



Građevinar d.o.o.

Domovinskog rata 2, 23000 Zadar, OIB:85688431254

PROCJEMBENI ELABORAT – 74/2023

U svrhu utvrđivanja procjene vrijednosti nekretnine



Nekretnina: Građevinsko zemljište

Lokacija: 23 232 Zaton, Šetalište kneza Branimira bb
(k.č.br. 4432/2 k.o. Nin-Zaton)

Naručitelj: ZARA NEKRETNINE d.o.o. - stambeni upravitelj,
za SZP Šetališta kneza Branimira 20G, Zaton

Procjenjena vrijednosti nekretnine:

15.400,00 €

Izradio :

Ovlašteni procjenitelj za nekretnine
Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.



Zadar, 25.10.2023. godine

NARUČITELJ: ZARA NEKRETNINE d.o.o. - stambeni upravitelj,
za SZP Šetališta kneza Branimira 20G, Zaton

VLASNIK: Prema izvratku iz zemljišne knjige,

IZVRŠITELJ: GRAĐEVINAR d.o.o., Zadar, Domovinskog rata 2

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
ZK katastarska općina:
BZP uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
Namjena:
Datum pregleda nekretnine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Građevinsko zemljište

23 232 Zaton, Šetalište kneza Branimira bb
Nin-Zaton
323
4432/2
Građevinsko zemljište
25.10.2023.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Građevinsko zemljište
na adresi: 23 232 Zaton, Šetalište kneza Branimira bb
iznosi :

15.400,00 €

**Sveukupna
vrijednost
zemljišta**

166,00 €

**Vrijednost
zemljišta po m2**

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izradio :

Ovlašteni procjenitelj za nekretnine
Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.



Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-577/2020-2
Zadar, 9. studenog 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina, donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar, Domovinskog rata 2, OIB: 85688431254, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te mu se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlenik Građevinara d.o.o. Zadar.

Obrazloženje

Trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar podnijelo je dana 3. studenog 2020. zahtjev za ponovno imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, rješenje ovog suda broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017., policu Croatia osiguranja broj 078180017148, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis izvršenih vještačenja i uvjerenje o nekažnjavanju za pravnu osobu Građevinar d.o.o. Zadar.

U postupku je izvršen uvid u predmet ovog suda broj 4 Su-914/16 te je uvidom u rješenje broj 4 Su-914/16-2 od 8. studenog 2016. utvrđeno je da je pravnoj osobi Građevinar d.o.o. Zadar odobreno obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Iz priložene dokumentacije utvrđeno je da je trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar upisano u sudski registar gdje je između ostalog registrirano i za obavljanje vještačenja i procjenu nekretnina. Nadalje, utvrđeno je da Građevinar d.o.o. Zadar ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl.ing.građ. Olivera Jadrijeva, kojeg je imenovao ovaj sud rješenjem broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017. na rok od četiri godine. Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180017148 utvrđeno je da je osiguranik Građevinar d.o.o. Zadar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za razdoblje od 24.1.2020. do 24.1.2021. na iznos od 500.000,00 kuna.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovano trgovačko društvo ispunjava uvjete propisane člancima 4., 9. i 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
TOMISLAV JURLINA
Vrijeme potpisivanja:
09-11-2020
12:34:56

Predsjednik suda
Tomislav Jurlina
DN: C=HR,
O=TRGOVAČKO DRUŠTVO GRAĐEVINAR
2.5.4.30=413004822533363720343604302533
L=ZADAR,
S=JURLINA,
SN=TOMISLAV,
CN=TOMISLAV JURLINA

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana. Žalba se dostavlja putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka.

DNA:

- GRAĐEVINAR d.o.o. Zadar, Domovinskog rata 2, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn
- Ministarstvo pravosuđa i uprave



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-211/2021-4
Zadar, 27. travnja 2021.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina,

riješio je

1. Oliver Jadrijev, dipl.ing.građ. iz Zadra, Put Petrića 49B, rođen 03. veljače 1965. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 27. travnja 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 14. travnja 2021. godine Oliver Jadrijev podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

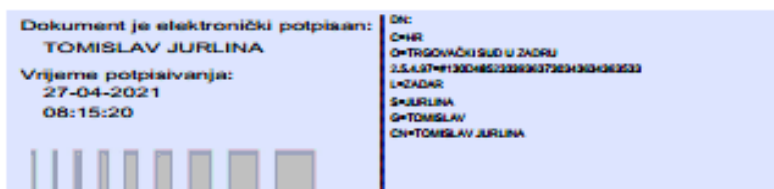
Imenovani je uz zamolbu dostavio policu Croatia osiguranja broj 078180021696, uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zaposlenju i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017. utvrđeno je da je Oliver Jadrijev imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina dana 27. travnja 2017., na rok od četiri godine.

Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180021696 utvrđeno je da je osiguranik Oliver Jadrijev osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 13. travnja 2021. do 13. travnja 2022.

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.



Predsjednik suda
Tomislav Jurlina

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana. Žalba se dostavlja putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka.

DNA:

1. Oliver Jadrijević, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave,
3. Pismohrana – ovdje

Broj zapisa: **eb2fa-3af58**

Kontrolni broj: **08929-61aeb-7c477**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=TOMISLAV JURLINA, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 63/19, 128/22)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima
(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju
(NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 275, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2021. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 11.04.2022.

