

60 421

MARIJANA SABLJIĆ

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

TRGOVAČKI SUD

U ZAGREBU

PRIMLJENO

11 -03- 2019

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

poštom --- neposredno

u..... primj. 424 priloga

pristojba

Poslovni broj: St-3204/2016

Stečajni dužnik: PAG RAZVOJ d.o.o., u stečaju, Zagreb, Ulderika Donadinija 22, OIB: 91249018012

PODNEŠAK

2x

U rubriciranom predmetu u privitku dostavljam tromjesečno izvješće i procjembeni elaborat.

U Zagrebu, 8. ožujka 2019. godine

PAG RAZVOJ d.o.o.

u stečaju  
Zagreb

Marijana Sabljić  
stečajna upraviteljica

**Obrazac 20.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-3204/2016**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **PAG RAZVOJ d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Ulderika Donadinija 22, OIB 91249018012

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 08.12.2018. DO 08.03.2019. godine**

a.) U razdoblju nakon podnošenja zadnjeg izvješća objavljenog 10. prosinca 2018. godine zaprimila sam rješenje Visokog trgovačkog suda RH PŽ-6316/2018 kojim je odbijena žalba Hrvatske lutrije d.o.o. protiv rješenja o upućivanju u parnicu. Navedeno rješenje je punomoćnik Hrvatske Lutrije d.o.o. zaprimio 2. siječnja 2019. godine. O spornoj tražbini tekla parnica pred Trgovačkim sudom u Zadru, SS Šibenik, pod poslovnim brojem P-238/2009 (odnosno po žalbi pred VTS-om pod PŽ-3129/2015), stoga je sukladno čl. 269. st. 2. SZ-a vjerovnik osporene tražbine bio dužan staviti prijedlog za nastavak parnice u roku od 8 dana od primitka drugostupanjske odluke. Izvidom predmeta P-238/2009 putem web-preglednika e-predmet nije utvrđeno da bi vjerovnik osporene tražbine u roku iz čl. 269. st. 2. SZ-a predložio nastavak parnice. Nadalje, izvidom pred VTS-om predmeta PŽ-3129/2015 je utvrđeno da je predmet uz remisorni dopis 23. srpnja 2018. godine vraćen prvostupanjskom sudu radi utvrđenja prekida postupka. Elektronskom poštom zaprimljenom 25. siječnja 2019. godine me je voditelj pisarnice prvostupanjskog suda obavijestio da je vjerovnik osporene tražbine podneskom VTS-u na PŽ-3129/2015 od 8. studenog 2018. godine predložio nastavak postupka, unatoč činjenici da je žalbeni sud predmet vratio prvostupanjskom sudu 23. srpnja 2018. godine. Daljnjih sudskih radnji u navedenom parničnom postupku nije bilo.

aa.) U nastavku ponovno iznosim kratki historijat predmetnog parničnog postupka:

Hrvatska Lutrija d.o.o. je podnijela tužbu protiv tuženika radi sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina upisanih u zk.ul. 2167 k.o. Kolan, sve na temelju:

- sklopljenih predugovora koje je tužitelj sa stečajnim dužnikom sklopio u ime i za račun trećih osoba, a kojim predugovorima se Hrvatska Lutrija d.o.o. obvezala platiti kupoprodajnu cijenu nekretnina, a stečajni dužnik se obvezao s trećima osobama, osvajačima nagrade na nagradnoj igri u organizaciji tužitelja, sklopiti ugovore o kupoprodaji predmetnih nekretnina i
- na temelju sporazuma sklopljenog 22. prosinca 2008. godine između trgovačkih društava Loža, Hrvatska Lutrija i Pag razvoj i tabularne izjave.

Prije podnošenja tužbe, dana 6. srpnja 2006. godine, Hrvatska Lutrija d.o.o. je s trgovačkim društvom Loža d.o.o. sklopila ugovor o kupoprodaji istih nekretnina (koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika) za koje je Loža d.o.o. platila Hrvatskoj Lutriji d.o.o. dio kupoprodajne cijene u iznosu od 3.392.096,56 kn. U to vrijeme je između Hrvatske Lutrije d.o.o. i stečajnog dužnika bio u tijeku parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-234/2003.



Radi rješenja svih sporova koji su među strankama nastali vezano za predmetne nekretnine, Loža, Hrvatska Lutrija i Pag razvoj su 22. prosinca 2008. godine sklopili sporazum u kojemu se između ostalog Pag razvoj obvezao platiti Hrvatskoj Lutriji ostatak kupoprodajne cijene koju je dugovala Loža, Loža se odrekla potraživanja djelomično plaćene kupoprodajne cijene, a Pag razvoj je predao Hrvatskoj Lutriji tabularnu izjavu radi osiguranja potraživanja proizašlog iz Sporazuma (plaćanja ostatka kupoprodajne cijene). Po isplati preostalog iznosa kupoprodajne cijene (koju je na sebe Sporazumom preuzeo Pag razvoj), Hrvatska Lutrija d.o.o. se obvezala vratiti Pag razvoju tabularnu izjavu.

