

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Nekretnina:** građevinsko zemljište ukupne površine 60.360 m<sup>2</sup>  
namjene T3 na lokaciji Poveljana, Gašarovi lazi (otok Pag)  
(z.k.č. br. 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6  
i 2224/7 k.o. Poveljana odgovaraju istoimenim  
katastarskim česticama k.o. Poveljana)



**Naručitelj procjene:** Stečajna upraviteljica  
odvjetnica Rajka Jagmarević

IZRADIO

Zagreb, svibanj 2023.

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	<b>Stečajna upraviteljica RAJKA JAGMAREVIĆ</b>
Adresa nekretnine	Otok Pag, Poveljana, Gašarovi lazi
Tip nekretnine	građevinsko zemljište namjene T3
z.k.ul.	2369
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	2224/1. 2224/2. 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7
k.o.	Poveljana
k.č. br.	2224/1. 2224/2. 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7
k.o.	Poveljana
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>60.360,00 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>5.020.000,00 €</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b>	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
<b>2. NALAZ</b>	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	12
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	14
2.11. Identifikacija i usklađenost	15
2.12. Prostorno uređenje	15
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	25
3.1. Odabir metode i obrazloženje	15
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	31
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	38
<b>4. MIŠLJENJE</b>	47
<b>5. PRILOZI</b>	48

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev odvjetnice Rajke Jagmarević (stečajne upraviteljice društva Lavanda Kamp d.o.o. u stečaju) postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao z.k.č. br 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7 sve k.o. Poveljana (odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Poveljana) koje u naravi predstavljaju građevinsko zemljište površine 60.360,00 m<sup>2</sup> namjene T3, na lokaciji Otok Pag, Poveljana, Gašparovi lazi (svrha ove procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina u vlasništvu društva u stečaju).

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 02. 05. 2023., na lokaciji otok Pag, Poveljana, Gašparovi lazi, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

## **1.4. IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

## **1.5. Datum vrednovanja: 02. 05. 2023.**

**Datum kakvoće: 02. 05. 2023.**

## **1.6. Primjenjena valuta: €**

## **1.7. Metode procjene – usporedna metoda**

## **1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu**

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu** (NN 79/14, NN RH 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

**Propisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-156/2021  
Zagreb, 17. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



## **2. NALAZ**

### **2.1. ADRESA NEKRETNINE: 23249 Poveljana, Gašarovi lazi (otok Pag)**

### **2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište namjene T3**

### **2.3. PREDMET PROCJENE**

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2369 k.o. Poveljana opisane kao z.k.č. br. 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7 sve k.o. Poveljana opisane kao Pašnjak Gašparovi lazi ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> odgovara nekretninama upisanim u Posjedovni list broj 2542 k.o. Poveljana (istoimene katastarske čestice u naravi predstavlja građevinsko zemljište turističke namjene oznake T3 (kamp)).

### **2.4. DOKUMENTACIJA**

Dana 30. 04. 2023. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

#### **2.4.1. Z.k.ul. br. 2369 k.o. Poveljana**

#### **2.4.2. Posjedovni list broj 2542 k.o. Poveljana**

#### **2.4.3. Kopija katastarskog plana**

### **2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA**

Usklađeno je stanje predmetnih nekretnina prema katastru i zemljišnoj knjizi.

Nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7 sve k.o. Poveljana opisane kao Pašnjak Gašparovi lazi identične su nekretninama upisanim u Posjedovni list broj 2542 k.o. Poveljana po oznakama, po opisu i po površinama.

U Vlastovnici z.k.ul. br. 2369 k.o. Poveljana pod Rb 3.4. u Z spisu oznake Z-36790/2020 zaprimljenom 06. 12. 2022. godine navedena je zabilježba, Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj ST-398/2022 koja glasi "06. 12. 2022. zabilježba nastavka stečajnog postupka nad Lavanda kamp d.o.o. u stečaju, OIB 85013090954, Put Vrulje 14, Poveljana, 23250 Pag."

U Teretovnici navedenoj z.k.ul. pod Rb 1.1. zabilježena je u Z spisu oznake Z-11225/2018 uknjižba založnog prava ne utječe na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina koje su predmet procjene.

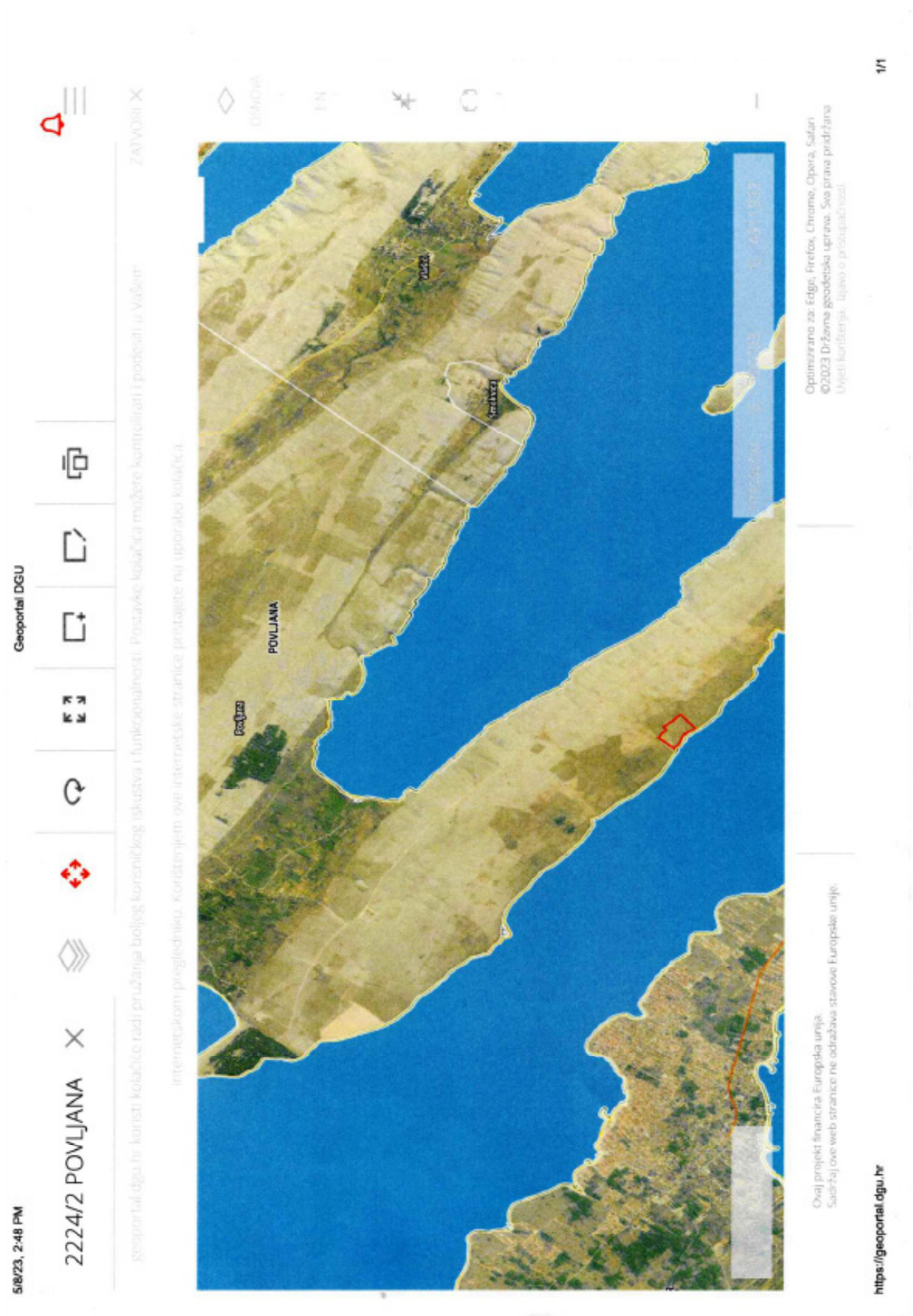
### **2.6. OPIS LOKACIJE**

Nekretnine koje su predmet ove procjene (upisane u z.k.ul. br. 2369 k.o. Poveljana (građevinsko zemljište ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> turističke namjene oznake T3 - kamp) nalazi se na lokaciji Otok Pag, Općina Poveljana, predio Gašparovi lazi. Predmetna lokacija nalazi se na poluotoku Prutna koji je omeđen zaljevom Stara Novalja na sjeveru i kanalom Poveljana koji dijeli otok Pag od otoka Vira na jugu, na južnoj obali poluotoka Prutna cca 3,5 km zapadno od vrha poluotoka nasuprot Uvale Goldatica na otoku Viru.

Otok Pag je dio sjevernodalmatinske otočne skupine smješten između Velebitskog kanala na sjeveroistoku te Ljubačkih vrata, Ljubačke vale i Ninskog kanala na jugoistoku, kanala Nove Poveljane, Maunskog kanala i Kvarnerića na jugozapadu te Paškog kanala na sjeverozapadu. Razvedenost otoka Paga je znatna i iznosi  $I_v = 5,06$  ( $P = 302,47$  km a duljina obale  $\ell = 302,47$  m<sup>2</sup>). Općina Poveljana (na čijem se području nalaze nekretnine koje su predmet procjene) nalazi se na jugoistočnom dijelu otoka Paga. Površina općine Poveljana iznosi 38,57 km<sup>2</sup> a broj stanovnika prema popisu iz 2021. godine iznosi 680.