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz zemljišne knjige, BZPuložak br.: 323, k.o. Nin-Zaton, od 25.10.2023.
2. e-Izvod iz katastarskog plana, od 25.10.2023.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev: **ZARA NEKRETNINE d.o.o. - stambeni upravitelj,**
za SZP Šetališta kneza Branimira 20G, Zaton

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine: građevinskog zemljišta, kčbr. 4432/2, k.o. Nin-zaton, ukupne površine 93 m², koje se nalaze unutar Grada Nina, naselje Zaton, Šetalište kneza Branimira bb.

Zadatak ovog elaborata je :

- 1. utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, oznake čest.zem. 4432/2 k.o. Nin-Zaton, u ukupnoj površini 93,00 m², koje se nalazi u građevinskom području grada Nina - naselja Zaton.**

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 25.10.2023.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: Općinskog suda u Zadru, zk odjel Zadar
ZK Katastarska općina: Nin-Zaton
BZP uložak: 323
Zemljišnoknjižna čestica: 4432/2
Opis nekretnine: Građevinsko zemljište
Površina zemljišta po z.k.: 93,00 m²
Vlasnik: Prema izvatku iz zemljišne knjige,
Teret: Tereta nema!

BZP uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
323	NIN-ZATON	4432/2	6250	PAŠNJAK	93,00	93,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					93,00	93,00

LOKACIJA

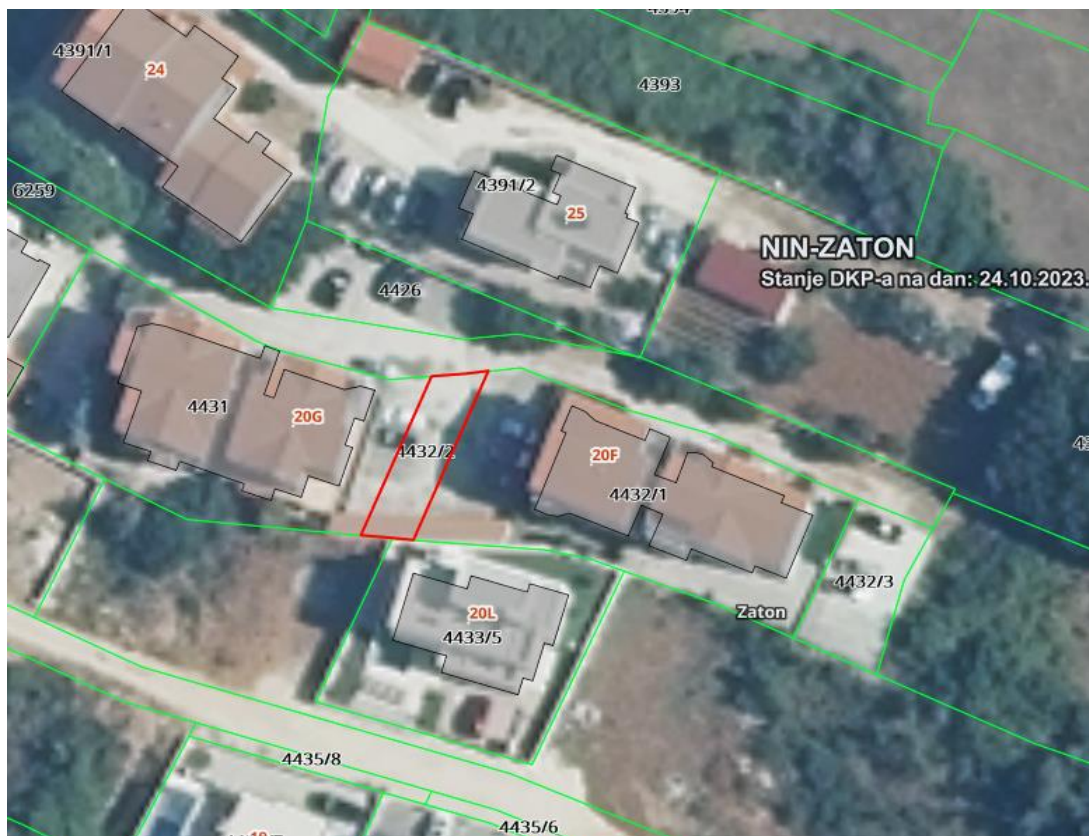
Predmetna nekretnina locirana je na administrativnom području grada Nina, naselje Zaton na z.k.č.br. 4432/2 , k.o. Nin-Zaton. Zemljište se nalazi sjeverozapadno od centra naselja Zaton.

Prikaz makrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.geoportal.dgu.hr>

Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.geoportal.dgu.hr>



Izvor: Državna geodetska uprava - nova izmjera

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 25.10.2022. godine, identificirana je predmetna nekretnina: građevinsko zemljište II. kategorije, oznake čest. zem. 4432/2 k.o. Nin-Zaton.

Predmetno zemljište je II kategorije zbog svoje površine i oblika (ne zadovoljava urbanističke uvjete za samostalnu gradnju objekata predviđenih važećim prostornim planom Grada Nina.

Predmetno zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja, relativno pravilnog oblika. Širina z.k.č.br. 4432/2 je cca 5 m , a dužina je cca 18,30 m.