Međutim, dopisom upućenog Loži d.o.o. i Pag razvoju d.o.o. 12. listopada 2009. godine Hrvatska Lutrija d.o.o. je putem punomoćnika izjavila jednostrani raskid ugovora o kupoprodaji nekretnina s pripadajućim aneksima. Budući je postojanje predmetnog kupoprodajnog ugovora bila između ostalog pobuda za sklapanje Sporazuma i Ložinog odricanja od plaćene kupoprodajne cijene, time stečajni dužnik tumači da se učinci raskida kupoprodajnog ugovora protežu i na Sporazum, odnosno da je time isti raskinut, najzad neprovediv je. Uslijed navedenog Loža d.o.o. je ugovorom od 22. prosinca 2009. godine ustupila Pag razvoju d.o.o. tražbinu po osnovi plaćene kupovnine 3.392.096,56 kn.

Stoga je u istom parničnom postupku P-238/2009 tuženik Pag razvoj d.o.o. podnio protutužbeni zahtjev radi isplate 3.392.096,56 kn uvećano za zatezne kamate koje na pojedine iznose teku u razdoblju od 20. svibnja 2006. godine i 30. studenog 2007. godine do isplate, stoga na dan podnošenja ovoga izvješća iznose 5.655.475,98 kn, odnosno sveukupno do danas 9.047.572,55 kn.

Prvostupanjski sud je presudom P-238/2009 usvojio tužbeni zahtjev i naložio stečajnom dužniku sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina upisanih u zk.ul. 2167 k.o. Kolan uz obvezu plaćanja troškova parničnog postupka, a odbio protutužbeni zahtjev uz obrazloženje da se Loža d.o.o. odreklo tražbine prema Hrvatskoj Lutriji d.o.o., da stoga nije moglo niti prenijeti tražbinu na stečajnog dužnika, sve temeljeno na zaključku da predmetni Sporazum nije raskinut.

b.) Dana 8. siječnja 2019. godine, odnosno u roku od osam dana od zaprimanja rješenja VTS-a PŽ-6316/2018 kojim je odbijena žalba Hrvatske lutrije d.o.o. protiv rješenja o upućivanju u parnicu, Hrvatska Lutrija d.o.o. je protiv stečajnog dužnika Trgovačkom sudu u Zagrebu podnijela tužbu P-30/2019 s tužbenim zahtjevima:

- na utvrđenje da stečajnu masu NE ulaze nekretnine upisane u zk.ul. 3583 k.o. Kolan (ranije zk. ul. 2167)
- na utvrđenje da je Hrvatska Lutrija d.o.o. izlučni vjerovnik nad nekretninama upisanim u zk.ul. 3583 k.o. Kolan,
- radi predaje u posjed predmetnih nekretnina tužitelju
- sa zahtjevom za naknadu parničnog troška tužitelju.

Uz tužbu su priloženi slijedeći dokazi:

- rješenje o otvaranju stečajnog postupka
- rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama
- prijava tražbine tužitelja
- predgovori



- tabularna izjava
- presuda Trgovačkog suda u Zadru P-234/03
- presuda VTS-a PŽ-1949/05
- nepravomoćna presuda Trgovačkog suda u Zadru P-238/2009
- prijedlog za ovrhu stečajnog dužnika Ovr-3556/09
- podnesak tužitelja od 20.3.2008. g. St-3204/2016
- zapisnik s ispitnog i izvještajnog ročišta
- izvješće sstečajnog upravitelja
- predloženo je saslušanje ranijeg zz tuženika g. Ivice Paradžika

U roku će biti podnesen odgovor na tužbu, osporiti tužbeni zahtjev u cijelosti.

Dakle, u konkretnom slučaju vjerovnik osporene tražbine Hrvatska Lutrija d.o.o. predlaže nastavak parnice P-238/2009, iako ne u prekluzivnom roku čiji su početak i istek Zakonom određeni, istovremeno novom tužbom potražuje utvrđenja da nisu vlasništvo tuženika predmetne nekretnine, da je izlučni vjerovnik te potražuje predaju nekretnina u posjed.

Dosljedno dosadašnjim shvaćanjima, osporavati će se tužbeni zahtjev i ustrajati kod protutužbenog zahtjeva u parnici pred Trgovačkim sudom u Zadru te osporiti tužbeni zahtjev u parnici pred Trgovačkim sudom u Zagrebu P-30/2019.

c.) Ujedno, od GSKG-a sam zaprimila novu opomenu pred ovrhu za iznos od 212.257,08 kn radi naknade za bespravno korištenje poslovnog prostora na adresi Gajeva 2, sistemski broj objekta 06631193. Na opomenu sam pisanim putem odgovorila, osporila potraživanje u cijelosti budući suprotno navodima GSKG-a, stečajni dužnik nije u posjedu poslovnog prostora za koji navodi da mu pripada naknada za bespravno korištenje. O istome je obaviješten i Grad Zagreb sa zahtjevom da svoju evidenciju usklade sa stvarnim stanjem.

d.) Dana 5. ožujka 2019. godine mi je na adresi sjedišta stečajnog dužnika dostavljen prekršajni nalog Financijske agencije Klasa: 120-02/19-04/4070 od 25. veljače 2019. godine kojim je stečajnom dužniku izrečena novčana kazna u iznosu od 10.000,00 kn iz razloga što nije do 30. travnja 2017. godine dostavio Fini financijske izvještaje za 2016. godinu, dakle za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka. Istim prekršajnim nalogom je izrečena novčana kazna u iznosima od po 5.000,00 kn za isto djelo prekršaja i direktorima Anti Vlahoviću, Ivici Paradžiku, Tinu Herendi i Želimiru Dodderu. Direktorima je kao okrivljenicima suprotno pravilima o osbnoj dostavi prekršajni nalog također dostavljen na adresu sjedišta stečajnog dužnika. Protiv prekršajnog naloga će u zakonskom roku biti podnesen prigovor.