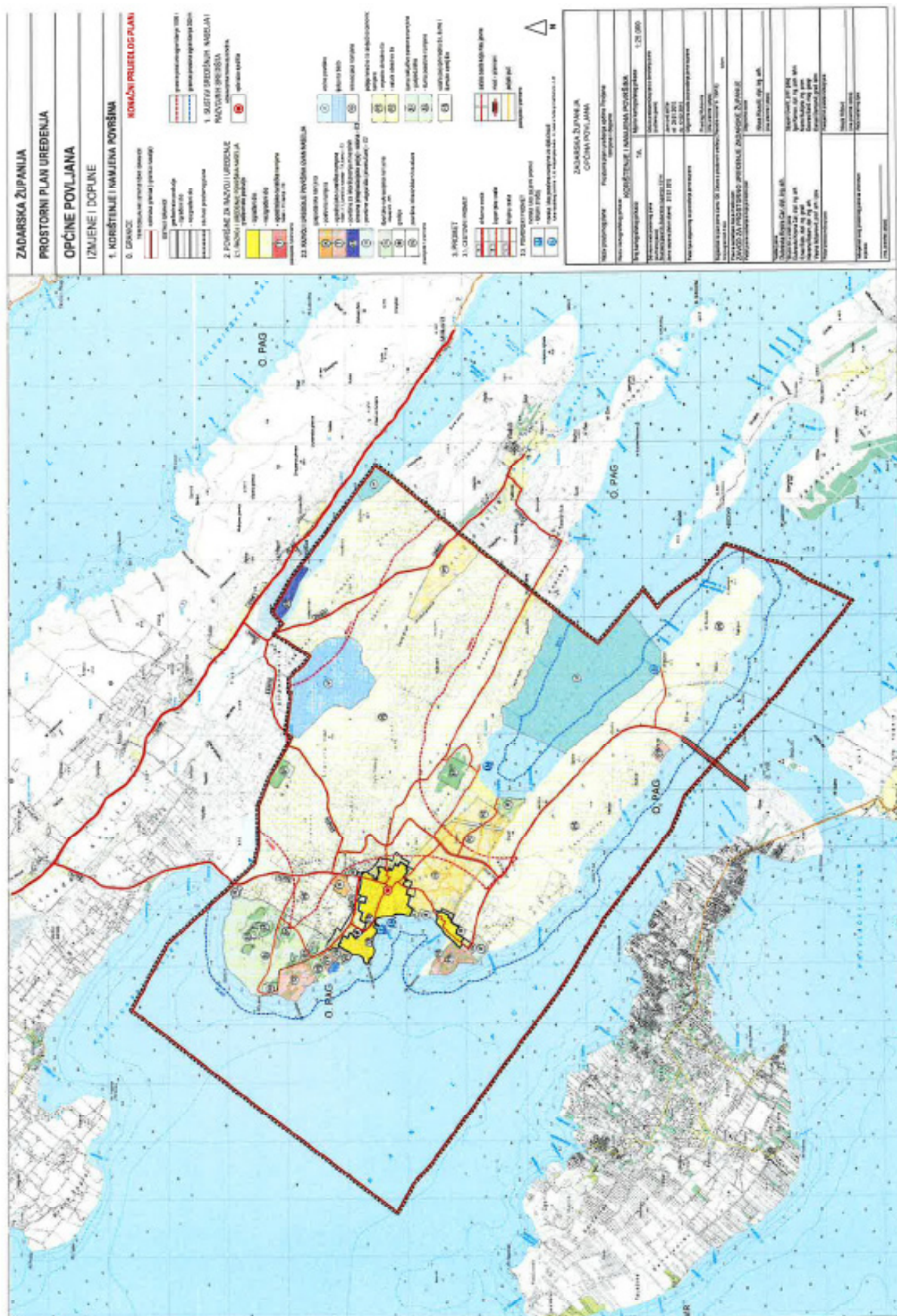


## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ





**– Izvod iz katastarskog plana**





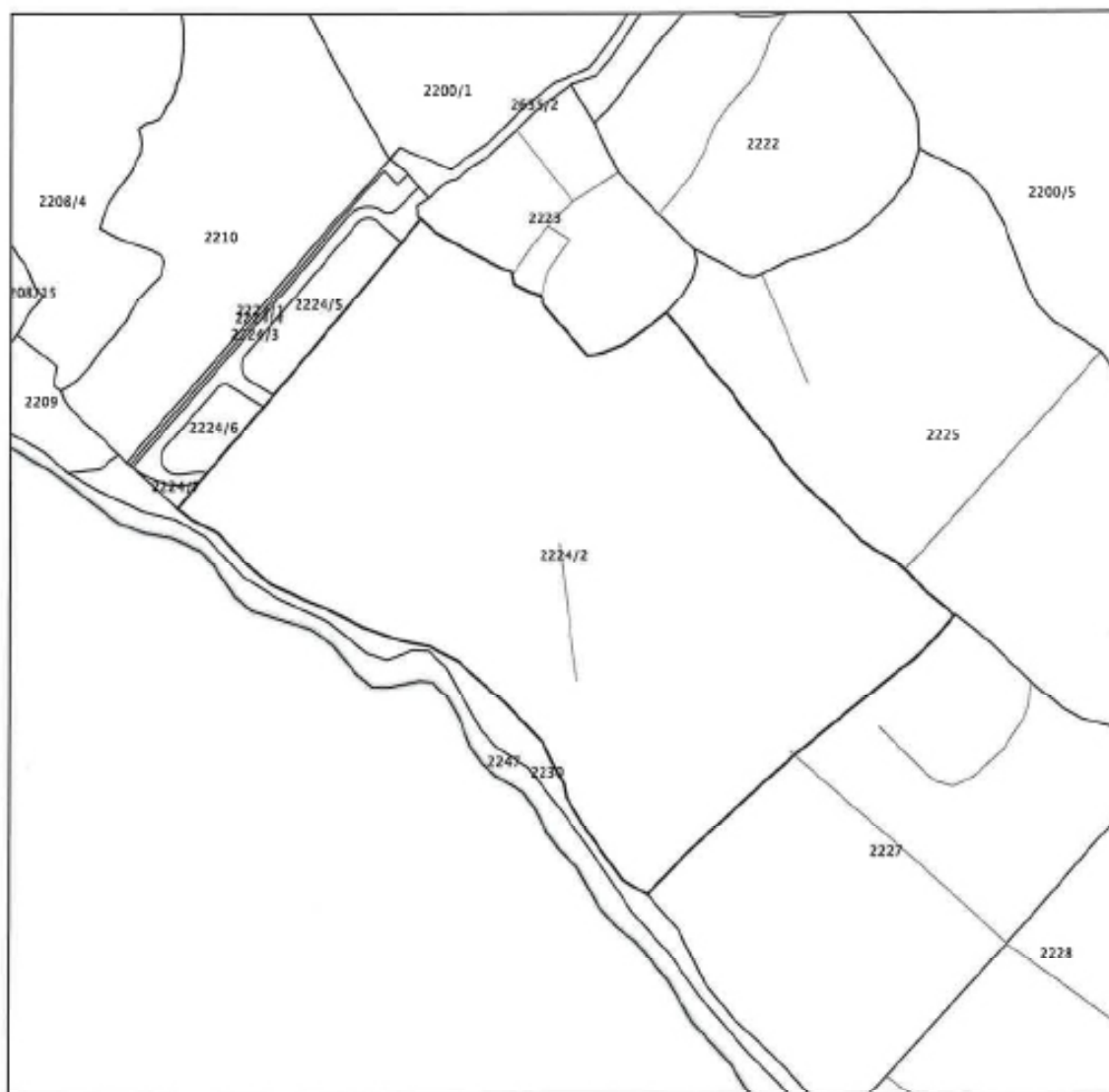
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAG

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. POVLJANA  
k.č.br.: 2224/2

Stanje na dan: 27.04.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000  
Izvorno mjerilo 1:5000





## 2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 02. 05. 2023.

### FOTODOKUMENTACIJA







## **2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

### **2.10.1. Građevinsko zemljište**

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 2369 k.o. Poveljana označeno je kao 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7 sve k.o. Poveljana opisano je kao Pašnjak Gašparovi lazi ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> (odgovara istoimenim katastarskim česticama u k.o. Poveljana).

Vrsta nekretnine – zemljište (predmetno zemljište je izduženog poligonalnog oblika, dimenzija cca 185 × 325 m, ravničarsko u blagom padu prema moru, nalazi se na lokaciji Gašparovi lazi, južnom dijelu poluotoka Prutna, Općina Poveljana na otoku Pagu, cca 6 km od naselja Poveljana (od toga 4 km makadamska cesta).

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – gospodarska namjena - ugostiteljska - turistička - kamp oznaka T3 i manjim dijelom površine infrastrukturnih sustava

Mjera korištenja: 0,2

Kategorija (po spremnosti za gradnju) – zemljište I. kategorije (donešeni svi zakonom propisani planovi)

### **2.10.2. Priključci**

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- prometnica (makadam)
- električna energija (u blizini lokacije nalazi se dalekovod)



## 2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>Zemljišne knjige k.o. Poveljana</i>			<i>Katastar k.o. Poveljana</i>		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m<sup>2</sup>)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m<sup>2</sup>)</i>
2369	2224/1	399	2542	2224/1	399
	2224/2	54.544		2224/2	54.544
	2224/3	1.550		2224/3	1.550
	2224/4	605		2224/4	605
	2224/5	2.071		2224/5	2.071
	2224/6	1.051		2224/6	1.051
	2224/7	140		2224/7	140
<b>UKUPNO</b>		<b>60.360</b>			<b>60.360</b>

Očividom u stanje na terenu te uvidom upisa u posjedovni list i zemljišnoknjižni uložak utvrđeno je da je usklađeno stanje katastra sa gruntovnicom i odgovara stvarnom stanju na terenu.

## 2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Sukladno Uvjeranju o statusu čestica Klasa: 350-01/23-10/001499 od 06. 06. 2023. godine Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštita okoliša i komunalne poslove Zadarske županije predmetne nekretnine označene kao z.k.č. br. 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 22254/5, 2224/6 i 2224/7 sve k.o. Poveljana nalaze se unutar obuhvata UPU Turističke zone "Gašparovi lazi" u zoni "Razvoj i uređenje površina izvan naselja" - ugostiteljsko-turistička namjena - oznaka T3 - kamp. Na navedenom lokalitetu investitoru Lavanda Kamp d.o.o. izdana je Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/19-01/000020, Urbroj: 2198/1-07-05/2-19-0023 od 09. 08. 2019. godine.

ZAKLJUČAK: – prema kartografskom prikazu  
 "Korištenje i namjena prostora" unutar T3  
 – prema mjeri korištenja max Kis n = 0,2  
 – prema spremnosti za građenje - I. kategorija

Predmetno zemljišta ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> procijenit će se u cijelosti kao građevinsko zemljište I. kategorije, namjene T3 i mjere korištenja 0,2.



**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Zadarska županija**

**Upravni odjel za prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša i komunalne poslove**

KLASA: 350-01/23-10/001499

URBROJ: 2198-07-12/2-23-0003

Pag, 06.06.2023.

Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, OIB 56204655363, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnio MARIO ČUTURA, HR-10000 Zagreb, MIKULIĆI 112B, OIB 55156050836, izdaje

## **UVJERENJE O STATUSU ČESTICE**

S danom 06.06.2023. godine, zemljište označeno kao k.č. br. 2224/2, 2224/1, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6, 2224/7 sve k.o. Poveljana, nalaze se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone "Gašparovi lazi" u zoni: "RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA" – ugostiteljsko – turistička namjena – oznaka T3 – kamp.

Činjenice su utvrđene uvidom u broj kartografskog prikaza 1.A "Korištenje i namjena površina" u mjerilu M 1:25000, Prostornog plana uređenja općine Poveljana ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 10/03, 11/03, 14/05, 16/07, 1/09, 12/11, 15/14, 5/15, 8/15 - pročišć. tekst, 17/16, 7/17) koji je sastavni dio dokumentacije prostora koju vodi ovaj Upravni odjel, te u Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko turističke zone: „Gašparovi lazi" (UPU 15), Službeni glasnik Zadarske županije br. 6/19, te s tim u svezi u istim planovima možete izvršiti uvid o urbanim planovima, te koeficijentima izgrađenosti.

