

Broj elaborata: 31-2025.  
U Zaboku, 20. svibnja 2025.

**PROCJENBENI ELABORAT - zemljište**  
revizija elaborata br. 70-2018-2 od 14.12.2018.



Nekretnina: **ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRAĐENJA**

Lokacija: **OTOK PAG - ZONA PAŠKA REBRA**  
z.k.č.br. 8166/1; k.o. Pag, z.k.ul. 6348.

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA EUROSPED d.o.o.,**  
**10000 ZAGREB, VI Požarinje 6., OIB 53128236317.**



Izradio:  
**Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnosti

## SADRŽAJ:

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
1.1.	Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina	
2.	UVOD	5
2.1.	Općenito	
2.2.	Naručitelj	
2.3.	Zadaća vještaka	
2.4.	Predmet procjene	
2.5.	Svrha procjene	
2.6.	Status zemljišta prema PPU Grada Paga	
2.7.	Primijenjeni propisi i pravilnici	
2.8.	Literatura	
2.9.	Izjava procjenitelja - status procjenitelja i sukob interesa	
3.	IDENTIFIKACIJA, LEGALNOST I LOKACIJA	8
3.1.	Identifikacija prema zemljišnim knjigama	
3.2.	Identifikacija u katastarskom planu	
3.3.	Legalnost nekretnina	
3.4.	Lokacija nekretnina	
4.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	10
4.1.	Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH	
4.2.	Tržište nekretnina	
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA	13
5.1.	Opis zemljišta	
5.2.	Priključci	
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	13
6.1.	Odabir metode procjene	
6.2.	Određivanje jedinične cijene zemljišta	
6.3.	Izračun vrijednosti zemljišta	
7.	MISLJENJE - ZAKLJUČAK	22
8.	DOKUMENTACIJA	23
8.1.	Foto dokumentacija	
8.2.	E - Izvadak iz zemljišne knjige	
8.3.	E - Posjedovni list	
8.4.	E - Kopija katastarskog plana	
8.5.	Lokacijska informacija	

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



## REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/23-01/341  
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 12. svibnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, Pavlovec Zabočki 119 A, OIB: 55855563954, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Zvonko Benjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, Pavlovec Zabočki 119 A, OIB: 55855563954, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 12. svibnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Zvonko Benjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514/UP/10032501341/4



preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



**DOSTAVITI:**

1. Zvonko Benjak, Pavlovec Zabočki, Pavlovec Zabočki 119 A
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI7100325013414

## **2. U V O D**

### **2.1. Općenito:**

Temeljem narudžbe Naručitelja, "STEČAJNA MASA IZA EUROSPEED" d.o.o. iz Zagreba, VI Požarinje 6, OIB: 53128236317, za izradu revizije Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine br. 70-2018-2, koji sam izradio 14.12.2018., ponovo sam pregledao predmet vještačenja - dokumentaciju vezanu za predmetno zemljište, a radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, sve prema podacima iz dostupne dokumentacije i Prostornom planu uređenja Grada Paga.

Predmet procjene je zemljište z.k.č.br. 8166/1, upisano u z.k.ul. 6348, k.o. Pag.

Datum pregleda:	07.07.2017. godine
Datum kakvoće:	20.05.2025. godine
Datum vrednovanja:	20.05.2025. godine

### **2.2. Naručitelj:**

STEČAJNA MASA IZA EUROSPEED d.o.o.,  
10000 ZAGREB, VI Požarinje 6., OIB 53128236317.

### **2.3. Zadaća vještaka:**

Zahtjevom Naručitelja potrebno je izraditi reviziju Procjembenog elaborata br. 70-2018-2, koji sam izradio 14.12.2018, sve radi utvrđivanja nove tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta, usklađene sa sadašnjim stanjem na tržištu nekretnina.

### **2.4. Predmet procjene:**

ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRAĐENJA  
OTOK PAG - ZONA PAŠKA REBRA  
z.k.č.br. 8166/1; k.o. Pag, z.k.ul. 6348.

### **2.5. Svrha procjene:**

utvrđivanje tržišne vrijednosti za potrebe prodaje

### **2.6. Status zemljišta prema Prostornom planu uređenja Grada Paga**

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Paga, utvrđuje se da se zemljište koje je predmet procjene u ovom elaboratu nalazi u obuhvatu Prostornog plana uređenja grada Paga - (Službeni glasnik Zadarske Županije br. 8/03, 6/07 i Službeni glasnik grada Paga br. 2/07, 5/13, 2/17, 5/20, 1/21, 3/22), nalazi izvan građevinskog područja.