e.) Pribavljena je procjena nekretnina koje sačinjavaju stečajnu masu sukladno kojoj su nekretnine procijenjene na iznos od 6.220.000,00 kn.

f.) Rješenjem o utvrđenim i osporenim tražbinama na parnicu su upućeni slijedeći vjerovnici osporenih tražbina:

- Vipnet d.o.o., Zagreb, Vrtni put , OIB 29524210204 radi 1.707,71 kn,
- GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937 radi 1.032.208,10 kn,
- GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937 radi 21.337,62 kn,
- HRVATSKA LUTRIJA d.o.o. Zagreb, Ul. grada Vukovara 72 OIB29705228158 radi 7.618.287,50 kn,
- CASIA j.d.o.o., Zagreb, Ulderika Donadinija 22, OIB 36844853695, radi 3.392.096,57 kn,
- Želimir Dodder, Zagreb, Podgaj 43 OIB 05765356080, radi 4.581.129,00 kn i
- ZEGE RITAM j.d.o.o. Zagreb, Gajeva 2, OIB 33194707468, radi 506.638,50 kn.

Izvidom u pisarnici suda je utvrđeno da tužbu nisu podnijeli Vipnet d.o.o., GRAD ZAGREB radi 1.032.208,10 kn, CASIA j.d.o.o. radi 3.392.096,57 kn, Želimir Dodder radi 4.581.129,00 kn i ZEGE RITAM j.d.o.o. radi 506.638,50 kn.

Temeljem podataka evidentiranih u pisarnici suda, odnosno povratnih obavijesti da kod suda nisu zaprimljene tužbe, kao i uvažavajući činjenicu da stečajnom upravitelju nisu dostavljene tužbe, proizlazi da su s uspjehom osporene tražbine u sveukupnom iznosu od 9.513.779,88 kn.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona
  - stečajnu masu sačinjavaju:
    - a.) Nekrenine k.č.br. 2906/521 k.o. Kolan, upisane u zk.ul. 2355 k.o. Kolan, oznake zemljišta vila 32 i dvor Gajac "B" sveukupne površine 69 m<sup>2</sup>, od čega vila 32 Gajac "B" površine 43 m<sup>2</sup> i dvor Gajac "B" površine 26 m<sup>2</sup>.
    - b.) Nekretnine upisane u zk.ul. 3583 k.o. Kolan, k.č.br. 2906/504, 2906/510, 2906/511, 2906/512, 2906/513, 2906/514, 2906/515, 2906/525, 2906/526, 2906/527, 2906/528, 2906/529, 2906/530, 2906/531, 2906/532, 2906/533 i 2906/534, u naravi 17 apartmana
    - c.) nekretnine upisane u zk.ul. 2167 k.o. Kolan sveukupne površine 2630 m<sup>2</sup>
    - d.) Osobni automobil marke Volkswagen Polo Steihel Foks, godina proizvodnje 1994., broj šasije WVWZZZ80ZRY101818, reg. oznaka ZD351CM, objavljeno 29.09.2009. godine
    - e.) novac na računu u iznosu od 18.680,41 kn
2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu  
 Temeljem ugovora o posredovanju u iznajmljivanju turističkog smještaja, od Agencije Casia j.d.o.o. je za mjesec rujan 2018. godine naplaćeno 31.250,00 kn.  
 Naplaćena je kamata PBZ d.d. 0,01 kn
3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga  
 Predmetna stečajna masa koja je opterećena zabilježbom spora nije unovčena.
4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji  
 Na nekretninama je uknjiženo razlučno pravo:



a.) za korist Općine Kolan, OIB: 63577538914 pod Z- 2958/09 na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Pagu, posl. broj: Ovr-229/2009-2 od 1. srpnja 2011. g., zabilježena je ovrha u zk.ul. 3583 k.o. Kolan

b.) za korist vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487, na temelju rješenja Županijskog suda u Zadru, posl. broj 23 GŽ-2763/12-2 od 18. prosinca 2012. g., Rješenja Općinskog suda u Pagu, posl. broj: Ovr-117/10-3 od 01. lipnja 2010. g. i Rješenja Općinskog suda u Pagu, posl. broj: Ovr-117/10-4 od 28. lipnja 2010. g. uknjiženo je založno pravo za iznos od 1.446.946,57 kn.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji

Sporan je tužbeni zahtjev tužitelja Hrvatske Lutrije d.o.o. sadržan u tužbi P-30/2019 podnesenoj Trgovačkom sudu u Zagrebu. Prvenstveno prema sadržaju tužbe i priloženim dokazima Hrvatska Lutrija d.o.o. tvrdi da je stekao pravo vlasništva predmetnih nekretnina temeljem sklopljenih predugovora i tabularne izjave i navoda da je plaćena kupoprodajna cijena.