Na navedenom lokalitetu investitoru LAVADA KAMP, d.o.o, izdata je Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/19-01/000020 Urbroj:2198/1-07-05/2-19-0023 od 09.08.2019. godine.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

**VIŠI SAVJETNIK**  
Gordan Fračin, dipl.iur.

**DOSTAVITI:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
- MARIO ČUTURA  
HR-10000 Zagreb, MIKULIĆI 112B

**NA ZNANJE:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: 350-01/23-10/001499, URBROJ: 2198-07-12/2-23-0003

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumernanoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tt-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1



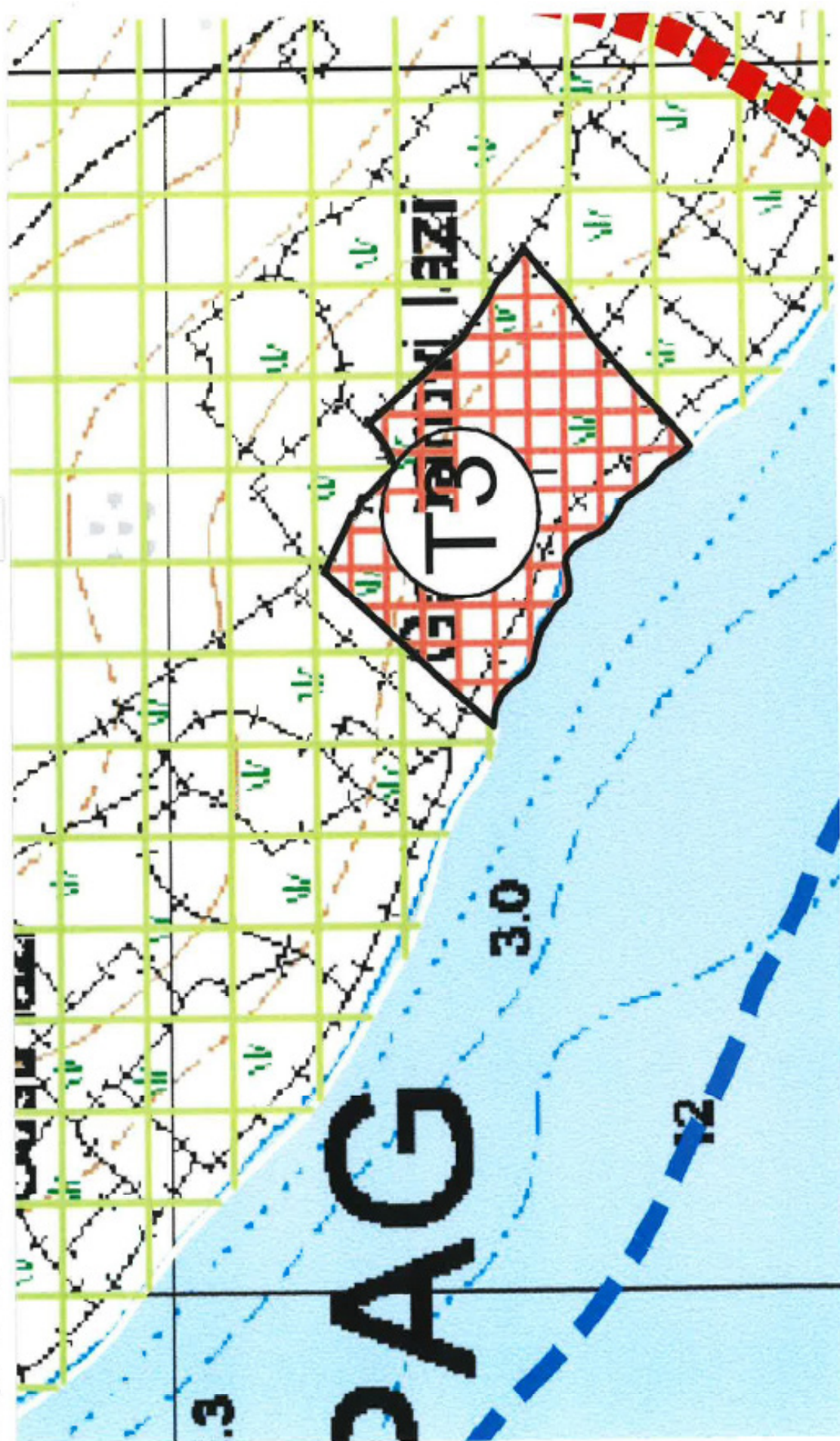


**GORDAN FRAČIN**  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
Potpisano: 06.06.2023.

### **Elektronički potpis**

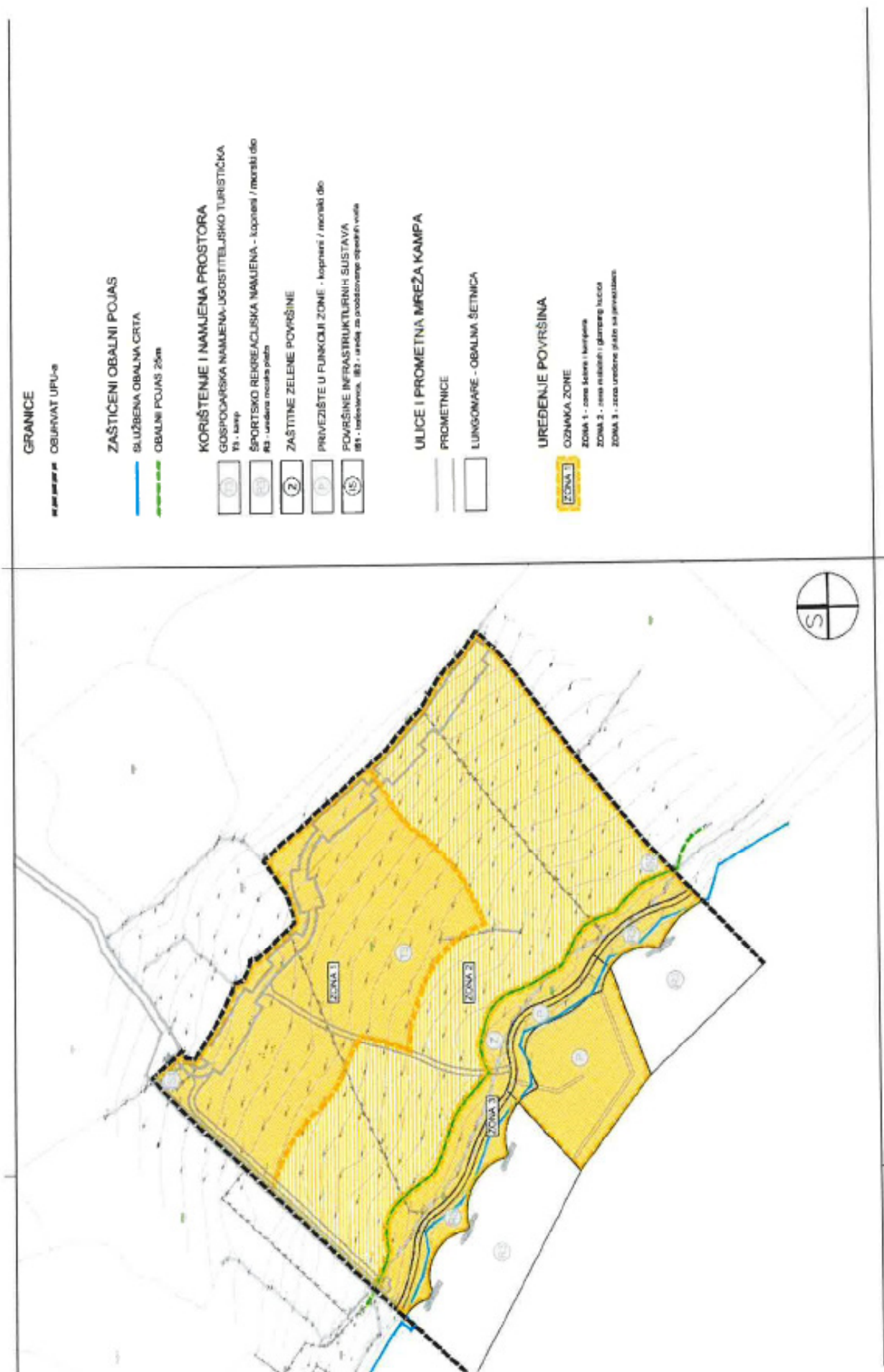
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti  
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će  
Vas preusmjeriti na stranice izvoznika ovog dokumenta,  
ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova  
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i  
istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.











**II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE****1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA  
JAVNIH I DRUGIH NAMJENA****Članak 4.**

(1) Razmještaj, veličina, te razgraničenje površina javnih i drugih namjena prikazano je bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000. Ovaj prikaz ujedno daje i cjelovitu koncepciju organizacije prostora.

(2) Unutar obuhvata Plana planira se uređenje jednog kampa.

(3) Lokacijskom dozvolom moguće je predvidjeti izgradnju unutar kampa u više faza. Svaka faza uređenja mora biti potpuno funkcionalna cjelina sa svim pratećim sadržajima sukladno kategoriji kampa, a sve prema važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi. Kapacitet svake faze određuje se razmjerno površini faze.

(4) Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina razgraničene su površine sljedećih namjena:

- gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička
  - kamp (T3),
- sportsko rekreacijska namjena
  - uređena morska plaža (kopneni i morski dio) (R3)
- privezište u funkciji zone (kopneni i morski dio) (P)
- zaštitne zelene površine (Z)
- površine infrastrukturnih sustava
  - trafostanica (IS1),
  - uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (IS2)

(5) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza u mjerilu 1:1000 na podloge u većim mjerilima dozvoljena su odstupanja od grafičkih dijelova Plana u mjeri koja se može iskazati kao netočnost geodetskih podloga.

**Gospodarska namjena - ugostiteljsko - turistička - T3 (kamp)****Članak 5.**

(1) Na površini ugostiteljsko turističke namjene moguće je graditi i uređivati prostore za sljedeće namjene:

- smještaj na uređenom prostoru na otvorenom, uz korištenje vlastite pokretne opreme za kampiranje (šatori, kamp prikolice, kamper i sl.) ili pokretne opreme za kampiranje iznajmljene od ugostitelja,
- prodaja hrane, pića, napitaka i slastica,
- iznajmljivanje pokretne opreme za kampiranje: stolova, stolica, vreća za spavanje, šatora, kamp prikolica, kampera i sl.,

- ostale usluge u skladu s važećim Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi, te
- prometna mreža kampa.
- (2) Maksimalni ukupni kapacitet zone je 700 ležajeva.
- (3) Smještajne jedinice kampa planiraju se kao kamp mjesta, kamp parcele, te mobilne kućice/glamping šatori.
- (4) Broj pojedinih smještajnih jedinica planirati u skladu s važećim Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi. Nije dopušteno povezivanje smještajnih jedinica s tlom na čvrsti način.
- (5) Raspored građevina i površina gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke definiran je po zonama, na sljedeći način:
  - ZONA1 – uređenje kamp mjesta i/ili kamp parcela, recepcije s pratećim sadržajima, servisa kampa, pratećih sportsko rekreacijskih i ugostiteljskih sadržaja (otvoreni sportski tereni: mini golf, stolni tenis, boćanje, odbojka na pijesku, bazeni i sl.), sanitarnih čvorova, pješačkih površina - trgova, dječjih igrališta, roštilja.
  - ZONA 2 – uređenje kamp mjesta i/ili kamp parcela, sanitarnih čvorova, ugostiteljskih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, bazena, pješačkih površina - trgova, dječjih igrališta, roštilja.
  - ZONA 3 – izgradnja plažnih sadržaja, uređenje dječjih igrališta, bazena, manjih sportskih igrališta (odbojka na pijesku i sl.) izgradnja interne prometne mreže kampa, izgradnja šetnice, pješačkih staza, privezišta u funkciji kampa.