## 2.7. Primijenjeni propisi i pravilnici:

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

### a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)

### b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 154/22)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 98/18)

### c/ 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

### d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, NN 128/22)  
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21 i 45/21)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),  
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19).

### e/ Propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja Grada Paga - (Službeni glasnik Zadarske  
Županije br. 8/03, 6/07 i Službeni glasnik grada Paga br. 2/07, 5/13, 2/17,  
5/20, 1/21, 12/21, 3/22).

## 2.8. Literatura:

Željko Ulhir i Branimir Majčica; 2016, Izdavač DGIZ; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina  
Vladimir Krtalić, 2007, Izdavač HDSV, Načela procjene tržišne vrijednosti nekretna,  
Bojan Linardić, dipl.ing.arh, Kategorija zemljišta kao sporan pojam prilikom procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

## 2.9. Izjava procjenitelja - status procjenitelja i sukob interesa -

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina, koji je djelovao kao nepristrana i neovisna stranka.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Potvrđujem da Procjenitelj 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.

Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:  
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.





### 3. IDENTIFIKACIJA, LEGALITET I LOKACIJA

#### 3.1. Identifikacija prema zemljišnim knjigama

Općinski sud: Općinski sud u Zadru, Zemljišno knjižni odjel u Pagu  
Z.K. izvadak: E-Izvadak Općinskog suda u Pagu, z.k. odjel Pag od 20.05.2025.  
Katastarska općina: Pag  
Uložak broj: 6348  
Čestica k.č.br. 8166/1 (u katastru k.č.br. 8624, površine 287360 m<sup>2</sup>),  
Opis nekretnine: OGRADICA DO LOKUNJA, šuma,  
Površina zemljišta: 290.640,00 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: EUROSPED d.o.o. u stečaju, OIB:11414725741, Zagreb, Jankomir 25 u 1/1 dijela.  
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige

#### 3.2. Identifikacija prema katastru

Posjedovni list: E-Prijepis Posjedovnog lista od 20.05.2025.  
Ured za katastar: Državna Geodetska uprava, Područni ured za katastar Zadar, Odjel za katastar nekretnina Pag  
Katastarska općina: PAG

Posjedovni list broj: 2826  
Čestica: 1. k.č.br. 8624/1, OGRADICA DO LOKUNJA, šuma  
Površina parcele: 287360 m<sup>2</sup>  
Posjednik: DV. ORGAN UPRAVLJANJA - OPĆINA PAG

NAPOMENA: Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni u oznaci čestice, površini i u vlasniku (posjedniku).

#### 3.3. Legalnost nekretnine

Na zemljištu koje je predmet procjene nema izgrađenih objekata. Zemljište je neodržavana šikara.

#### 3.4. Očevid i lokacija nekretnina

Opis lokacije: Nekretnina se nalazi u Zadarskoj Županiji, na otoku Pagu, južno od naselja Pag u predjelu zvanom "Paška Rebra" na pojasu južno od državne ceste D-106 (cesta Novaja - Pag). Predmetna čestica je nepravilnog oblika, u blagom padu prema jugozapadu, u naravi kamenjar i šumsko zemljište, prekriveno niskim raslinjem, neobrađivo.



# Makro lokacija



## Mikro lokacija:



## 4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

### 4.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnosti u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, te stabilizacije cijena nekretnosti nakon toga, u posljednje vrijeme je došlo do povećane aktivnosti na tržištu nekretnosti.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnosti, zbog strukturnih problema ti efekti nisu reflektirali posebno na tržištu nekretnosti.

Strani kupci nekretnosti u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnosti u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnosti. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretnostima.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretnosne projekte.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura domaće ulagače u nekretnosti kao vid ulaganja i očuvanja vrijednosti kapitala. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporiti pandemiju i njezine efekte na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus.

Očekujemo da bi kamatna stopa mogla porasti i usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganje u nekretnosti. Kao posljedica toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti.

Utjecaj na tržište nekretnosti imao je i potres u gradu Zagrebu, potražnja za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih kredita.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnosti i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretnosnom poslovanju manji od očekivanog s obzirom na ukupno stanje gospodarstva u RH.

Tržište RH je i dalje polarizirano pa su tako dijelovi Hrvatske poput Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak transakcijskom padu.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac, koji u tkz. obalnim županijama čine većinu kupaca, a promet se odvija najviše tijekom turističke sezone. Primjećuje se da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje se ne nalaze lako, pa se cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između novijih, uređenijih nekretnosti, koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starijih i slabije održanih, kojima cijena stagnira ili čak pada.