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	DA
Kanalizacija priključak	DA
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	DA
DTK priključak:	DA

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: druga kategorija

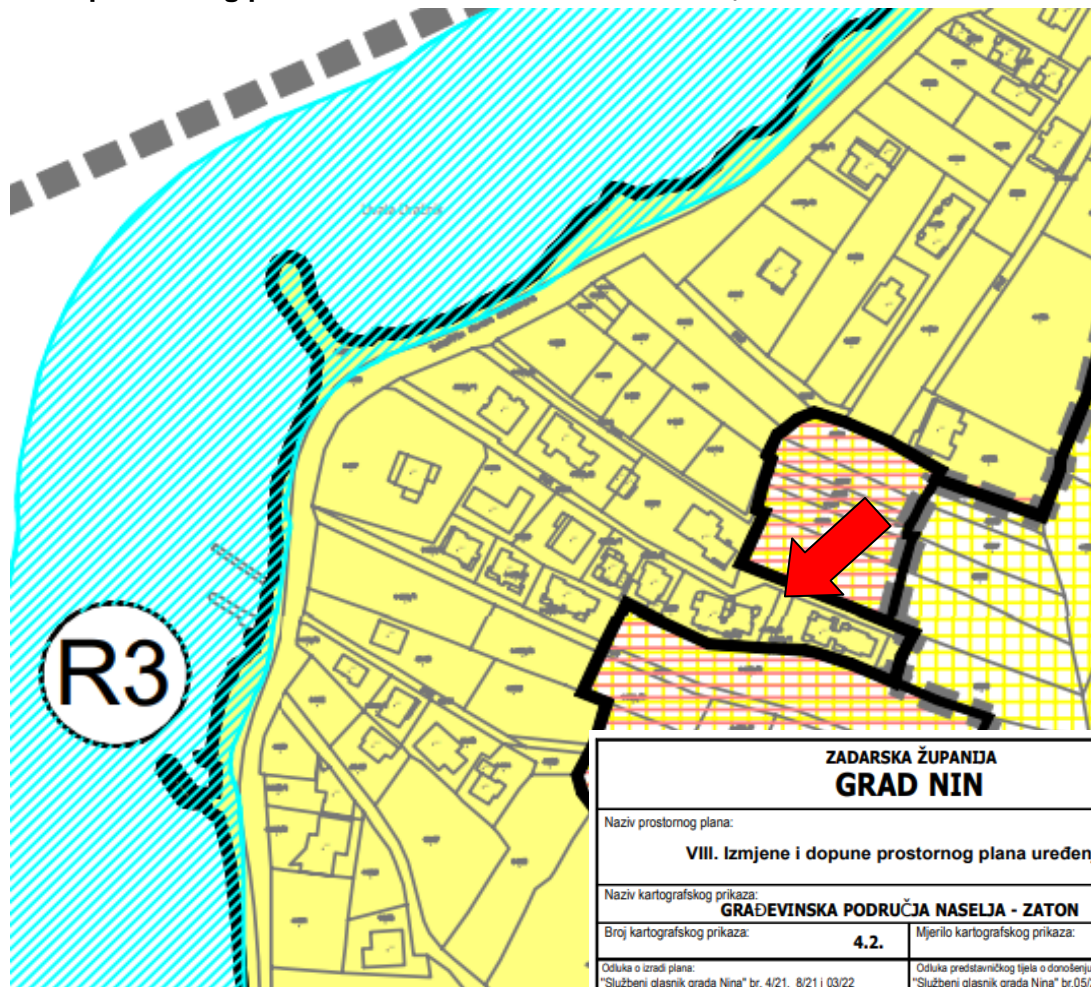
Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <https://www.geoportal.dgu.hr>

Važeći prostorni plan: Prostorni plan uređenja Grada Nina - VIII. Izmjene i dopune
Izvod iz prostornog plana Grada Nina: naselje Zaton



1. PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

1.1. Razvoj i uređenje prostora/površina naselja

	izgrađeni dio građevinskog područja
	neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja
	neizgrađeni uređeni dio građevinskog područja
	morska plaža: uređena morska plaža - R3
	ugostiteljsko turistička namjena -hotel T1, turističko naselje T2, kamp T3
	groblje

ZADARSKA ŽUPANIJA GRAD NIN	
Naziv prostornog plana: VIII. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - ZATON	
Broj kartografskog prikaza: 4.2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik grada Nina" br. 4/21, 8/21 i 03/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik grada Nina" br.05/22
Javna rasprava (datum objave): "Zadarski list" 28. ožujka 2022.	Javni uvid održan: od: 1. travnja 2022. do: 15. travnja 2022.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Jozo Mustač, d.i.g.
Suglasnost za plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 350-02/22-14/11 Ur.br. 531-06-01-02/07-22-7 datum: 8. srpnja 2022.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: BLACK PROJEKT d.o.o.	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Željko Predovan, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj:	Željko Predovan, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana: Željko Predovan, dipl. ing. arh. Luka Predovan, struč. spec.ing.aedif. Stephen Tony Brčić, dipl. ing. upp. Lovre Predovan, mag.ing. arh. Igor Ailbašić, dipl. ing. el. Zlatko Adorić, građ. teh.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Ante Peroš
Istovjetnost ovog prostornog plana sa izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

BLACK PROJEKT d.o.o.
Put Murvice 12D 23000 Zadar. tel: 023 492 080 e-mail: info@block-projekt.hr

Prema PPU Grada Nina na e-portal Grada Nina, vidljivo je da se predmetna k.č. 4432/2 k.o. Nin-Zaton nalaze u zoni:

Kategorija: 2
Namjena: izgrađeni dio naselja

VIII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA NINA:
ODREDBE: PRIKAZ IZMJENA

Gradnja, dogradnja i način korištenja građevne čestice u povijesnoj jezgri grada Nina (otok) mora biti u skladu sa konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela, koji mogu biti i drugačiji od uvjeta definiranih ovim planom. U tom smislu u postupku ishođenja dozvole za gradnju potrebno je pribaviti suglasnost konzervatora na projektnu dokumentaciju.