Kao što je više puta isticano, predugovorima se Hrvatska Lutrija d.o.o. obvezala platiti kupoprodajnu cijenu u ime i za račun trećih, predugovori nisu sklopljeni s ciljem stjecanja prava vlasništva predmetnih nekretnina za korist tužitelja, a tabularna izjava je dana kao sredstvo osiguranja naplate potraživanja proizašlog iz ugovora o kupoprodaji sklopljenog između Hrvatske Lutrije d.o.o. i Lože d.o.o., sve u skladu sa Sporazumom od 22. prosinca 2008. godine, a koje je pak Hrvatska Lutrija d.o.o. jednostrano raskinula dopisom od 12. listopada 2009. godine.

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju

**Materijalni troškovi:**

izrada pečata	139,00 kn
ovjera potpisa za sudski registar	47,50 kn
otvaranje žiro računa	50,00 kn
	236,50 kn

**Ostale obveze stečajne mase:**

usluge knjigovodstvenog servisa	7.500,00 kn
usluge procjene vrijednosti nekretnine	15.750,00 kn
Obveza po osnovi PDV-a	4.750,00 kn
Naknada za usluge platnog prometa PBZ d.d.	319,60 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>28.319,60 kn</b>

**Namireni vjerovnici stečajne mase:**

- Naknada za usluge platnog prometa PBZ d.d. 319,60 kn
- usluge knjigovodstvenog servisa 7.500,00 kn
- PDV 4.750,00 kn
- UKUPNO: 12.569,60 kn**

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).
9. ostali podaci.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

U dodijeljenom roku će biti podnesen odgovor na tužbu u parničnom postupku koji je u tijeku pred Trgovačkim sudom u 30/2019.

Protiv prekršajnog naloga Financijske agencije Klasa: 120-02/19-04/4070 će biti podnesen prigovor.

S obzirom na parnice u tijeku, osobito s obzirom na činjenicu da će biti nastavljena parnica pred Trgovačkim sudom u Zadru P-238/09 po tužbi radi sklapanja ugovora o kupoprodaji i po protutužbi radi isplate, predlaže se održavanje skupštine vjerovnika radi davanja suglasnosti stečajnom upravitelju za davanje punomoći odvjetniku za zastupanje u parničnim postupcima c/a Hrvatska Lutrija d.o.o.

Po ispunjenju uvjeta, osobito s obzirom na parnice u tijeku, pristupiti će se unovčenju stečajne mase.

Mjesto i datum

Zagreb, 8. ožujka 2019. godine

Stečajni upravitelj

---

Marijana Sabljic



# »VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;  
Tel. \*\*385/01/2325-762; Fax: 2316-396; info@vjestak.hr  
Trgovački sud u Zagrebu, TI-99/14927-2; Temeljni kapital 161.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Paromlinasta 2, Uprava Marina Terzeka i Tea Hulenčić.  
IBAN: HR1424840081102038146, OIB 66078036556;  
»Pismohrana br.: VG-96/2018; Zagreb, 28.12.2018.g. «

---

P.N.

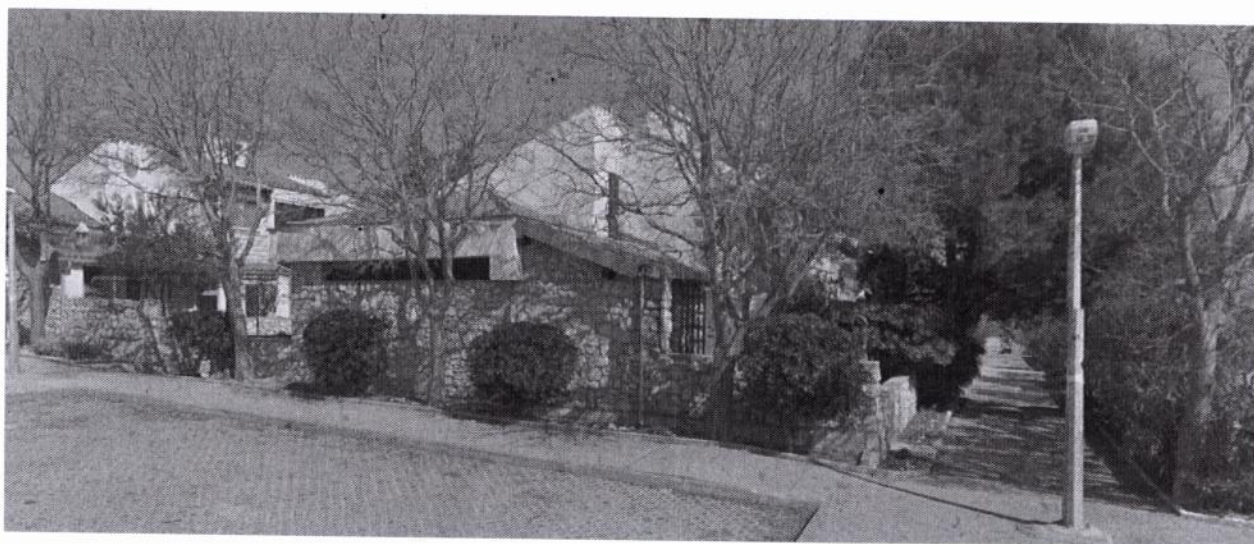
PAG RAZVOJ d.o.o., u stečaju

Ulderika Donadinija 22

ZAGREB

## PROCJEMBENI ELABORAT

18 ATRIJSKIH VILA, U GAJCU KOLANSKOM EVIDENTIRANIH U ZK.UL.3583, I  
JEDAN U ZKUL. 2355, K.O. KOLAN, I TO: 2906/504, 510, 511, 512, 513, 514,  
515, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534 I 2906/521,  
I ZEMLJIŠTE U ZK.UL.2167 U K.O. KOLAN, POV.2630