#### **Sportsko - rekreacijska namjena - uređena morska plaža (R3)**

##### **Članak 6.**

- (1) Plaža unutar obuhvata Plana je uređena plaža, označena na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000 oznakom R3 (kopneni i morski dio).
- (2) Dozvoljeno je postavljanje montažnih kabina za presvlačenje, osmatračnica, tuševa i sl., izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s poteškoćama u kretanju.

#### **Zaštitne zelene površine - (Z)**

##### **Članak 7.**

Na zaštitnim zelenim površinama nije dozvoljena gradnja građevina. Dozvoljava se uređenje dječjih igrališta, interne prometne mreže kampa, pješačkih staza i gradnja kamenih podzida visine do 1m, pri čemu je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i u najvećoj mjeri postojeću konfiguraciju terena.

#### **Privezište u funkciji zone - (P)**

##### **Članak 8.**

- (1) Unutar obuhvata Plana planira se izgradnja privezišta u funkciji zone. Privezište se planira na površini oznake P, označene na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000
- (2) Privezište iz prethodnog stavka planira se kao dio kopna i mora namijenjen prihvatu turističkih brodova za prijevoz izletnika – turista, te za druge potrebe kampa.
- (3) Kapacitet privezišta određuje se prema parametru max. 20% ukupnog ostvarenih smještajnih jedinica.

(4) Detaljan prikaz pristaništa s konačnim brojem vezova odredit će se projektnom dokumentacijom za ishođenje akta o građenju.

(5) Na površini planiranoj za gradnju privezišta (kopneni i morski dio) planira se smještaj čvrstih ili plutajućih objekata za prihvat brodova i zaštitu akvatorija, infrastrukturno opremanje, te prateći objekti (kafić, ronilački centar i sl.).

#### **Površine infrastrukturnih sustava - (IS)**

#### **Članak 9.**

Planom se uređuju:

- površina za smještaj trafostanice (IS1),
- površina za smještaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (IS2),

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 10.**

##### *Namjena građevina*

(1) Gospodarskim djelatnostima u obuhvatu Plana smatraju se sve djelatnosti vezane za pružanje usluga smještaja u smještajnim jedinicama kampa, te prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene, kojima se kvalitetno dopunjuje turistička ponuda.

(2) Raspored građevina i površina gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke definiran je po zonama, na sljedeći način:

- ZONA1 – uređenje kamp mjesta i/ili kamp parcela, recepcije s pratećim sadržajima, servisa kampa, pratećih sportsko rekreacijskih i ugostiteljskih sadržaja (otvoreni sportski tereni: mini golf, stolni tenis, boćanje, odbojka na pijesku, bazeni i sl.), sanitarnih čvorova, pješačkih površina - trgova, dječjih igrališta, roštilja.

- ZONA 2 – uređenje kamp mjesta i/ili kamp parcela, sanitarnih čvorova, ugostiteljskih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, bazena, pješačkih površina - trgova, dječjih igrališta, roštilja.

- ZONA 3 – izgradnja plažnih sadržaja, uređenje dječjih igrališta, bazena, manjih sportskih igrališta (odbojka na pijesku i sl.) izgradnja interne prometne mreže kampa, izgradnja šetnice, pješačkih staza, privezišta u funkciji kampa.

(3) Smještaj gospodarskih djelatnosti planira se temeljem kartografskog prikaza „1. Korištenje i namjena prostora“, u mjerilu 1:1000 i u skladu s kartografskim prikazom „4.1. Način i uvjeti gradnje“, u mjerilu 1:1000.

(4) U okviru površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke - kamp (T3) planira se kamp kategorije najmanje 4\* (zvjezdice) i kapaciteta najviše 700 gostiju.

#### **Članak 11.**

##### *Oblik, veličina i izgrađenost građevinske čestice*

(1) Građevinska čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, a mora omogućiti smještaj građevine i propisane udaljenosti građevine do granica građevne čestice.



(2) Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguraju organiziranje svih potrebnih sadržaja: kamp jedinica za planirani kapacitet, kolnog i pješačkog prilaza, pratećih sadržaja, građevina infrastrukture, zelenih površina, ograđivanje i drugo potrebno.

(3) U građevinsku površinu uračunava se površina svih građevina izgrađenih na građevinskoj čestici, prema važećim propisima. U građevinsku površinu ne uračunavaju se uređene površine na terenu (kamp parcele i sl.), površine otvorenih igrališta i drugih sadržaja izgrađenih približno na razini terena (+/- 80cm).

(4) Max koeficijent izgrađenosti iznosi  $k_{ig} = 0,1$ .

(5) Max koeficijent iskoristivosti nadzemno iznosi  $k_{isn} = 0,2$ .

(6) Najmanje 40% površine svake građevinske čestice mora biti uređeno kao parkovna površina i prirodno zelenilo.

## Članak 12.

### *Smještaj građevina na građevinskoj čestici*

(1) Gradivi dio čestice određen je minimalnim udaljenostima građevina od prometnica i od međa susjednih građevinskih čestica.

(2) Gradivi dio građevne čestice se utvrđuje na način da su građevine udaljene od internih prometnica unutar kampa najmanje 3,0 m.

(3) Od ostalih granica je gradivi dio građevne čestice udaljen najmanje 5,0 m i ne manje od pola visine građevine.

(4) Minimalna udaljenost smještajnih jedinica i pratećih sadržaja od obalne crte iznosi 25 m.

## Članak 13.

### *Visina i oblikovanje građevina*

(1) Prilikom gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina potrebno je primijenjivati sljedeće parametre:

- najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 nadzemne etaže (P+1),
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 6.0 m,
- krov se izvodi kao ravni ili kosi,

(2) Prilikom gradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni značenju lokacije i podneblju.

(3) Kod svih građevina treba primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

(4) Građevine treba graditi kvalitetnim materijalima pri čemu treba voditi računa o blizini mora i utjecaju posolice, te izloženosti jakom vjetru (u gradnji koristiti postojane materijale te izbjegavati materijale podložne koroziji).

(5) Na krovu je moguća izvedba konstruktivnih zahvata za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije.

(6) Sadržaji iz posebnog propisa o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću moraju biti izvedene u skladu s posebnim propisom.

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

#### 3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je provedbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

### 3.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

#### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,889 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 809.268
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 %
Stopa registrirane nezaposlenosti:	7,1 %
Stopa inflacije:	10,7 % - prosječna godišnja stopa inflacije
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2023. godine („*Informacija o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2022.

Izraženije slabljenje gospodarske aktivnosti izbjegnuto je zahvaljujući razmjerno ograničenom smanjenju osobne potrošnje i povoljnim ostvarenjima u građevinskom sektoru. Otpornost gospodarstva europodručja podupro je snažan pad cijena energenata, djelomično pod utjecajem tople zime, koja je smanjila potrošnju energije.

Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti i pouzdanja nastavili su se poboljšavati u siječnju i veljači 2023.

Uz slabu gospodarsku aktivnost, u europodručju u siječnju i veljači nastavljen je trend usporavanja godišnje stope inflacije koji je započeo u studenome prošle godine, i to uglavnom zahvaljujući padu cijena energenata. Iako se ukupna godišnja inflacija potrošačkih cijena u veljači snizila na 8,5%, godišnja stopa temeljne inflacije nastavila se blago povećavati i dosegla je 5,6%, pri čemu se najviše ubrzao rast cijena usluga.

Nakon solidnog rasta krajem prošle godine mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti upućuju kako se realni BDP Hrvatske nastavio povećavati i na početku 2023. godine. Takva kretanja posljedica su nastavka razmjerno snažnog rasta izvoza usluga i investicija, a povećana je i državna potrošnja, što se na proizvodnoj strani odrazilo u povoljnim kretanjima građevinskog i uslužnog sektora.

Industrijska proizvodnja u siječnju je zamjetljivo porasla na mjesečnoj razini i povećala se u odnosu na prosječnu razinu iz posljednjeg tromjesečja 2022.

Nakon pada krajem 2022., u siječnju se u odnosu na prosinac blago oporavio i realni promet od trgovine na malo, što se može povezati s nastavkom oporavka potrošačkog optimizma i povoljnim kretanjima na tržištu rada.

Broj zaposlenih u siječnju i veljači nastavio se povećavati sličnom dinamikom kao i u 2022., pri čemu je rast bio razmjerno široko rasprostranjen. Nakon šest tromjesečja uzastopnog pada, blago su porasle i realne plaće.

Godišnja stopa inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u veljači se usporila, treći mjesec zaredom, na 11,7% (prema prvoj procjeni Eurostata), nakon što je u siječnju iznosila 12,5%. Unatoč smanjenju, inflacija je i dalje visoka, a inflacijski rizici naglašeni.



Premda je aktivnost na domaćem tržištu novca i dalje razmjerno skromna, povećanje ključnih kamatnih stopa počelo se prelijevati i na prekonoćne kamatne stope na hrvatskom novčanom tržištu. Tako je prekonoćna kamatna stopa na trgovanje banaka depozitnim novcem na kraju veljače iznosila 2,1%, u odnosu na 1,4% krajem siječnja.

U uvjetima pooštavanja monetarne politike ESB-a, kamatne stope na kredite banaka u Hrvatskoj također bilježe rast koji je i dalje izraženiji za kredite nefinancijskim poduzećima nego za kredite stanovništvu.

Trošak zaduživanja stanovništva također se povećao za 110 baznih bodova u odnosu na razdoblje prije početka normalizacije monetarne politike i u siječnju dosegao 4,7%. To se djelomično može objasniti učinkom subvencioniranja stambenih kredita u proljeće prošle godine, kada se osjetno povećao udio stambenih kredita koji se u sklopu APN-ova programa odobravaju uz niže kamatne stope.

*(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)*

2022. godina prošla je u znaku velike potražnje za nekretninama, u prvom redu za stanovima u novogradnji i nemogućnosti ponude da tu potražnju zadovolji. Pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem tromjesečju 2022. bile su za 14,8 % više nego u istom razdoblju godinu ranije, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku. Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Prosječna tražena cijena po m<sup>2</sup> stambenih nekretnina u Zagrebu u prosincu 2022. godini bila je 2.400,00 €, u Splitu 3.200,00 €, u Rijeci 1.900,00 € i u Osijeku 1.300,00 €.

Što se tiče uredskih prostora, prema Colliersovom *Pregledu tržišta nekretnina u Hrvatskoj 2022.*, tržište je najaktivnije u Zagrebu i Splitu, raste potražnja za fleksibilnim uredima. Cijena najma uredskog prostora iznosi €13/m<sup>2</sup> te je u blagom je porastu u odnosu na godinu ranije.

Retail sektor, sa svojih 1,5 milijuna m<sup>2</sup> širi se na tercijarne lokacije, a sektor logistike i skladišta i dalje je najatraktivniji sektor komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj, a samo u okolici Zagreba trenutno se gradi 200.000 m<sup>2</sup> novih prostora.

Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

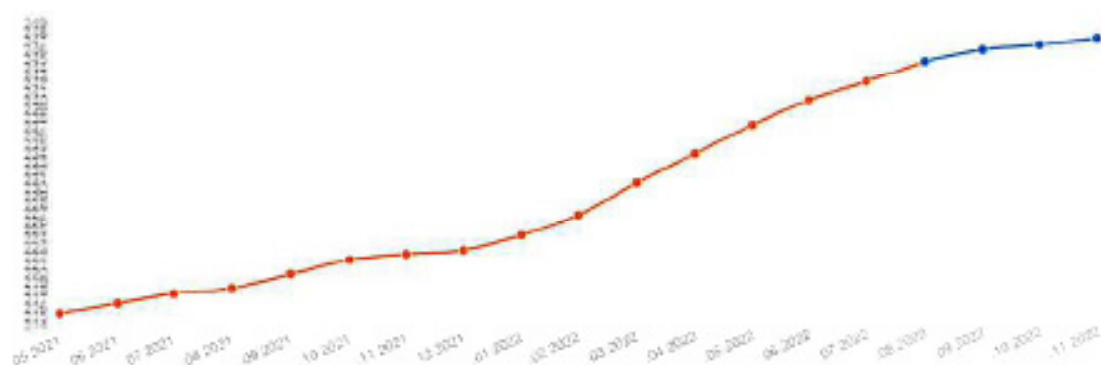
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekuje se promjena trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks temelji se na podacima javnog tržišta cijena stambenih nekretnosti na specifičnim lokacijama iz Baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


## Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,7%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 17,3%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 16,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 5,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 17,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,4%, za Jadran za 3,3% i za Ostalo za 4,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 22,5%, za Jadran za 12,9% i za Ostalo za 17,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 <b>DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	126,25	107,89	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	130,43	155,53	166,63	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

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 04. travnja 2023., BROJ: CIJ-2022-2-1/4

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Jadran za II. tromjesečje 2019. iznosi 119,20

Bazni indeks za Jadran za IV. tromjesečje 2020. iznosi 126,90

Bazni indeks za Jadran za III. tromjesečje 2021. iznosi 138,20

Bazni indeks za Jadran za III. tromjesečje 2022. iznosi 155,80

Bazni indeks za Jadran za II. tromjesečje 2023. iznosi 160,90

### **3.2. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u općini Poveljana u 2022.**

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Zadarske županije vidljivo je da je tijekom 2022. godine (od 01. 01. 2022. do 31. 12. 2022. godine) u Zadarskoj županiji bilo 2156 kupoprodaja građevinskih zemljišta, a u općini Poveljana realizirano je 8 kupoprodaja građevinskih zemljišta ukupne površine od 6.255,14 m<sup>2</sup> ukupne kupoprodajne vrijednosti 677.536,29 € odnosno prosječne jedinične cijene od 108,32 €/m<sup>2</sup>. Za usporedbu tijekom 2021. godine u općini Poveljana predmetom kupoprodaje bile je 31 građevinsko zemljište ukupne površine 11.827,80 m<sup>2</sup> ukupne kupoprodajne cijene 6.661.494,12 kn, odnosno prosječne jedinične cijene 563,21 kn/m<sup>2</sup> (74,75 €/m<sup>2</sup>).

Unatoč činjenici da su prosječne cijene građevinskih zemljišta za područje Zadarske županije niže u 2022. godini za 16,02 % u odnosu na 2021. godinu iz gore navedenog vidljiv je porast prosječnih cijena građevinskih zemljišta u 2022. godini na području općine Poveljana u odnosu na 2021. godinu.



REPUBLIKA HRVATSKA



ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

## IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2022. GODINU ZA PODRUČJE - ZADARSKA ŽUPANIJA



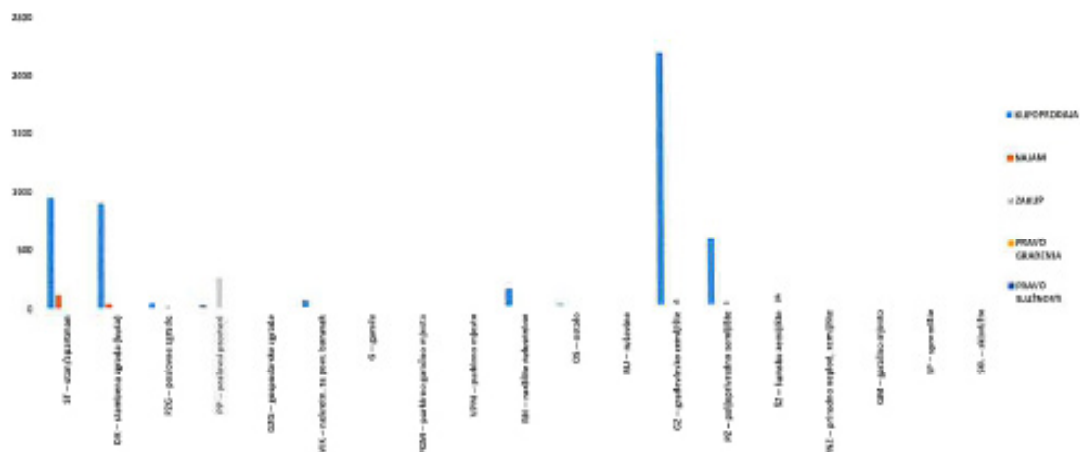
Foto by: Filip Anuš  
Integracijsko-educacijski centar Dječak



#### 4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA						
VISTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZARUP	PRAVO GRADENJA	PRAVO SLOBODNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (20%)
ST – stan/apartman	944	116	0	0	0	-16,17%
OK – stambena zgrada (kuća)	887	33	0	0	0	+13,48%
FG – poslovna zgrada	41	0	14	0	0	-20,83%
PP – poslovni prostor	21	0	255	0	0	-32,35%
GZ – gospodarske zgrade	0	0	3	0	0	+0,00%
VK – nekretn. za povr. bezgrad	66	2	0	0	0	-22,73%
G – garaža	0	0	0	0	0	+0,00%
PGM – parkirno mjesto	3	0	0	0	0	+50,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RM – različite nekretnosti	140	0	2	0	0	+18,90%
OS – ostalo	12	0	0	0	0	-30,00%
RI – ruzičica	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinska zemljište	2157	0	48	0	0	-16,89%
PZ – poljoprivredno zemljište	589	0	19	0	1	-8,20%
IZ – šumska zemljište	2	0	33	0	0	-52,78%
PNZ – prirodno neprod. zemljište	3	0	0	0	0	+0,00%
GM – gradsko mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – sportsko	0	0	0	0	0	+0,00%
NO – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%

#### 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

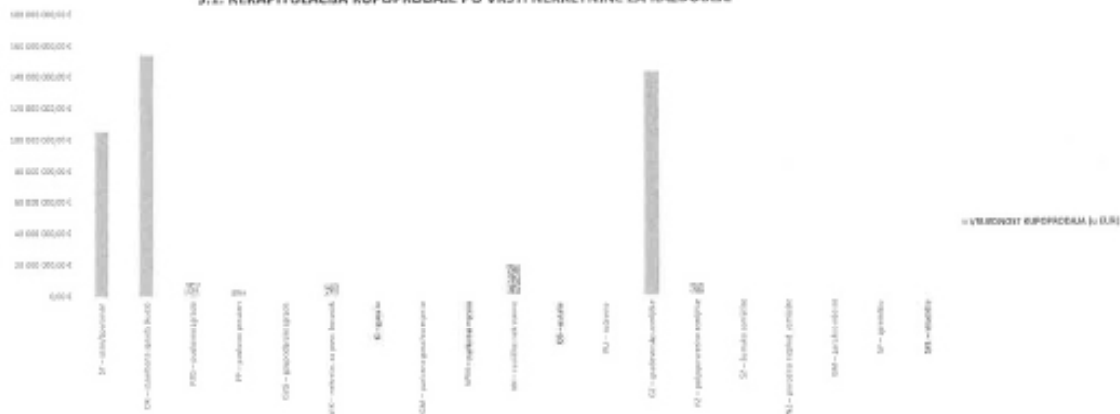
VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stambeni	944	706.305.795,00 kn	104.879.823,48 €	75.815,82 m²	11.033,43 kn/m²	1.664,38 €/m²	+10,97%
OK – stambena zgrada (kuća)	897	1.158.517.261,27 kn	153.894.347,32 €	543.154,04 m²	2.134,39 kn/m²	303,28 €/m²	+49,43%
PZS – poslovne zgrade	41	66.142.871,29 kn	8.778.687,85 €	332.935,21 m²	943,57 kn/m²	136,48 €/m²	-39,75%
PP – poslovni prostori	11	28.061.347,51 kn	3.857.109,86 €	4.380,45 m²	6.634,33 kn/m²	960,54 €/m²	-61,15%
GZS – gospodarske zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
VK – nekretn. za pos. poslovanje	66	57.893.130,79 kn	7.886.877,34 €	10.893,29 m²	5.343,28 kn/m²	779,17 €/m²	+4,12%
G – garaža	8	316.825,16 kn	67.731,80 €	381,34 m²	3.864,19 kn/m²	573,51 €/m²	-50,64%
POM – parkirno mjesto	3	196.680,16 kn	25.960,62 €	68,38 m²	2.862,52 kn/m²	380,32 €/m²	-36,12%
YPM – parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
KN – različite nekretnosti	143	149.498.008,64 kn	18.841.530,25 €	611.827,08 m²	244,86 kn/m²	32,47 €/m²	+99,86%
OS – ostala	12	1.187.670,19 kn	167.630,92 €	7.633,79 m²	156,79 kn/m²	23,68 €/m²	-17,37%
RU – ruševina	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	2158	1.072.182.332,37 kn	141.316.296,62 €	2.347.695,11 m²	456,78 kn/m²	66,62 €/m²	-16,81%
PZ – poljoprivredno zemljište	583	50.688.534,68 kn	6.727.486,76 €	2.591.436,37 m²	19,56 kn/m²	2,80 €/m²	-18,25%
SZ – šumsko zemljište	2	218.472,97 kn	28.895,27 €	4.854,25 m²	46,54 kn/m²	6,18 €/m²	-2,81%
PNZ – prirodne resursi, zemljište	3	398.347,48 kn	40.680,53 €	55.713,08 m²	3,20 kn/m²	0,43 €/m²	-0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spratovište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	+0,00%
SK – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m²	0,00 kn/m²	0,00 €/m²	-0,00%
<b>UKUPNO OBRAČUNAVANO</b>	<b>4864</b>						
<b>UKUPNO U ZRC</b>	<b>4870</b>						

#### Napomena:

U izveštaju su iskazane nekretnosti koje sadrže dva podatka: Ukupna vrijednost nekretnosti (KN) i Vrijednost u prometu (mZP – UKUPNO obračunano). Podatak UKUPNO U ZRC prikazuje ukupan broj nekretnosti u ZRC u prometu odobrenim izveštajem, neovisno o tome da li izveštaj općenito sadrži podatke za jednu ili više godina. Ukupna vrijednost transakcija u ZRC dobivena je proračunom vrijednosti ukupne vrijednosti transakcija u ZRC prema izveštajem izveštaja ANB-a na dan izdavanja izveštaja. Prosječna cijena KN/TLR po mZP izračunata je kao omjer ukupne vrijednosti transakcija (KN/TLR) i ukupne površine nekretnosti mZP.