Članak 41.

Brisan.

Članak 42.

U naslijeđenim graditeljskim sklopovima i ruralnim cjelinama Planom se dozvoljava rekonstrukcija postojećih građevina, interpolacija i/ili gradnja slobodno stojećih, dvojnih ili građevina u nizu na građevinskim česticama na kojima nije moguće ispuniti opće uvjete građenja iz ovog Plana zbog zatečenih prostornih uvjeta, i to prema sljedećim uvjetima:

- a.) u slučajevima rekonstrukcije dozvoljava se gradnja iako nisu ispunjeni uvjeti minimalne površine građevne čestice, udaljenosti od susjeda ili koeficijenta izgrađenosti, pod uvjetom da se rekonstrukcijom zadrže zatečeni gabariti građevine. Iznimno se rekonstrukcijom može dozvoliti i dogradnja etaže ili povećanje visine građevine ukoliko se na taj način slijedi visina neposredno susjedne niže građevine,
- b.) u slučajevima interpolacije dozvoljava se gradnja građevine iako nisu ispunjeni uvjeti u pogledu minimalne površine građevne čestice, udaljenosti od susjeda ili koeficijenta izgrađenosti, pod uvjetom da se dozvoljenom gradnjom poštuje zatečeno stanje i način gradnje susjednih građevina u pogledu visine vijenca, izgrađenosti čestice i udaljenosti građevine od međe, te da se ni u kom slučaju ne pogorša zatečeno stanje odnosno kvaliteta stanovanja postojećih susjednih građevina,
- c.) u slučajevima gradnje slobodnostojećih ili dvojnih građevina na neizgrađenim građevnim česticama propisuju se sljedeći uvjeti:
 - površina građevne čestice ne može biti manja od 150 m² za izgradnju novih građevina.
 - max. koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,6
 - max. koeficijent iskoristivosti građevne čestice je 1,2
 - max. visina je 7,5 m.
 - udaljenost građevine od granice susjedne čestice je najmanje 0,5 m.
 - ukoliko je udaljenosti građevine manja od 3,0 m, takva građevina ne može imati otvore prema toj susjednoj međi, te mora zadovoljiti uvjete propisane člankom 59b, alineja 4.
 - građevinski pravac nove građevine mora se izjednačiti sa susjednim građevinama (primjenjuje se udaljenost najudaljenije neposredno susjedne građevine).

Unutar graditeljskih cjelina i u starim jezgrama naselja, gradit će se poštujući tradicionalne oblike izgradnje prema konzervatorskim uvjetima nadležnog tijela.

Članak 43.

U staroj jezgri naselja namjena osim stambene može biti i poslovna (trgovine, ugostiteljske i uslužne djelatnosti, tihi obrt itd.), koja neće ometati osnovnu funkciju stanovanja.

Planom se zabranjuje rekonstrukcija i interpolacija novih građevina koje volumenom bitno odskakuju od mjerila postojećih susjednih građevina. Dozvoljena odstupanja mogu iznositi do 20 % povećanja volumena novih građevina u odnosu na zatečene susjedne građevine.

5. Rekapitulacija površina

Površina predmetne nekretnine iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu BZP uložak br.: 323 k.o. Nin-Zaton

BZP uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
323	NIN-ZATON	4432/2	4432/2	PAŠNJAK	93,00	93,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					93,00	93,00

Fotografija zemljišta sa očevida



6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

U drugom je tromjesečju 2022. nastavljen snažan rast realne gospodarske aktivnosti na tromjesečnoj razini, premda malo slabijim intenzitetom nego na početku godine. Ipak, godišnja stopa rasta realnog BDP-a ubrzala se zbog niske razine gospodarske aktivnosti u istom tromjesečju 2021. Povoljna su kretanja najviše bila podržana iznimno dobrim ostvarenjima u turizmu, ali i intenziviranjem rasta osobne potrošnje. Model brze procjene BDP-a, zasnovan uglavnom na podacima dostupnima za srpanj i podložen rizicima, upućuje na to da bi se u trećem tromjesečju realna gospodarska aktivnost mogla zadržati na razini iz prethodna tri mjeseca uz izraženu neizvjesnost oko mogućnosti zadržavanja te razine do kraja tromjesečja. Rast zaposlenosti u srpnju i kolovozu u odnosu na prosječnu razinu iz prethodnog tromjesečja usporio se, a realne plaće u srpnju nastavile su se smanjivati. Istodobno se inflacija potrošačkih cijena nastavila ubrzavati, ali blažim intenzitetom nego u prvoj polovini godine, dosegnuvši 12,3% u srpnju, čemu je, među ostalim, pridonijelo pojeftinjenje naftnih derivata. Prilagodba instrumenata monetarne politike u procesu pristupanja europodručju povećala je ionako izdašnu kunsku likvidnost banaka, što je ublažilo učinke pooštavanja globalnih uvjeta financiranja na rast domaćih kamatnih stopa. Tijekom srpnja nastavljen je snažan rast kredita poduzećima, osobito u djelatnostima povezanim s proizvodnjom i distribucijom energije. U malo manjoj mjeri porasli su i plasmani stanovništvu, i to najviše u segmentu stambenih kredita. Stanje u javnim financijama u prvoj se polovini ove godine nastavilo poboljšavati, odražavajući snažan rast prihoda povezan s povoljnim cikličkim kretanjima u gospodarstvu i rastom opće razine cijena.