Kriza uzrokovana pandemijom te rat u Ukrajini pokrenuli su val poskupljenja i inflaciju, za koju se procjenjuje da će ubrzo narasti na dvoznamenkasti broj, rezultirali su povećanom potražnjom i ulaganjem u nekretnosti budući da je to najčešći i najprihvatljiviji način očuvanja vrijednosti gotovine.

### 4.2. Tržište nekretnosti

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnosti koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnosti za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks je u prethodnih godinu dana u stalnom rastu pri čemu je ubrzaniji rast bio u prvoj polovici 2024. godine nakon čega je došlo do blagog usporavanja rasta cijena.

BN indeks je u prosincu 2023. iznosio 201,40, a u mjesecu rujnu 2024. je porastao na 284,80, što je rast od 5,30 % za devet mjeseci. Rast u odnosu na 09/2023 iznosi 6,29 %.



Nekretnine su u ovom trenutku poželjna investicija, kako u Europi, tako i u Republici Hrvatskoj.

Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat.

Kriza uzrokovana pandemijom te rat u Ukrajini pokrenuli su val poskupljenja i inflaciju, za koju se procjenjuje da će ubrzo narasti na dvoznamenkasti broj, rezultirali su povećanom potražnjom i ulaganjem u nekretnine budući da je to najčešći i najprihvatljiviji način očuvanja vrijednosti gotovine. Držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanja interesa za ulaganje u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njezinih efekata na gospodarstvo kao i zaustavljanje rata u Ukrajini, koji donosi promjene na globalnom svjetskom tržištu. Za očekivati je porast kamatnih stopa, što bi moglo smanjiti potražnju i interes za ulaganje u nekretnine.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Glavni generator rasta cijena nekretnina su novo sagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijene uglavnom stagniraju, a na određenim lokacijama i padaju.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina ima još uvijek i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini, koji je definitivno potvrdio da je potres realnost i da moramo planirati životne aktivnosti i stanovanje na drugačiji način. To se prije svega očitovao u polarizaciji cijena nekretnina - sve je veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je najviše utjecao na tržište nekretninama u Zagrebu.

I dalje je se nastavlja trend sve većih razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina na tržištu, a što ukazuje na čestu precijenjenost nekretnina od strane prodavatelja.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U prosincu 2024 godine realizirane cijene su rasle svega 1,8% u odnosu sredinu godine. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušao u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2025. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistika>

### BN Index

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



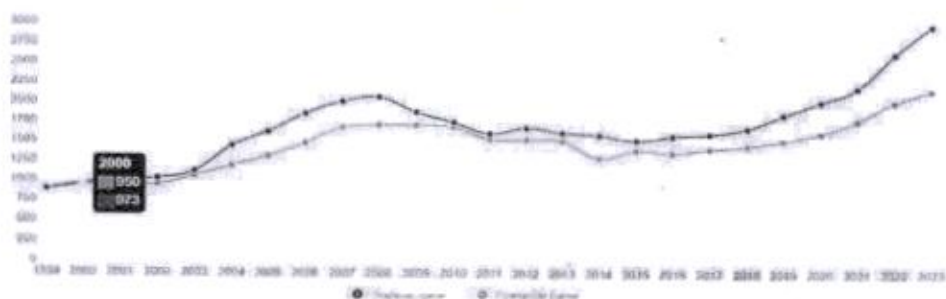
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

## Tražene i postignute cijene

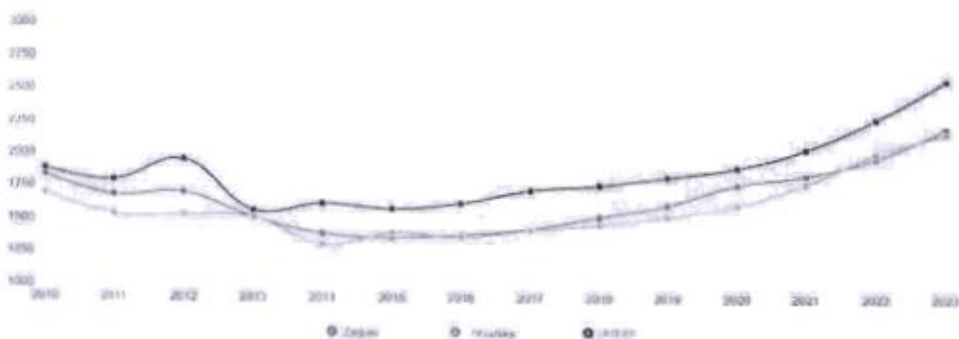
Statistički pregled promjena traženih i postignutih cijena za kupnju i najam nekretnosti u Zagrebu, Splitu, Rijeci, Zadaru, Pločama, Dubrovniku i Makarskoj od 2004. do 2023. godine.