Do izdavanja priručnika o izveštaju ANB-a po mZP za OK, PZS, PZ, GZ i VK koristi se podatak o Vrijednosti u prometu (mZP) – prosječna cijena u zemljišnoj knjizi.

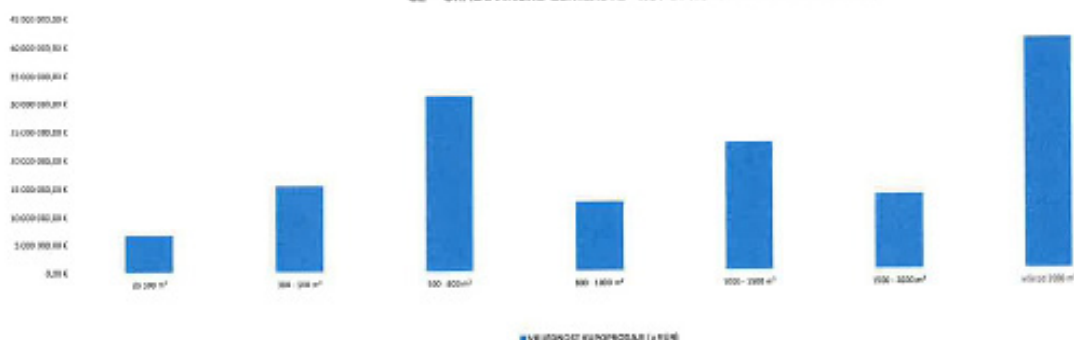
### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE



5.2.12. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ GRADIVNIH KUPOPRODAJA	VEŠTODNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VEŠTODNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
3154	1.073.382.132,37 kn	142.918.299,00 €	2.347.682,13 m <sup>2</sup>	456,79 kn/m <sup>2</sup>	60,62 €/m <sup>2</sup>

5.2.13. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI						
POVRŠINA GRADEVINSKOG ZEMLIŠTA IZ ZELJIN. (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupop.)	VEŠTODNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VEŠTODNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMITU (u m <sup>2</sup> ) - najmanji i veći koji je u prometu	PROSEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	606	49.788.646,68 kn	6.658.223,24 €	88.963,91 m <sup>2</sup>	721,95 kn/m <sup>2</sup>	95,43 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	383	215.283.267,76 kn	28.297.626,47 €	154.300,88 m <sup>2</sup>	746,01 kn/m <sup>2</sup>	98,01 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	530	394.334.219,71 kn	51.888.334,02 €	332.832,21 m <sup>2</sup>	764,18 kn/m <sup>2</sup>	99,46 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	175	99.437.671,33 kn	12.997.328,47 €	255.547,88 m <sup>2</sup>	662,44 kn/m <sup>2</sup>	79,36 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	223	170.788.667,82 kn	22.668.878,87 €	265.546,75 m <sup>2</sup>	643,19 kn/m <sup>2</sup>	85,37 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	87	130.631.635,43 kn	17.356.086,75 €	149.854,64 m <sup>2</sup>	671,38 kn/m <sup>2</sup>	88,57 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	130	388.162.183,64 kn	50.900.077,74 €	1.320.652,32 m <sup>2</sup>	252,39 kn/m <sup>2</sup>	33,50 €/m <sup>2</sup>

GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupop.)	VEŠTODNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VEŠTODNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BEKOVAC	10	7.276.133,75 kn	961.974,09 €	109.853,90 m <sup>2</sup>	72,11 kn/m <sup>2</sup>	9,57 €/m <sup>2</sup>
BRINJE	83	93.743.310,82 kn	12.368.434,58 €	79.133,33 m <sup>2</sup>	716,63 kn/m <sup>2</sup>	96,11 €/m <sup>2</sup>
BIOGRAD NA MORU	40	36.688.956,35 kn	4.889.474,56 €	48.048,49 m <sup>2</sup>	759,73 kn/m <sup>2</sup>	101,74 €/m <sup>2</sup>
GALONAC	3	601.682,81 kn	79.750,38 €	3.388,75 m <sup>2</sup>	252,98 kn/m <sup>2</sup>	33,57 €/m <sup>2</sup>
GRADAC	6	381.152,86 kn	51.974,91 €	6.203,50 m <sup>2</sup>	68,86 kn/m <sup>2</sup>	9,37 €/m <sup>2</sup>
JAMNICA	20	42.966.626,13 kn	5.762.851,39 €	508.351,83 m <sup>2</sup>	84,52 kn/m <sup>2</sup>	11,21 €/m <sup>2</sup>
KALI	36	30.678.279,06 kn	4.064.554,38 €	11.595,54 m <sup>2</sup>	854,81 kn/m <sup>2</sup>	110,82 €/m <sup>2</sup>
KOLAN	8	22.618.857,77 kn	2.992.337,59 €	46.772,89 m <sup>2</sup>	483,66 kn/m <sup>2</sup>	64,18 €/m <sup>2</sup>
KUČICA	15	6.877.967,47 kn	906.180,46 €	16.396,39 m <sup>2</sup>	460,67 kn/m <sup>2</sup>	60,88 €/m <sup>2</sup>
LIŠANJE OSTROVAC	3	40.150,00 kn	5.328,82 €	893,00 m <sup>2</sup>	50,00 kn/m <sup>2</sup>	6,64 €/m <sup>2</sup>
NIŠ	149	66.848.042,81 kn	8.872.239,98 €	180.534,83 m <sup>2</sup>	532,15 kn/m <sup>2</sup>	69,87 €/m <sup>2</sup>
NOVINAC	31	12.543.888,98 kn	1.667.334,89 €	26.713,08 m <sup>2</sup>	478,33 kn/m <sup>2</sup>	62,42 €/m <sup>2</sup>
OROVAC	29	8.883.842,80 kn	1.179.181,84 €	19.461,62 m <sup>2</sup>	458,49 kn/m <sup>2</sup>	60,59 €/m <sup>2</sup>
PAS	9	371.724,50 kn	48.896,53 €	830,86 m <sup>2</sup>	447,43 kn/m <sup>2</sup>	59,38 €/m <sup>2</sup>
PAKOŠTINE	63	24.587.358,84 kn	3.212.684,43 €	25.686,80 m <sup>2</sup>	486,54 kn/m <sup>2</sup>	63,12 €/m <sup>2</sup>



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (+/- %)
2012	456,26 kn/m <sup>2</sup>	60,67 €/m <sup>2</sup>	-16,02%
2011	543,86 kn/m <sup>2</sup>	72,38 €/m <sup>2</sup>	+32,37%
2010	410,87 kn/m <sup>2</sup>	54,53 €/m <sup>2</sup>	-8,67%
2019	413,66 kn/m <sup>2</sup>	54,99 €/m <sup>2</sup>	-34,48%
2018	483,71 kn/m <sup>2</sup>	64,20 €/m <sup>2</sup>	+17,87%
2017	433,16 kn/m <sup>2</sup>	56,94 €/m <sup>2</sup>	-33,56%
2016	481,99 kn/m <sup>2</sup>	63,31 €/m <sup>2</sup>	+134,09%
2015	157,88 kn/m <sup>2</sup>	20,19 €/m <sup>2</sup>	-19,20%
2014	278,89 kn/m <sup>2</sup>	36,89 €/m <sup>2</sup>	-39,97%
2013	419,53 kn/m <sup>2</sup>	55,68 €/m <sup>2</sup>	+65,40%
2012	253,84 kn/m <sup>2</sup>	33,66 €/m <sup>2</sup>	+0,00%





### 3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 2396 k.o. Poveljana zatražen je Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja građevinskog zemljišta od nadležnih tijela Zadarske županije uz zadane parametre građevinsko zemljište površine 54.544,00 m<sup>2</sup> (k.č. br. 2224/2 k.o. Poveljana) namjene T3 - kamp, mjere korištenja 0,2 po spremnosti za gradnju zemljište I. kategorije.

Zahtijev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja građevinskog zemljišta rezultirao je izdavanjem Izvatka ID izvatka 39294. U navedenom izvatku dostavljeni su podaci o 10 usporednih nekretnina.

Usporedne nekretnine su građevinsko zemljište 9 namjene T3 i 1 namjene T, po spremnosti za gradnju 4 usporedne nekretnina su zemljišta I. kategorije a 6 usporednih nekretnina su zemljišta III. kategorije, mjera korištenja za 3 usporedne nekretnine je 0,8, po jedna usporedna nekretnina je mjere korištenja 0,2; 0,3 i 1,6 dok za 4 usporedne nekretnina nije navedena mjera korištenja čije su kupoprodaje realizirane od 22. 05. 2019. do 17. 12. 2022.

Prosječna površina svih usporednih nekretnina je 8.609,68 m<sup>2</sup> (u rasponu od 215,31 m<sup>2</sup> do 68.762 m<sup>2</sup>) a prosječna površina 6 nekretnina III. kategorije je 13.805,75 m<sup>2</sup> (u rasponu od 294,50 m<sup>2</sup> do 68.762,00 m<sup>2</sup>), dok je prosječna površina usporednih nekretnina I. kategorije 815,32 m<sup>2</sup> (u rasponu od 215,31 m<sup>2</sup> do 1.345,00 m<sup>2</sup>).

Prosječna međuvremenski izjednačena jedinična cijena svih dostavljenih usporednih nekretnina je 59,45 €/m<sup>2</sup> (u rasponu od 37,08 €/m<sup>2</sup> do 109,18 €/m<sup>2</sup>) a prosječna jedinična cijena usporednih nekretnina III. kategorije je 43,78 €/m<sup>2</sup> (u rasponu od 37,08 do 55,91 €/m<sup>2</sup>) dok prosječna jedinična cijena 4 usporedne nekretnine I. kategorije iznosi 82,96 €/m<sup>2</sup> (u rasponu od 67,33 €/m<sup>2</sup> do 103,18 €/m<sup>2</sup>).

U grubom čišćenju dostavljenog Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta kao mjerodavni parametar za izlučivanje odabrana je kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - kao što je vidljivo iz gore navedenoga velike su razlike prosječnih jediničnih cijena zemljišta različitih kategorija, a budući da nemamo pouzdane podatke (koji nisu u zoni spekulacije) o vremenu potrebnom da se donesu svi zakonom propisani prostorni planovi kako bi zemljišta III. kategorije "prešla" u zemljišta I. kategorije, zemljišta III. kategorije isključit će se iz daljnjeg razmatranja (ne možemo izvršiti diskontiranje - poznato nam je p (orijentaciona kamatna stopa na nekretninu) ali nam je nepoznato n (predvidivo vrijeme čekanja)).