Nekretnina	Kn	€
18 apartmana (tri tipa) I I 5 čest.zemljišta	6,220.000,00	835.000,00



## SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	apartmanske vile i građ. Zemljišta
Adresa	PAG, Kolanjski Gajac
Oznaka	u zkul.2355 - 1 kom. app u zkul.3583 - 17 kom app u zkul.2167 - zemljište pov.2167 m2
Ploština	obj. Pov. 766,38 m2 i zemljište pov.2630 m2
Naručitelj	PAG RAZVOJ d.o.o.,u stačaju Ulderika Donadinija 22, Zagreb
Vlasnik	PAG RAZVOJ d.o.o.,u stečaju Ulderika Donadinija 22, Zagreb
<b>Vrijednost</b>	<b>5.330.000 kn+890.000,00 kn=6,220.000,00 kn</b>
Datum	28.12.2018.g.

## Sadržaj

SAŽETAK .....	2
1. Rješenje o imenovanju .....	4
2. OPĆI DIO .....	6
2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA .....	6
2.2. ZADATAK .....	7
2.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA .....	8
2.3.1. KATASTARSKE OZNAKE I PRIKAZ .....	9
2.3.2. ZK OZNAKE NEKRETNINE .....	9
2.3.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE .....	10
3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	13
4. PROCJENA NEKRETNINE .....	15
4.1. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	16
4.2. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE .....	17
4.3. PROCJENA APP POREDBENOM METODOM .....	18
5. ZAKLJUČAK .....	20



## 1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 527/17  
Zagreb, 10. ožujka 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Vještak d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

### riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAK d.o.o.** iz Zagreba, Iblérov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

### Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstvo i procjenu nekretnina**.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Marine Terček Drašković iz Zagreba, M. Kovačevića 4, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Teco Hulenić iz Zagreba, Pakoštanska 3a, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u Vještak d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene vještake.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



## 2. OPĆI DIO

### 2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade elaborata procjene korištena je literatura kako se navodi :

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
3. Zakon o tajnosti podataka
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
5. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
11. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
12. Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
13. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir – /B.Majčica)
14. Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
15. Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
16. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
17. E-nekretnine
18. Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku
19. Vlastita baza podataka

## 2.2. ZADATAK

Na zahtjev Naručioca zatražena je procjena vrijednosti nekretnine, koja se nalazi na otoku Pagu, Op. Novalja, Gajac Kolanjski.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići na slobodnom tržištu u vrijeme Procjene.

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Dan vrednovanja 27.12.2018.g

Dan kakvoće 27.12.2018.g.

3.Procjena se temelji na jednoj ili dvije metode od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

### SVRHA PROCJENE

Stečajni postupak.



### 2.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

KOLANJSKI GAJAC-naselje u sastavu op.Kolan, položajno bliže Novalji, Zadarska Županija.

Kolan je prvenstveno kroz povjest bio težačko mjesto koje je živjelo od ratarstva i ovčarstva, no stanovništvo se bavilo i ribarstvom u obližnjim mjestima Mandre i Šimuni. Kolan je nekada imao i svoj rudnik na području Kolanjskog polja (Vele grbe i Male grbe) gdje se dugi niz godina vadio ugljen.

Kolan uključujući i Mandre broji 720 stalnih stanovnika koji se sve više bave turističkom i ugostiteljskom djelatnošću, ali ne zapuštaju ni proizvodnju vlastite zdrave hrane. Kolan je već prije sto godina imao svoju školu (1903.).

- Od 1978. u Kolanjski Gajac je turističko naselje u sastavu općine Kolan.

Kolan se prvi put kao naselje spominje u povijesnim dokumentima u odgovoru mletačkog vijeća paškom vijeću 2. ožujka 1441.g. kada je mletačko vijeće dozvolilo da se na području zvanom Kolan osnuje naselje. Iz iste godine datira i župna crkva u Kolanu. Na području k.o. Kolan (u istim granicama je današnja općina) su djelomično sačuvane srednjovjekovne crkvice: sv. Vid iz 1348. godine., sv. Marko 1493.godine, sv. Duš 1391.godine, sv. Marija 1393. godine i sv. Jerolim (kraj 15 st).



### 2.3.1. KATASTARSKE OZNAKE I PRIKAZ

- k.č.br. 2906/504,510-515,525-534,521
- k.o. Kolan



### 2.3.2. ZK OZNAKE NEKRETNINE

- zk.č.br. 2906/504,510-515,525-534,521
- k.o. Kolan
- zk.ul. 3583 i 2355
- Legalnost: ishodena građ.dozvola, ali ne i uporabna.



### 2.3.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je niz app. kuća atrijskog tipa, u naravi predstavlja ugrađene manje prizemne objekte u turističkoj zoni Kolanjski Gajec, Pag.

Opis predmeta procjene je preuzet iz procjene vrijednosti nekretnine HYPO ALPE ADRIA GROUP, od 7.7.2009.g., uz korištenje svih dostupnih podataka iz javnih knjiga i slično.