Izvor: HNB, Informacije o gospodarskim kretanjima; HNB, Bilten br. 277, str. 3

6.2 Građevinski sektor

U kolovozu 2022. izdano je 760 građevinskih dozvola, što je manje za 5,5% u odnosu na kolovoz 2021.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do kolovoza 2022. u usporedbi s istim razdobljem 2021. veći je za 5,7%.

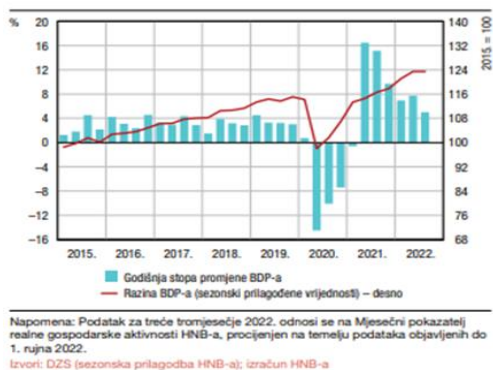
U kolovozu 2022.:

- prema vrstama građevina, 86,3% dozvola izdano je za zgrade, a 13,7% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 77,3% dozvola izdano je za novogradnju, a 22,7% za rekonstrukcije.

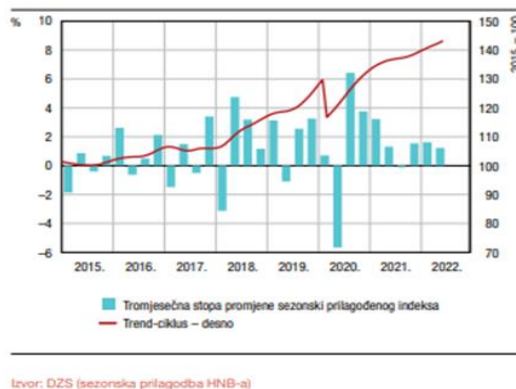
Prema izdanim građevinskim dozvolama u kolovozu 2022., predviđeno je građenje 1 316 stanova s prosječnom površinom od 95,2 m².

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u kolovozu 2022., 13. listopada 2022.

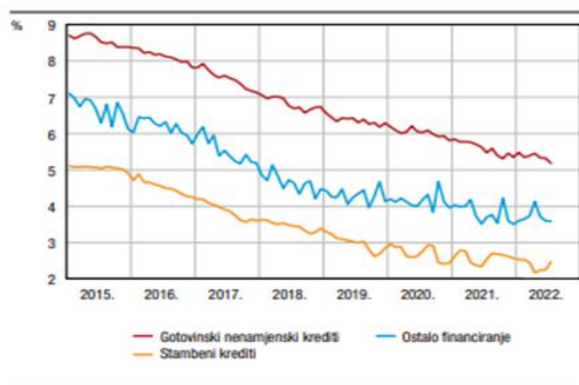
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Slika 2. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 3. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30 %. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 % ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 % od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 % ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 % ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7 %, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5 %.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Stanovi

U 2021. godini ostvareno je 29.605 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 23,2 milijarde kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 783.776 kuna. U usporedbi s 2020. godinom ostvareno je 25,6 % kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 40,9 %.

Izvori: Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 4. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	IV. – VI. 2022. ¹⁾ Ø 2015.	IV. – VI. 2022. I. – III. 2022.	IV. – VI. 2022. IV. – VI. 2021.
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	157,94	3,7	13,6
Novi stambeni objekti	137,66	0,9	15,9
Postojeći stambeni objekti	162,01	4,2	13,3
Grad Zagreb ²⁾	175,12	3,8	14,8
Jadran ²⁾	151,52	2,9	12,8
Ostalo ²⁾	140,80	6,4	15,2

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu pod naslovom Cijene.

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2020. i 2021.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

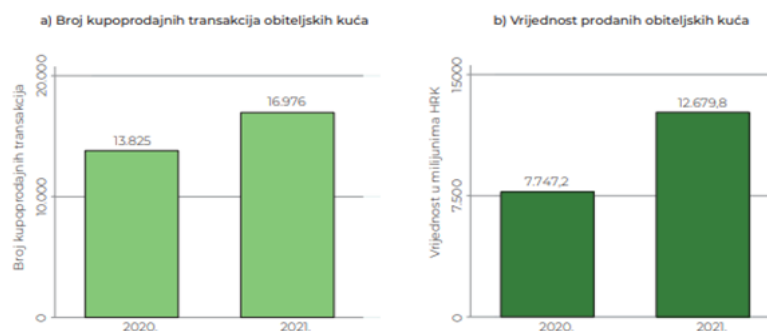
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Kuće

U Hrvatskoj je 2021. godine ostvareno 16.976 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 12,7 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 22,8 %, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 63,7 %. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2021 godini iznosila 746.925, a godinu dana ranije 560.376 kuna.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 6. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2020. i 2021.



Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Poslovni prostori

U Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7 %. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26 posto, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41 %. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7 posto, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4 % u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija. Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335 %. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 19,6 % u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2 % u odnosu na 2020. godinu.

Izvori: *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb*

Zemljišta

U 2021. godini ostvarene su 23.633 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od gotovo 13,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2021. godini ostvareno je 45,7 % više kupoprodaja, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 58,7 %. Prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija se povećala na 577.878 kuna u 2021. godini. U 2020. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,6 milijardi kuna. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 39.848 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od gotovo 22,3 milijardi kuna.

Izvori: *Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb*

6.4 Turistički sektor

I u drugome mjesecu 2022. nastavlja se porast dolazaka i noćenja turista

U komercijalnim smještajnim objektima u veljači 2022. ostvareno je 226 tisuća dolazaka i 570 tisuća noćenja turista, što je za 121 tisuću dolazaka i 324 tisuća noćenja turista više u odnosu na veljaču 2021.

Domaći turisti ostvarili su 110 tisuća dolazaka i 236 tisuća noćenja u veljači 2022., što je za 26 tisuća dolazaka i 69 tisuća noćenja turista više u odnosu na veljaču 2021.

Strani turisti ostvarili su 116 tisuća dolazaka i 334 tisuće noćenja u veljači 2022., što je za 95 tisuća dolazaka i 255 tisuća noćenja turista više u odnosu na veljaču 2021.

Izvori: www.dzs.hr, Turizam u veljači 2022.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2021.

Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	46	3759	7528
3*	303	19289	37968
4*	342	30514	59188
5*	49	6638	13016
Hotel - ukupno RH:	740	60200	117700
Hotel baština	25	431	852
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	26	534	1120
Hotel posebnog standarda	5	1350	2708
ukupno RH:	798	62547	122442

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

6.5 Industrijska proizvodnja

U 2020. ukupna vrijednost utroška sirovina i materijala za industrijsku proizvodnju od poduzeća koja su se bavila industrijskom proizvodnjom u Republici Hrvatskoj iznosila je 47 683 milijuna kuna prema obuhvatu Godišnjeg izvještaja o utrošku sirovina, materijala i energenata industrije za 2020. U usporedbi s ukupnom vrijednosti prodaje industrijskih proizvoda (outputa), prema rezultatima istraživanja PRODCOM o industrijskoj proizvodnji za 2020.7), od ukupno 129 186 milijuna kuna koje su ostvarila ista poduzeća, vrijednost inputa sirovina i materijala utrošenih za spomenutu industrijsku proizvodnju sudjeluje s 36,9% u vrijednosti outputa industrije. Drugim riječima, ukupna vrijednost prodaje industrijskih proizvoda koju su ostvarila poduzeća u 2020. veća je za 81 503 milijuna kuna (63,1%) od izdataka za utrošene

sirovine i materijale u industrijskom procesu za proizvodnju tih proizvoda, prema gruboj bilanci inputa – outputa

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/industrija/>

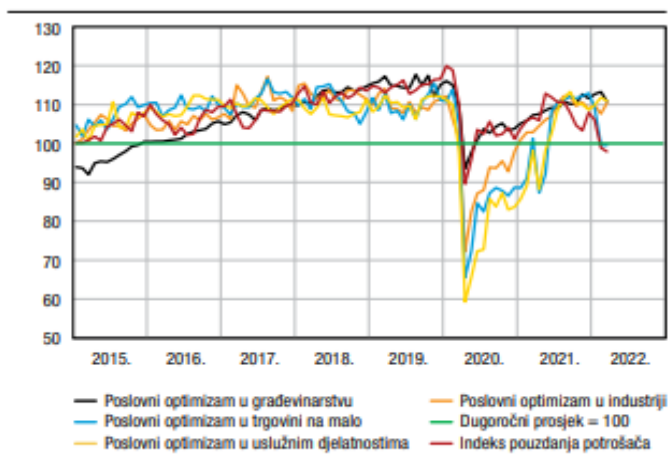
6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Potrošački se optimizam nakon izrazitog pogoršanja u veljači dodatno blago pogoršao u ožujku, nastavljajući tako tendenciju koja uz određene oscilacije traje od sredine prethodne godine.

Pritom je anketa u veljači bila provedena u prvoj polovini mjeseca, odnosno prije početka ruske invazije na Ukrajinu, pa se čini da zasad nije vidljiv znatniji dodatni utjecaj eskalacije geopolitičkih nestabilnosti na domaći potrošački optimizam. Pritom su se najviše pogoršala očekivanja financijske situacije u kućanstvu i ukupne ekonomske situacije u Hrvatskoj za godinu dana, dok se ocjena trenutne financijske situacije u kućanstvu tek blago pogoršala. Poslovni optimizam u prvom je tromjesečju bio razmjerno stabilan pa su porasla očekivanja u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini s kraja prethodne godine, a očekivanja su se u trgovini pogoršala. U ožujku se u odnosu na veljaču nešto poboljšao optimizam u industriji. Očekivanja u trgovini zadržala su se na razini iz prethodnog mjeseca, dok je u građevinarstvu i uslugama zabilježeno blago pogoršanje poslovnih očekivanja

