštene osobe)

Prilozi:
- Cjenik tvrtke Contera d.o.o.