Opis tipa građevine

Zgrada atrijska u nizu

- Zgrada je građena 2000.g.- starost 18 godina.
- Prizemni objekt,
- temelji – betonski trakasti
- zidana konstrukcija sa AB ukrutama
- pregradni zidovi opeka
- fasada dio navučen sep i dio kamen - ogradni zid
- kosa dvostrešna AB krovna ploča
- Pokrov – crijep
- opšav izveden pocinčan
- unutar turističkog naselja – udaljenost od mora 350 m

STAN – apartmanska vila sa vrtom

- stan je u prizemlju
- orijentacija - višestрана /sjever jug, i istok / ili jug i istok
- svijetla visina – standardna za apartmane
- prozračivanje, osunčanje, pogled
- zidovi ožbukani i obojani, keramika u kuhinji i sanitarnim prostorima
- podovi keramika i u sobama tepison
- strop ožbukani i obojan,
- vanjska stolarija drvena sa izo ostakljenjem tipska, sa griljama
- unutrašnja stolarija - drvena puna i ostakljena, tipska
- grijanje nije izvedeno – električno, sva ostala infrastruktura izvedena
- Kupaonica i WC uredno opremljene keramičkim sanitarnim elementima
- pripadni dio – vrt uz ulaz , okoliš uredan
- korištenje u ljetnoj sezoni

Daje se sadržaj tri tipa apartmana

TIP 1 –PRIZEMLJE

Prostorija	pov	kom	faktor	Pov.-m
ULAZ	2,21	1,00	1,00	2,21
DB I BLAG.	25,88	1,00	1,00	25,88
KUHINJA	5,74	1,00	1,00	5,74
WC+GOSP.	1,45	1,00	1,00	1,45
GARD.	3,33	1,00	1,00	3,33
SOBA 1	10,09	1,00	1,00	10,09
SOBA 2	11,25	1,00	1,00	11,25
KUPAONICA	3,40	1,00	1,00	3,40
SPREMIŠTE	1,96	1,00	1,00	1,96
<b>UKUPNO</b>				<b>65,31</b>

TIP 2 –PRIZEMLJE

Prostorija	pov	kom	faktor	Pov.-m
ULAZ	2,09	1,00	1,00	2,09
DB I BLAG.	19,28	1,00	1,00	19,28
KUHINJA	3,40	1,00	1,00	3,40
SOBA 1	8,92	1,00	1,00	8,92
SOBA 2	7,16	1,00	1,00	7,16
KUPAONICA	3,12	1,00	1,00	3,12
SPREMIŠTE	1,82	1,00	1,00	1,82
<b>UKUPNO</b>				<b>45,79</b>

TIP 3 –PRIZEMLJE

Prostorija	pov	kom	faktor	Pov.-m
DB +BLAG.	19,50	1,00	1,00	19,50
KUHINJA	3,88	1,00	1,00	3,88
GARD.	1,47	1,00	1,00	1,47
SOBA 1	6,52	1,00	1,00	6,52
KUPAONICA	2,90	1,00	1,00	2,90
SPREMIŠTE	1,82	1,00	1,00	1,82
<b>UKUPNO</b>				<b>36,09</b>

## UKUPNO

Neto korisna površina - NKP

zk oznaka	pov	kom	faktor	Pov.-m
5B	65,31	1,00	1,00	65,31
9B	45,79	1,00	1,00	45,79
10B	36,09	1,00	1,00	36,09
11B	36,09	1,00	1,00	36,09
12B	36,09	1,00	1,00	36,09
13B	36,09	1,00	1,00	36,09
14B	45,79	1,00	1,00	45,79
6B	65,31	1,00	1,00	65,31
7B	65,31	1,00	1,00	65,31
8B	45,79	1,00	1,00	45,79
15B	36,09	1,00	1,00	36,09
16B	36,09	1,00	1,00	36,09
17B	36,09	1,00	1,00	36,09
18B	36,09	1,00	1,00	36,09
19B	36,09	1,00	1,00	36,09
20B	36,09	1,00	1,00	36,09
21B	36,09	1,00	1,00	36,09
32B	36,09	1,00	1,00	36,09
UKUPNO				766,38

Ukupna NKP svih 18 app iznosi:

NKP=**766,38 M2**

U TABELI PRVIH 17 UPISANO JE U ZKUL. 3583,  
A ZADNJI 32B- UPISAN U ZKUL. 2355, SVE U K.O. KOLAN.

Napomena: Tereti upisani u ZK nisu predmet procjene, a uporabnu dozvolu je moguće ishoditi naknadno, ako nema promjena u odnosu na građ.dozvolu.

Građ zemljište upisano u zkul 2167 obuhvaća 5 čestica

	Zk.č.br,	Pov.m2	opis	Ktg
1	2906/70	520	Građ.čest.	I
2	2906/71	608	Građ.čest	I
3	2906/501-put	225	Put	II
4	2906/503	564	Građ.čest	I
5	2906/505	713	Put i Građ.čest	I-50% II-50%



### 3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. | Ažurirano: 17.9.2018.



Glavni makroekonomski indikatori jesu kratak i pregledan tablični prikaz ključnih godišnjih makroekonomskih pokazatelja hrvatskoga gospodarstva tijekom duljeg razdoblja.