Izvori: *www.hnb.hr, Bilten 274*

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine (građevine) utvrditi će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji zemljišta iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podacima sa portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

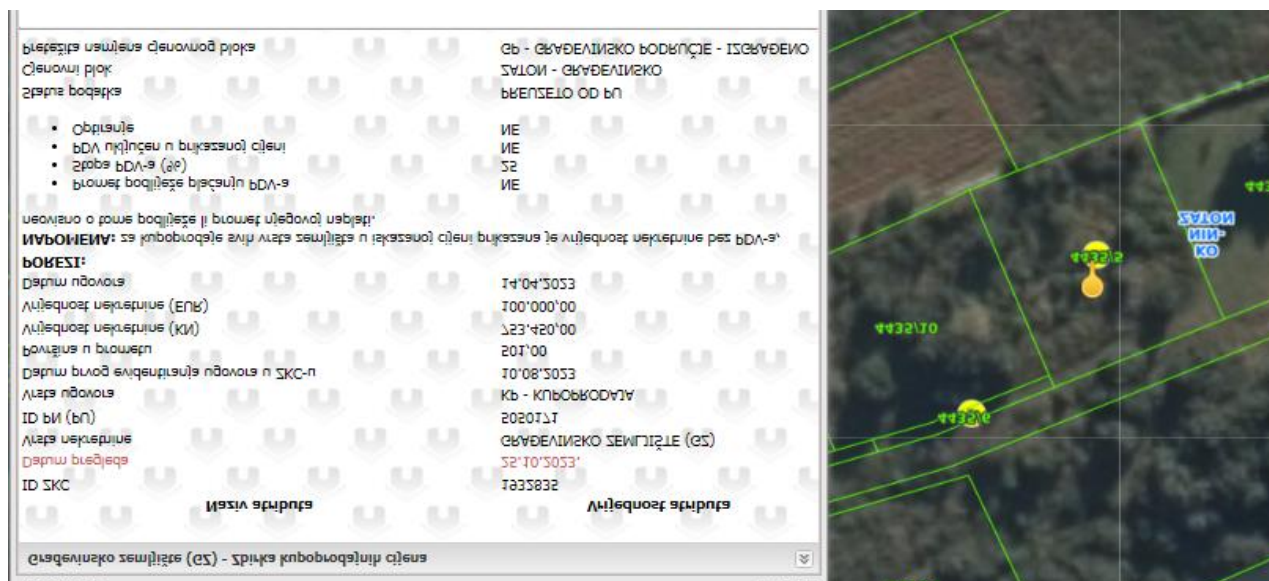
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - zemljište I. kategorije

**Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka
MGIPO RH - eNekretnine:**

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU)..... 1932835

Lokacija:	Zaton,bb	ICSN:	170,86
Datum ugovora:	14.04.2023.		
K.č.:	4435/5		
K.o.:	Nin-Zaton		
Površina (m²):	501,00		
Cijena (€):	100.000,00		
Cijena (€/m²):	199,60		
Namjena:	GP		
Kategorija:	1		



Usporedba 2 **ID Nekretnine (PU)**..... **1335546**

Lokacija: Zaton, bb
Datum ugovora: 08.09.2020.
K.č.: 4435/3
K.o.: Nin-Zaton
Površina (m²): 729,00
Cijena (€): 105.000,00
Cijena (€/m²): 144,03
Namjena: GP
Kategorija: 1.

ICSN: 126,91

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1335546
Datum pregleda	25.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4355333
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.11.2020
Površina u prometu	729,00
Vrijednost nekretnine (KN)	790.850,44
Vrijednost nekretnine (EUR)	105.000,00
Datum ugovora	08.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZATON - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENO

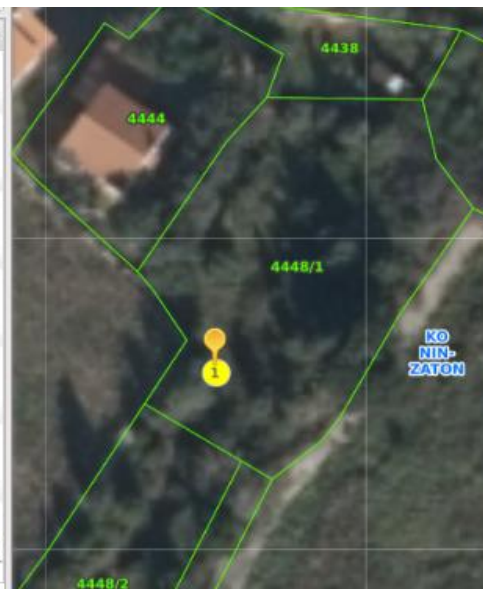


Usporedba 3 **ID Nekretnine (PU)**..... **1562508**

Lokacija: Zaton, bb
Datum ugovora: 16.10.2021.
K.č.: 4448/1
K.o.: Nin-Zaton
Površina (m²): 1.116,50
Cijena (€): 300.000,00
Cijena (€/m²): 268,70
Namjena: GP
Kategorija: 1.