Poradi maloga broja usporednih nekretnina iste mjere korištenja pri interkvalitativnom izjednačenju neće se vršiti interkvalitativno izjednačenje glede mjere korištenja poglavito navedenom u 49. članku stavak 4., točka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19 na snazi od 01. 01. 2020.) glede izgrađenosti kampova (iz dostavljenog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 39294 vidljivo je da razlika jediničnih cijena zemljišta iste namjene i kategorije a različite mjere korištenja nije niti približno onoga redu veličine u usporedbi kada bi izvršili interkvalitativno izjednačenje glede mjere korištenja sukladno čl. 21. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

**ZAKLJUČAK:** sukladno navedenom u grubom čišćenju Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena kao usporedne nekretnine koje pokazuju najveću podudarnost (materijalno najbitnijih za procjenu vrijednosti nekretnina) obilježja sa nekretninama koje su predmet procjene izlučit će se usporedne nekretnine Rb 2, 3, 4 i 5 (zemljišta namjene T3 po spremnosti za gradnju zemljišta I. kategorije).

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvataka: 39294

1	R.B. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PULJARTLUJGA, PREKO	ZADARSKA ULICA, NIN	UGLIAN, PREKO	DRAGE, PAROŠTANE	PAŠMAN, PAŠMAN	UGLIAN, PREKO
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2478/20	6163	2479/275	4572/3	1476	4348/2
6	K.O.	UGLIAN	NIN ZATON	UGLIAN	PAROŠTANE	PAŠMAN	UGLIAN
7	POVRŠINA IZ DKUL (m²)	68762	1345	3445	4056	1201	6851
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	68762	1345	215,31	500	1201	2633
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOLJE U PROMETU	1/1	1/1	1/16	566/1056		2/6
10	K.Č.	2478/20	6163	2479/275	4572/3	1476	4348/2
11	K.O.	UGLIAN	NIN-ZATON	UGLIAN	PAROŠTANE	PAŠMAN	UGLIAN
12	NAMIENA	T	TS	TS	TS	TS	TS
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	3. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT (SKROMNOSTI)	K1 max	0,80	0,10	0,30	1,60	
		K2a max				0,90	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	328,34	562,23	434,95	270,00	752,00	301,38
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	43,63	74,35	58,06	49,86	99,92	40,00
17	PODLIJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.01.2022	09.08.2020	30.08.2021	22.05.2019	05.07.2022	17.11.2022
19	CIJENOVNI BLOK	UGLIAN - TURIZAM 1	ZATON - GRAĐEVINSKO	UGLIAN - VRIJEDNO OBRADNO TLO	DRAGE - KAMP 3	KPAJ - GRAĐEVINSKO	UGLIAN - TURIZAM 7
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI		7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		DRAGE, PAKOŠTANE	UGLIAN, PREKO	DRAGE, PAKOŠTANE	UGLIAN, PREKO
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2214/683	4348/1	2314/684	4350
6	K.O.		PAKOŠTANE	UGLIAN	PAKOŠTANE	UGLIAN
7	POVRŠINA IZ DK.U.L. (m²)		589	3262	1172	7298
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		294,59	3262	586	7298
9	SUVLASNIČKI UDILO KOJI JE U PROMETU		1/2		1/2	1/3
10	K.Č.	KATASTAR	4071/1	4348/1	4071	4350
11	K.O.		PAKOŠTANE	UGLIAN	PAKOŠTANE	UGLIAN
12	NAMERNA		T3	T3	T3	T3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max	0,80		0,80	
		K0n max				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		257,11	323,82	387,64	267,81
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		33,06	43,00	51,39	34,25
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
18	DATUM SELAPANIA UGOVORA		06.09.2022	13.05.2022	10.09.2022	16.06.2022
19	CRKOVNI BLOK		DRAGE - KAMP 1	UGLIAN - TURIZAM 7	DRAGE - KAMP 1	UGLIAN - TURIZAM 7
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

B. BR. MOJESTVANE	K.Č.	NAPOМЕНА
1	k.č. 2478/20 k.o. UGLJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 2478/20 (P=66,781 M <sup>2</sup> ), UPISANA U ZK. UL.: 2223 I K.Č. 2478/24 (P=1.985 M <sup>2</sup> ), UPISANA U ZK. UL.: 2300 OBIE K.O. UGLJAN.
2	k.č. 6063 k.o. MN-ZATON	IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA OD STRANE ŽLJ.UO ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE (KLASA: UPT-146/03/19-01/000064, URBROJ: 2198/1-07/16-30-0013 OD 26. 07. 2020. GODINE, PRAMOMČIOVA LG. 09. 2020. GODINE) ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE – KAMP (44 KAMP PARCELE, RESEKCIJA, 2 SANITARNA ČVORA, BAZEN SA STROJARNICOM TE GLAVNOM ZGRADOM). PRIMA ČL. 9. UPU-A KAMP PASTI ZATON (SLUŽBENI GLASNIK GRADA NINA BR. 10/18) ZA PLANIRANE GRAĐEVINE NIJE POTREBNO DIFERENCIJIRATI PRIPADAJUĆE IM GRAĐEVINSKE ČESTICE, A ZA SVE IM KODIFIKACIJE (UGRAĐENOST I ISKORISTIVOST), VEĆ JE POTREBNO DRŽATI SE GRANICA PLANIRANE ZONE GRAĐAWE, IZGRADENOST GRAĐEVINSKOG PODRUČJA KAMPA NE SMIJE BITI VEĆA OD 80%.
3	k.č. 2479/275 k.o. UGLJAN	PREDMET KUPOPRODAJE JE DIO K.Č. 2479/275, POVRŠINE 3445 M <sup>2</sup> , K.O. UGLJAN, SVLASHIĆO DIO 1/16 (UPISANA U ZK. UL. 487).
4	k.č. 4572/3 k.o. PAKOŠTANE	K.Č. 4572/3 N.I. ODGOVARA K.Č. 2304/361 S.I. PREDMET KUPOPRODAJE JE DIO K.Č. 4572/3 N.I. (508 M <sup>2</sup> ). BUDUĆ DA UPU-OM NIJE UTVRĐEN K1 MAX, ISTI JE IZRAČUNAT TEMELJEM ČLANKA 6 I 8. IZMJENA I DOPUNA UPU AUTOKAMP VELIKA KURULA OVAJE (SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE PAKOŠTANE, BR. 3/24, 1/24) – NIK, POVRŠINA ZASADNOG KAMPRA ZA ZONU T3-2 (IZNOSI 3500 M <sup>2</sup> , 1 MAX. TLOCITNA POVRŠINA POJEDINE GRAĐEVINE (IZNOSI 354M <sup>2</sup> ), MAX. DOZVOLJENA KATNOST GRAĐEVINA JE PODRUM ILI SUTEREN, PRIDENAJE I POTROBUJE POŠI+PPT, A VISINA E N TE DOBIVENE K1 MAX IZNOSI 6,3.
5	k.č. 1476 k.o. PAŠMAN	PREDMET KUPOPRODAJE JE K.Č. 1476 K.O. PAŠMAN S.I. (ZK. UL. 1081), A KOVA ODGOVARA K.Č. 1347 K.O. PAŠMAN (U OŠIVANJU) N.I.
6	k.č. 4348/2 k.o. UGLJAN	PREDMET UGOVORA JE DIO K.Č. 4348/2, 4348/3, 4353/1, 4353/2, 4353/3, 4355/3, 4356/1 I 4356/2 SVK K.O. UGLJAN, EVIDENTIRANE SAO POSLED PRODAVATELJA ZA 2/6 DIELA U PL. BR.: 50 ZA K.O. UGLJAN.
7	k.č. 4572/3 k.o. PAKOŠTANE	ODREDBOM ČLANKA 252. PROSTORNOG PLANA POSTOJI OBAVEZA DOKONČANJA URBANISTIČKOG PLANA AUTOKAMP KAZN, OZNAKE X I ISTI NIJE DOKONČEN.
8	k.č. 4348/3 k.o. UGLJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 4348/1 (P=2878 M <sup>2</sup> ) I K.Č. 4358/3 (P=284 M <sup>2</sup> ) OBIE UPISANE U ZK. UL. 1619 K.O. UGLJAN.
9	k.č. 4371 k.o. PAKOŠTANE	ODREDBOM ČLANKA 252. PROSTORNOG PLANA POSTOJI OBAVEZA DOKONČANJA URBANISTIČKOG PLANA AUTOKAMP KAZN, OZNAKE X I ISTI NIJE DOKONČEN.
10	k.č. 4350 k.o. UGLJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 4347 (P=1301 M <sup>2</sup> ) I K.Č. 4350 (P=5998 M <sup>2</sup> ) K.O. UGLJAN, OBIE UPISANE U ZK. UL. 1826 K.O. UGLJAN.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , POVLJANA odnosno na k.č. 2224/2 k.o. POVLJANA, PAG.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku POVLJANA - TURIZAM 3.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/23-01/73

URBROJ: 2198-07/3-23-4-AG

ZADAR, 23.5.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
ANDREJA GOLČEVSKI

Andreja Golčevski  
Digitalno potpisao:  
Andreja Golčevski  
Datum: 2023.05.23  
11:29:29 +02'00'

ODOBRIO/ODOBRILA:

Igor Bačić  
Digitalno potpisao: Igor Bačić  
Datum: 2023.05.23 13:09:23  
+02'00'

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** P2 – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, S2 – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, G2G – gospodarska zgrada, P2G – poslovna zgrada, V2G – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - GRAĐENJE - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENJE - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatlijska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine usaglašite (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena

namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - saunski centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitna zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorite, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradsko park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javna gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje



**3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)**

<i>R. br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
2	6163	Nin-Zaton	ZE	8.264	1.345,00	74,35	09.10.2020	T3	–	I
3	2479/275	Ugljan	ZE	3.445	215,31	58,06	10.08.2021	T3	0,20	I
4	4572/3	Povljana	ZE	4.056	500,00	49,88	22.05.2019	T3	0,30	I
5	1476	Pašman	ZE	1.201	1.201,00	99,92	05.07.2022	T3	0,90	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	60.360,00
Vrsta	ZE, T3
Mjera	0,2
Kategorija	I
Lokacija	Povljana, Gašparovi Lazi
Datum vrednovanja	02. 05. 2023.

### 3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>
2	Nin-Zaton	6163	1.345,00	74,35	09.10.2020	126,90	160,90	1,2679	94,27
3	Ugljan	2479/275	215,31	58,06	10.08.2021	138,20	160,90	1,1642	67,60
4	Povljana	4572/3	500,00	49,88	22.05.2019	119,20	160,90	1,3498	67,38
5	Pašman	1476	1.201,00	99,92	05.07.2022	155,80	160,90	1,0327	103,19

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	60.360,00
Vrsta	ZE, T3
Mjera	0,2
Kategorija	I
Lokacija	Povljana, Gašparovi Lazi
Datum vrednovanja	02. 05. 2023.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
2	Nin-Zaton	6163	94,27	I	I	1	–	0,20	*	–	–	–	–	–	–	1,00	94,27
3	Ugljan	2479/275	67,60	I	I	1	0,20	0,20	*	–	–	–	–	–	–	1,00	67,60
4	Povljana	4572/3	67,38	I	I	1	0,30	0,20	*	–	–	–	–	–	–	1,00	67,38
5	Pašman	1476	103,19	I	I	1	0,60	0,20	*	–	–	–	–	–	–	1,00	103,19

\* sukladno navedenom u točki 3.3. neće se vršiti interkvalitativno izjednačenje glede mjere korištenja.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	60.360,00
Vrsta	ZE, T3
Mjera	0,2
Kategorija	I
Lokacija	Povljana, Gašparovi Lazi
Datum vrednovanja	02. 05. 2023.