	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Površina (u km <sup>2</sup> )	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (u mil.) <sup>a</sup>	4,256	4,238	4,204	4,174	4,125
BDP (u mil. HRK, tekuće cijene) <sup>b</sup>	331.785	331.570	339.616	351.349	365.643
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene)	43.808	43.456	44.630	46.664	49.013
BDP po stanovniku (u EUR)	10.293	10.254	10.616	11.180	11.882
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	-0,5	-0,1	2,4	3,5	2,9
Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena	2,2	-0,2	-0,5	-1,1	1,1

BN indeks je indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području cijele države Hrvatske, Burze nekretnina, na temelju baze postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama publicira (24.09.2018.g)

BN Komentar 24.9.2018.

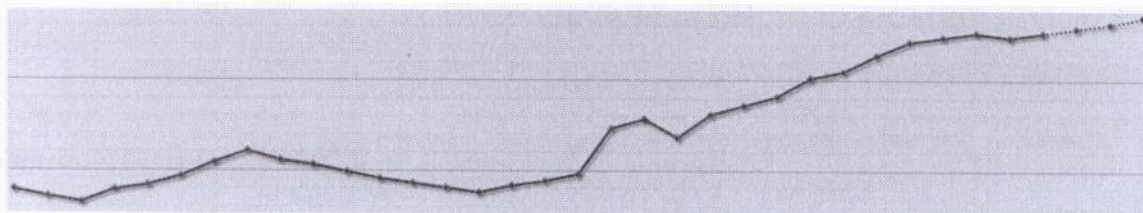
BN indeks je u zadnjem mjesecu narastao opet za 0,14%.BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine tek za 2,6% što je bitno manje od godišnjeg prosjeka. Zaključujemo da je ovo ljeto imalo manju dinamiku rasta u odnosu na prošlo. Očekujemo da ćemo i u narednim mjesecima imati rast ali ne više kao sa početka godine. Povećanjem cijena nekretnina i dalje slabi potražnja, a kao rezultat navedenog, smanjuje se i realizacija. Iako je prisutno povećanje gotovo svih traženih cijena, uočavamo da se samo manji broje nekretnina prodaje po povećanim cijenama. Dokaz tome je da je osim smanjena broja kupoprodaja, došlo i do smanjenog novčanog volumena svih transakcija. Uočio se pad broja transakcija čak i u nekim dijelovima priobalja

Možemo zaključiti da dolazi do sve veće polarizacija tržišta nekretnina u Hrvatskoj. U onim dijelovima Hrvatske u kojima su nekretnine vezane uz turizam i stranog kupca, cijena raste i u realizaciji. Ipak je više onih dijelova Hrvatske gdje tržište ne podnosi povećanje cijena, a i broj transakcija i dalje pada.

Očekuje se i dalje usporeni rast prosječnih cijena.

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 24.09.2018

**182,6**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,14**

Promjena u odnosu na godinu dana

**2,69**

U odnosu na početak godine

**1,97**

Izvor-Priopćenje DZS ZAGREB,

## 4. PROCJENA NEKRETNINE

Osnova za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema zakonom propisanim metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena se temelji na jednoj (ili više) od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

- općih vrijednosti na tržištu nekretnina,
- stanja nekretnine na dan pregleda – kakvoće
- statističke obrade
- konačnog izračuna

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m<sup>2</sup> apartmana.



#### 4.1. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
- 
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
- 
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
- 
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
- 
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
- 
- Da je procjena izrađena u 2 primjerka za Naručitelja
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine
  
- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjemenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakve veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).

Vještak d.o.o.

## 4.2. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

STAN – apartman

S obzirom na vrstu nekretnine stan u zoni Novalje , u obalnom pojasu , gdje postoji tržište sa dovoljnim brojem nedavnih pouzdanih transakcija u ovoj je procjeni **korištena 1. poredbena metoda kod procjene vrijednosti.**

### POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija pogodna je posebno za zemljišta, stanove, garaže, i poslovne prostore.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje na temelju minimalno 3 transakcije.

Budući da u bazi kupoprodajnih ugovora postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo iste u mogućnosti analizirati i komparirati .

Izvršena je poredba svih transakcija te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja.

### 4.3. PROCJENA APP POREDBENOM METODOM

Daju se podaci o kupoprodajama apartmana u tur.naselju -zona sličnih objekata, u zadnje 4 godine, korigirane hedonističkim indeksom cijena ICSN koje izdaje HNB u suradnji sa DZS.

R.br.	ID	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	%
1.	442478	47	7548,69	09.2015	100,01	109,33	8252,16	+19
2.	931490	66	6478,66	06.2018	109,33	109,33	6478,66	-7
3.	442375	69	6216,80	12.2014	102,80	109,33	6611,70	-5
4.	442328	108	7094,43	12.2014	102,80	109,33	7545,08	+9
5.	799858	108	5606,28	11.2017	108,67	109,33	5640,33	-19
6.	819374	105	6703,40	07.2017	102,25	109,33	7167,56	+3
Prosječna vrijednost app.							6949,25	

Jc=933 €/m2

1	13.1.3.								
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>								
3	HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>								
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.								
5	Users are kindly requested to state the source.								
6	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>								
7	Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>								
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total
67		Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	
68		Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	
69									
70	2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
71		Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
72		Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
73		Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
74									
75	2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
76		Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
77		Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
78		Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
79									
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
84									
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
89									
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
92									