ICSN: 142,51

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1562508
Datum pregleda		25.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4626863
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.12.2021
Površina u prometu		1.116,50
Vrijednost nekretnine (KIV)		2.256.001,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		300.000,00
Datum ugovora		26.10.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		ZATON - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENO



Usporedba 4 ID Nekretnine (PU)..... 1315938

Lokacija: Zaton, bb
Datum ugovora: 20.07.2020.
K.č.: 4490/2
K.o.: Nin-Zaton
Površina (m²): 624,00
Cijena (€): 99.600,00
Cijena (€/m²): 159,62
Namjena: GP
Kategorija: 1

ICSN: 126,91

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1315938
Datum pregleda		25.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4324581
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.09.2020
Površina u prometu		624,00
Vrijednost nekretnine (KN)		750.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		99.593,59
Datum ugovora		20.07.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ZATON - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENO




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 170,86

8.1.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

izvor: www.dzs.hr

Zemljište 1. kategorije

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Zaton,bb	199,60	170,86	170,86	1,0000	199,60
Zaton, bb	144,03	126,91		1,3463	193,91
Zaton, bb	268,70	142,51		1,1989	322,15
Zaton, bb	159,62	126,91		1,3463	214,89

8.1.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Zemljište 1. kategorije

23 232 Zaton, Šetalište kneza Branimira bb	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	23 232 Zaton, Šetalište kneza Branimira bb	Zaton,bb	Zaton, bb	Zaton, bb	Zaton, bb
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena (E/m²)	232,64	199,60	193,91	322,15	214,89
Površina zemljišta	93,00	501,00	729,00	1.116,50	624,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	odlična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	232,64	199,60	193,91	322,15	214,89
Veličina zemljišta	93,00	501,00	729,00	1.116,50	624,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	236,67	199,60	193,91	338,26	214,89
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	236,67	199,60	193,91	338,26	214,89
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	236,67	199,60	193,91	338,26	214,89
Kategorija	2.	1	1	1.	1
Prilagodba	1,00	0,70	0,70	0,70	0,70
Prilagođena prodajna cijena po m ²	165,67	139,72	135,74	236,78	150,42
Cestovni pristup	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	165,67	139,72	135,74	236,78	150,42
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	165,67	139,72	135,74	236,78	150,42
Ostalo (namjena zemljišta)	GP	GP	GP	GP	0
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	165,67	139,72	135,74	236,78	150,42
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-30%	-30%	-27%	-30%
Indikator vrijednosti po m²	165,67	139,72	135,74	236,78	150,42

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			25,95	29,93	-71,11	15,24
Odstupanje od prosjeka u postotku:			16%	18%	43%	9%
Kvadrat odstupanja:			673,16	895,62	5.057,21	232,31
Standardno odstupanje:	41,41	25%	zadovoljava	zadovoljava	nezadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	82,81	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	15.406,93 €
--	--------------------

Sukladno Pravilniku o metodama procjena vrijednosti nekretnina - odnosi u vrijednostima između zemljišta I kategorije i zemljišta II kategorije iznosi

STRANICA 120 – BROJ 105

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Odabrani odnos vrijednosti za ovu procjenu iznosi

70%

8.2. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €
	€

DOBICI:

1. Tehnička dokumentacija	0,00 €
2. Vodni doprinos	0,00 €
3. Komunalni doprinos	0,00 €
4. Priključci	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: **15.406,93 €**

Zaokruženo: **15.400,00 €**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m2:	93,00
Vrsta:	Građevinsko
Mjera:	Stambeno
Kategorija:	2.
Lokacija:	23 232 Zaton, Šetalište kneza Branimira bb
Dan vrednovanja:	25.10.2023.

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 23 232 Zaton, Šetalište kneza Branimira bb

z.k.č.: 4432/2

k.o.: Nin-Zaton

z.k.ul.: 323

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

15.400,00 €

166,00 € /m² Pz

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izradio:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zadar, 25.10.2023. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zadar, 25.10.2023. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 25.10.2023. 18:10

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 336726, NIN-ZATON

Broj ZK uložka: 323

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3030/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4432/2	42	VRULJA PAŠNJAK	93 93	
2.	4432/3	42	VRULJA PAŠNJAK	131 131	
		UKUPNO:		224	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da je građevina izgrađena na čest. br. 4653/2 upisana bez priložene uporabne dozvole temeljem čl. 141 st. 4 Zakona o gradnji (NN 175/03) .	

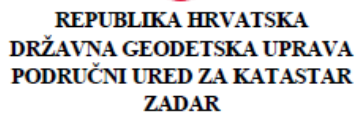
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MAT-PROMET KRAPINA D.O.O., OIB: 93352097757, KRAPINA, SLATINA SVEDRUŠKA 22		
1.4	Zaprimljeno 13.01.2014.g. pod brojem Z-452/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, 7 ST-243/13 18.11.2013, 7 ST-243/13 07.01.2014	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.10.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NIN-ZATON
k.č.br.: 4432/2

Stanje na dan: 25.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 25.10.2023. 19:26

Katastarska općina: 336726, NIN-ZATON

Broj ZK uložka: 4685

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-26096/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	6259	42	NIN-ZATON, ŠETALIŠTE KNEZA BRANIMIRA -2. ODVOJAK NERAZVRSTANA CESTA	923 923	
		UKUPNO:		923	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU GRAD NIN, OIB: 55065959531, VIŠESLAVOV TRG 1, 23232 NIN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.10.2023.



Građevinar d.o.o.
Zadar, Domovinskog rata 2

Izradio:
Procjenitelj nekretnina
Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.

Zadar, 25.10.2023. godine