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

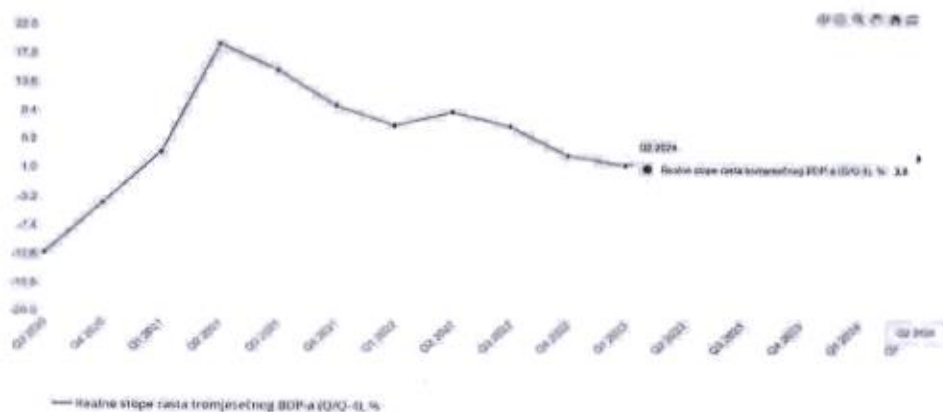
## Prosječno postignute cijene

Statistički pregled prosječnih postignutih cijena za kupnju i najam nekretnosti u Zagrebu, Splitu, Rijeci, Zadaru, Pločama, Dubrovniku i Makarskoj od 2010. do 2023. godine.



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

## Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 5.1. Opis zemljišta

Nekretnina se nalazi u Zadarskoj Županiji, na otoku Pagu, južno od naselja Pag u predjelu zvanom "Paška Rebra" na pojasu južno od državne ceste D-106 (cesta Novalja - Pag).

Zemljište je neizgrađeno, u naravi šumsko zemljište, makija, u blagom nagibu prema jugozapadu. Pristup do parcela je sa d-106 (cesta Novalja - Pag) i makadamskih šumskih puteva.

Parcela je neobrađiva: kamenjar zarastao makijom.

### 5.2. Priključci

Na parceli nije izgrađena komunalna infrastruktura i nema mogućnosti na priključenje iste.

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 6.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjena tržišne vrijednosti se obavlja prema dokumentaciji pribavljenim od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu i javno dostupnim podacima. Izračun se radi uobičajenim metodama proračuna vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka o realiziranim transakcijama i cijenama u graditeljstvu te sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), kojim je propisano korištenje jedne od metoda.

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 nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

#### POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta te za procjenu vrijednosti samostojnih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.



Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi).

Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevinu. Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma i zakupa nekretnine. Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevina.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je **POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine**:

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora (čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

## 6.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) usporednih nekretnina (čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.