Vrijednost nekretnine odabranom metodom, prosječno iznosi

(prema tečaju na dan procjene : 1 €=7,45 kn

zk oznaka	pov	Jc/kn/m2	faktor	kn
5B	65,31	6.949,25	1,00	453.855,52
9B	45,79	6.949,25	1,00	318.206,16
10B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
11B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
12B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
13B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
14B	45,79	6.949,25	1,00	318.206,16
6B	65,31	6.949,25	1,00	453.855,52
7B	65,31	6.949,25	1,00	453.855,52
8B	45,79	6.949,25	1,00	318.206,16
15B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
16B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
17B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
18B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
19B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
20B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
21B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
32B	36,09	6.949,25	1,00	250.798,43
<b>UKUPNO</b>				<b>5.325.766,22</b>

Nekretnina	m2	Kn/m2	€/m2	Kn	€
18 atrij.vila-766,38 m2	766,38	6949,25	933	5,325.766	715.000

Ili zaokruženo:

Nekretnina	Kn	€
18 apartmana /tri tipa/	<b>5,330.000</b>	<b>715.000</b>

## 4.4. PROCJENA ZEMLJIŠTA U ZKUL.2167 POREDBENOM METODOM

Katastarska općina: 321516, KOLAN

Broj ZK uložka: 2167

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7102/2018

Aktivne plombe: Z-27353/2018

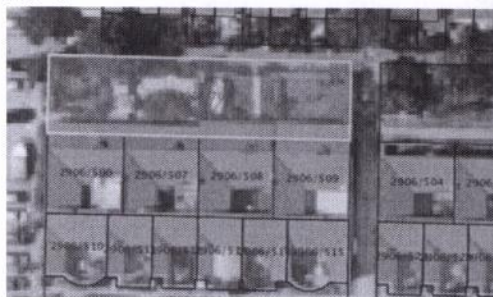
### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2906/70	PAŠNJAK GAJAC "B"			520	
2.	2906/71	PAŠNJAK GAJAC "B"			608	
3.	2906/501	PAŠNJAK GAJAC "B"			225	
4.	2906/503	PAŠNJAK GAJAC "B"			564	
5.	2906/505	PAŠNJAK GAJAC "B"			713	
		UKUPNO:			2630	

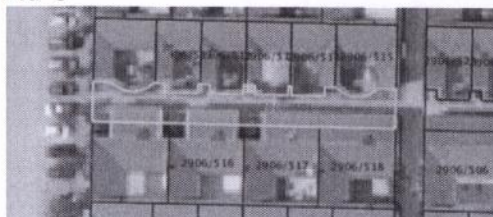
Ad 1



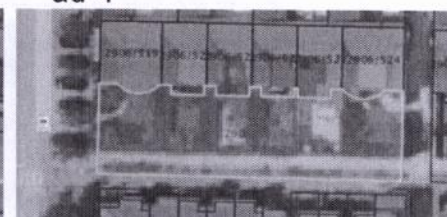
ad 2



Ad 3



ad 4



Ad 5





Daju se podaci o kupoprodajama građ. Zemljišta uz more u tur.naselju, u zadnje 4 godine, korigirane hedonističkim indeksom cijena ICSN koje izdaje HNB u suradnji sa DZS.

R.br.	ID	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	%
1.	747292	20396	393,21	11.2016	101,39	109,33	424,00	+12
2.	983331	1001	333,54	10.2018	109,33	109,33	333,54	-13
3.	981827	578	444,54	08.2018	109,33	109,33	444,54	+17
4.	914678	647	315,42	11.2018	109,33	109,33	315,42	-17
<b>Prosječna vrijednost m2 zemljišta</b>							<b>379,38</b>	

Jc=50,92 €/m2

	Zemljište	Pov.m2	Kn/m2	Ktg	k	Kn/m2	kn
1	2906/70	520	379,38	I	1	379,38	197.277,60
2	2906/71	608	379,38	I	1	379,38	230.663,04
3	2906/501-put	225	379,38	II	0,5	189,69	42.680,25
4	2906/503	564	379,38	I	1	379,38	215.108,46
5	2906/505-dio put dio građ.	713	379,38	I-50%	1	379,38	135.438,66
				II-50%	0,5	189,69	67.529,64
	Ukupno 2630 m2						888.697,7

Građ. Zemljište u zkul 2167 u k.o. Kolan

<b>Nekretnina</b>	<b>m2</b>	<b>Kn</b>	<b>€</b>
5 zemljišta	2630	888.697,7	119.288,00

Ili zaokruženo:

<b>Nekretnina</b>	<b>Kn</b>	<b>€</b>
Zemljište pov.2630 m2	<b>890.000,00 kn</b>	<b>119.000,00</b>

## 5. ZAKLJUČAK

Naručitelj                      PAG RAZVOJ d.o.o., Zagreb, Ulderika Donadinija 22  
Adresa nekretnine           KOLANJSKI GAJAC,  
Vrsta nekretnine :           18 ARIJSKIH VILA- TIP 1,2,3 i zemljište u zk.ul.2167  
Datum procjene :           28.12.2018.g.

Procijenjena vrijednost nekretnine, zaokruženo, prema odabranoj metodi, bez uključenog poreza na promet nekretnina, predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a, ili je već u istu uračunat, ovisno o poreznom statusu /prodavatelja/kupca/, iznosi:

Nekretnina	Kn	€
18 apartmana + 5 čestica zemljišta	<b>6,220.000,00</b>	<b>835.000,00</b>

Vještak:

\_\_\_\_\_  
Tea Hulenčić, d.i.a.