### 3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m<sup>2</sup></i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
2	94,27	74,35	83,11	11,16	124,54	zadovoljava	+13,42	+26,79
3	67,60	58,06	83,11	15,51	240,56	zadovoljava	-18,66	+16,43
4	67,38	49,88	83,11	15,73	247,43	zadovoljava	-18,93	+35,08
5	103,19	99,92	83,11	20,08	403,21	zadovoljava	+24,17	+3,27

Prosječna vrijednost iznosi: 83,11 €/m<sup>2</sup>

Standardna devijacija (+/-) 15,93 €/m<sup>2</sup>

Dvostruka standardna devijacija 31,86 €/m<sup>2</sup>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$60.360,00 \text{ m}^2 \times 83,11 \text{ €/m}^2 = 5.016.519,60 \text{ €}$$



# MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnina na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 2369 k.o. Poveljana označenih kao z.k.č. br. 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7 sve k.o. Poveljana ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> (odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Poveljana) koje se u naravi sastoje od građevinskog zemljišta namjene T3 ukupne površine 60.360,00 m<sup>2</sup> na lokaciji 23249 Poveljana, Gašparovi Lazi (otok Pag).

iznosi 5.020.000,00 € (zaokružena vrijednost sukladno Uputi MPGI-a od 18. 05. 2023. godine) PDV nije uključen u vrijednost.

IZRADIO

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## **5. PRILOZI**

- Z. k. ul. br. 2369 k.o. Poveljana**
- Posjedovni list broj 2542 k.o. Poveljana**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG  
Stanje na dan: 27.04.2023. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321559, POVLJANA

Broj ZK uložka: 2369

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36790/2022  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2224/1	GAŠPAROVI LAZI PAŠNJAK			399 399	
2.	2224/2	GAŠPAROVI LAZI PAŠNJAK			54544 54544	
3.	2224/3	GAŠPAROVI LAZI PAŠNJAK			1550 1550	
4.	2224/4	GAŠPAROVI LAZI PAŠNJAK			605 605	
5.	2224/5	GAŠPAROVI LAZI PAŠNJAK			2071 2071	
6.	2224/6	GAŠPAROVI LAZI PAŠNJAK			1051 1051	
7.	2224/7	GAŠPAROVI LAZI PAŠNJAK			140 140	
		UKUPNO:			60360	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	LAVANDA KAMP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 85013090954, PUT VRULJE 14, POVLJANA 23250 PAG	
3.4	Zaprimljeno 06.12.2022.g. pod brojem Z-36790/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL. BROJ ST-398/2022 06.12.2022, zabilježba nastavka stečajnog postupka nad LAVANDA KAMP d.o.o. u stečaju, OIB: 85013090954, Put Vruļje 14, Povljana, 23250 Pag	na 3 (3.2)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 18.05.2018.g. pod brojem Z-11225/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, na temelju Ugovora o poslovnoj suradnji od 24.04.2018.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke, pod brojem: OV-11410/2018 i brojem: OV-11524/2018, na nekretninu u A-I, radi osiguranja novčane tražbine iz čl.2 Ugovora u iznosu od 180.000,00 eura (slovima: stotinuosamdesettisućaeura) u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan plaćanja uvećano za pripadajuće kamate, troškove te sve ostale obveze sukladno Ugovoru o poslovnoj suradnji od 24.04.2018.g., za korist:</p> <p><b>ADRIA-PARADIESE D.O.O., OIB: 56637535798, RIJEKA, KREŠIMIROVA 16</b></p>	180.000,00 EUR	
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-13172/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja ADRIA-PARADIESE društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB: 56637535798, iz Krešimirova 16, 51000 Rijeka, radi uknjižbe založnog prava</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.04.2023.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.04.2023. 11:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POVLJANA (Mbr. 321559)

Posjedovni list: 2542

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LAVANDA KAMP D.O.O., POVLJANA, PUT VRULJE 14 (VLASNIK)	85013090954

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2224/1	GAŠPAROVI LAZI	399	12		
			PAŠNJAK	399			
		2224/2	GAŠPAROVI LAZI	54544	12		
			PAŠNJAK	54544			
		2224/3	GAŠPAROVI LAZI	1550	12		
			PAŠNJAK	1550			
		2224/4	GAŠPAROVI LAZI	605	12		
			PAŠNJAK	605			
		2224/5	GAŠPAROVI LAZI	2071	12		
			PAŠNJAK	2071			
		2224/6	GAŠPAROVI LAZI	1051	12		
			PAŠNJAK	1051			
		2224/7	GAŠPAROVI LAZI	140	12		
			PAŠNJAK	140			
Ukupna površina katastarskih čestica				60360			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



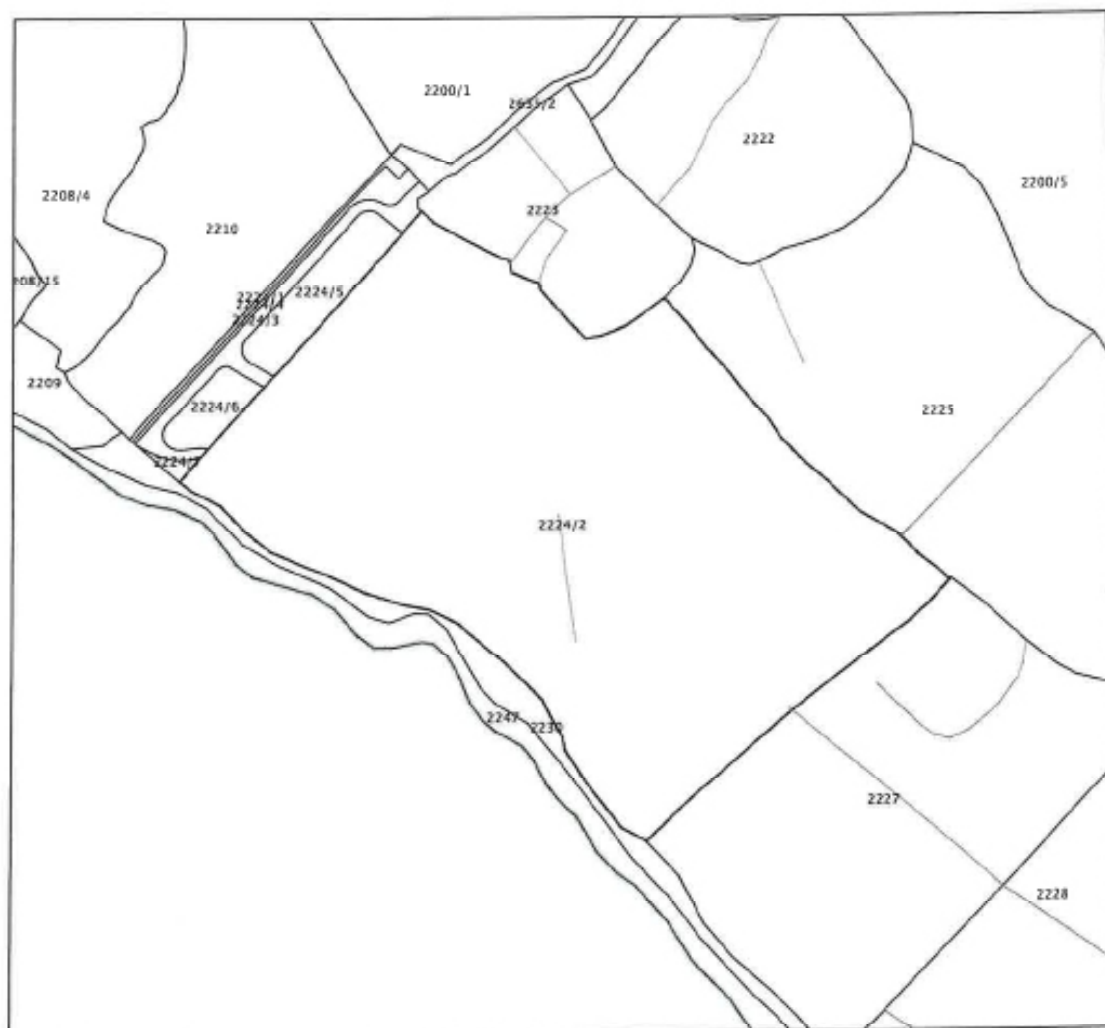
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

Stanje na dan: 27.04.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. POVLJANA  
k.č.br.: 2224/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000  
Izorno mjerilo 1:5000



REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

<b>ID Zahtjeva: 52752</b>	
<b>Datum podnošenja zahtjeva: 2.5.2023.</b>	
<b>ZAHTJEV</b> <b>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</b> <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
<b>ŽUPANIJA/GRAD:</b>	ZADARSKA ŽUPANIJA
<b>VRSTA ZAHTJEVA:</b>	ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJE
<b>ZADATAK</b>	
<b>Vrsta/opis nekretnosti:</b>	ZEMLIŠTE
<b>Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)</b>	POVLJANA, PAG 2224/2
<b>Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)</b>	POVLJANA 2224/2
<b>Grad/Općina:</b>	POVLJANA
<b>Naselje:</b>	POVLJANA
<b>Ulica/Trg:</b>	
<b>Kućni broj:</b>	
<b>Slovčani dodatak kućnom broju:</b>	
<b>Brojčani dodatak kućnom broju:</b>	
<b>Dan vrednovanja:</b>	2.5.2023.
<b>Dan kakvoće:</b>	2.5.2023.
<b>SVRHA</b>	
<b>Vrsta pravnog posla:</b>	KUPOPRODAJA / STEČAJNI POSTUPAK
<b>DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI</b>	
<b>Površina (m2):</b>	54544
<b>Tlocrtna površina kuće/zgrade:</b>	
<b>Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:</b>	
<b>Površina dvorišta:</b>	
<b>Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:</b>	
<b>Etaža (kat):</b>	
<b>Etaža (kat) – broj:</b>	
<b>Etaža (kat) – VE:</b>	
<b>Etažnost zgrade/kuće:</b>	
<b>Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):</b>	
<b>Sobnost stana:</b>	
<b>Položaj (ulični ili dvorišni):</b>	
<b>GBP:</b>	
<b>Godina građenja:</b>	
<b>Pripadak</b>	
<b>Površina</b>	
<b>Namjena poslovnog prostora:</b>	
<b>OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI</b>	
<b>Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):</b>	1. KATEGORIJA
<b>Vrsta građevinskog korištenja/namjena:</b>	T3-KAMP

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	,2
Površina:	54544
<b>NAPOMENA</b>	
UPU GAŠPAROVI LAZI (15)	
<b>OVLAŠTENJE</b>	
Dan izdavanja:	17.2.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.2.2025. 0:00:00
<b>KONTAKTNI PODATCI</b>	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	
Telefon:	098/277175
e-mail:	MARIO.CUTURA@ZG.T-COM.HR