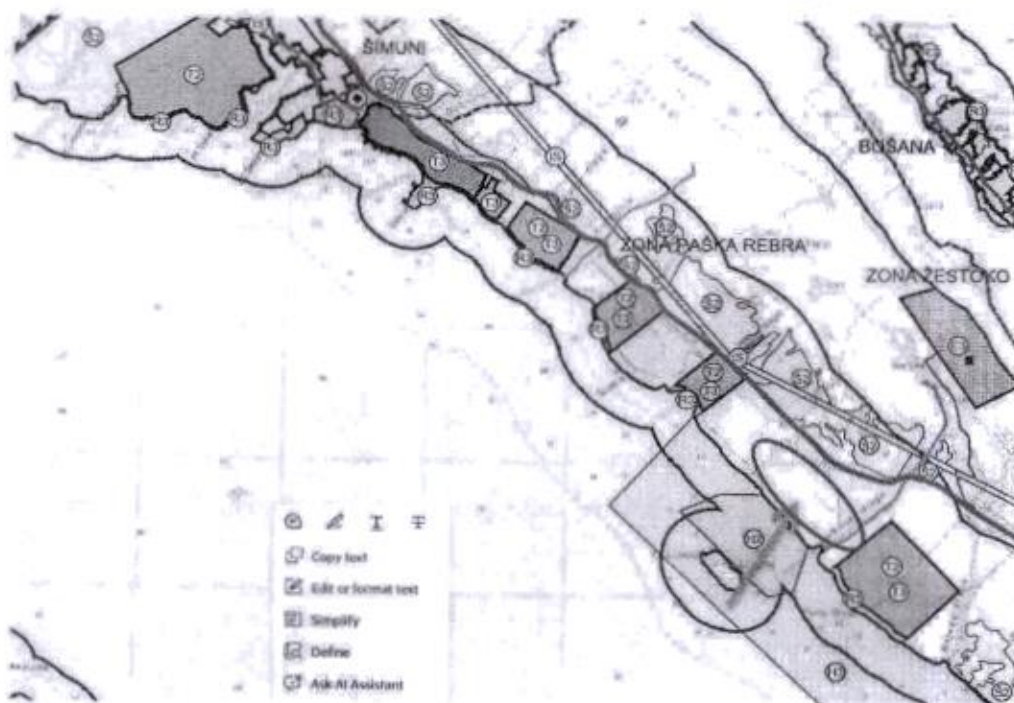
#### 6.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene je z.k.č.br. 8166/1, k.o. Pag (u katastru čestice k.č.br. 8624/1; k.o. Pag), koja se prema Prostornom planu uređenja grada Paga (Službeni glasnik Zadarske Županije br. 8/03, 6/07; Službeni glasnik grada Paga br. 2/07, 5/13, 2/17, 5/20, 1/21, 12/21, 3/22). nalazi izvan granica građevinskog područja grada Paga,

IZVOD IZ PPU-a - grafički dio

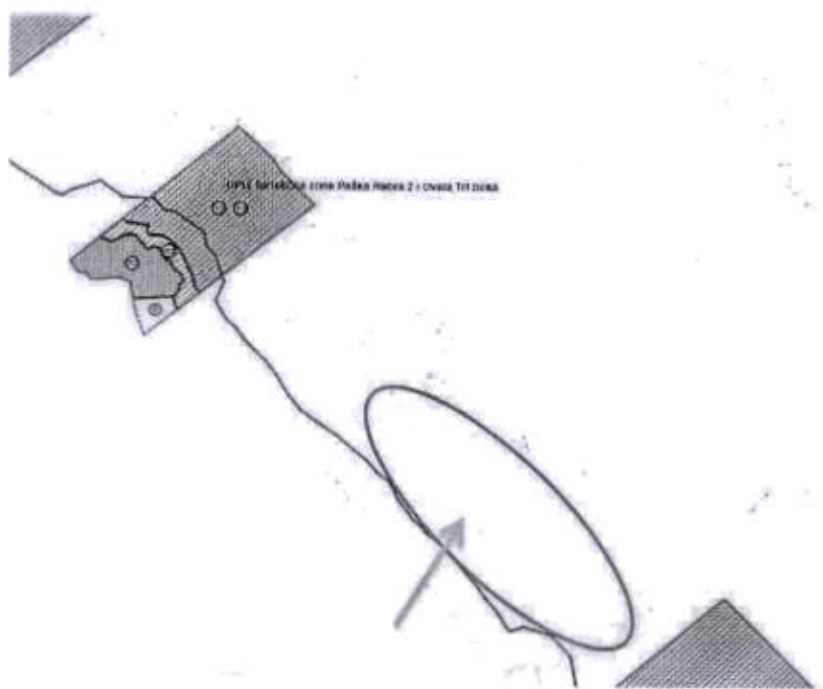
Izvor podataka:

<https://www.zpu-zadup.hr/prostorno-uredjenje/prostorni-planovi/ppug-paga>

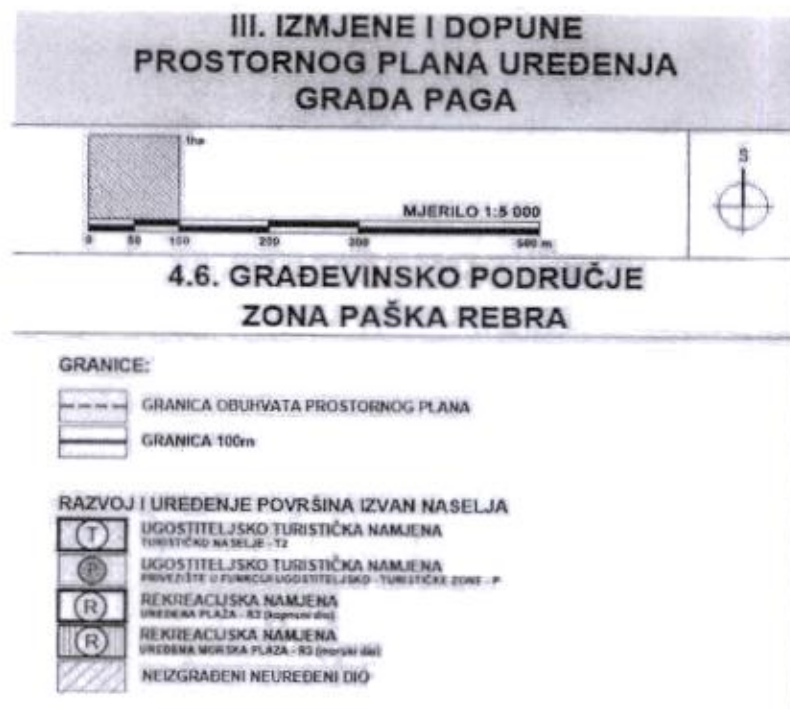


#### LEGENDA: RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA GOSPODARSKA NAMJENA

	<b>PROIZVODNA</b> PRIJEŽNO INDUSTRIJSKA - I1	
	<b>POSLOVNA NAMJENA</b> POSLOVNA NAMJENA - K, KOMUNALNO-SERVISNA - K3	
		<b>UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA</b> TURISTIČKO NASELJE - T2, KAMP - T3
	<b>ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA</b>	
	<b>REKREACIJSKA NAMJENA</b> UREĐENE MORSKE PLAZE - R1, OSTALI REKREACIJSKI SADRŽAJI - R7	
	<b>POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA - E3</b> ▲ MORSKA SOL, ■ TEHNIČKI GRAĐEVNI KAMEN, ◆ LJEKOVITO SLATO	



## LEGENDA



## 6.2.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta

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

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja: <https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji će se koristiti u izračunu vrijednosti zemljišta po usporednoj metodi.

## ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRAĐENJA

### 6.2.3. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

#### USPOREDBA 1

Lokacija: Otok Pag - k.č.br. 3696, k.o. Kolan

ID ZNC	2019532
Ostala prava	03.0.0000
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
30.00.0000	510.010
Vrsta upotrebe	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	10.01.2024
Površina u prometu	2.660,00
Vrijednost nekretnosti (KZ)	226.035,00
Vrijednost nekretnosti (ZUK)	30.084,87
Datum upisa	13.02.2024
PDV (Z)	
NAPOVEDBA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u vlasništvu subjekata javne prirode je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, izračunata u skladu s pravilima o javnoj nabavi, na temelju:	
• Procjena površine zemljišta (PZ) u	
• Skupni PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanu cijenu	
• Ostalo	
Stavka prodaje	PREUZETO OD PG
Članovi blok	KOLAN - (SUNČANO)
Površina zemljišta (prometna) (ha)	PS - OSTALA POLJOPRIVREDNA TLA, TLA, SADRŽI ZEMLJIŠTE, PLOVNOST I KAPACITET



Vrijeme transakcije: 4Q2021  
Površina: m2 2660,00  
Cijena: eur 30.084,87

#### USPOREDBA 2

Lokacija: Otok Pag - k.č.br. 8819/1, k.o. Pag

ID ZNC	2309088
Ostala prava	03.0.0000
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
30.00.0000	510.010
Vrsta upotrebe	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	08.05.2023
Površina u prometu	29.747,00
Vrijednost nekretnosti (KZ)	1.506.000,00
Vrijednost nekretnosti (ZUK)	200.000,00
Datum upisa	08.06.2023
PDV (Z)	
NAPOVEDBA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u vlasništvu subjekata javne prirode je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, izračunata u skladu s pravilima o javnoj nabavi, na temelju:	
• Procjena površine zemljišta (PZ) u	
• Skupni PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanu cijenu	
• Ostalo	
Stavka prodaje	PREUZETO OD PG
Članovi blok	STARA VILA, KOLAN, PLOVNOST - OSTALO
Površina zemljišta (prometna) (ha)	POLJOPRIVREDNO TLO I TLA, SADRŽI ZEMLJIŠTE, PLOVNOST I KAPACITET



Vrijeme transakcije: 3Q2023  
Površina: m2 29747,00  
Cijena: eur 200.000,00



# USPOREDBA 3

Lokacija:

Otok Pag - k.č.br. 1814, k.o. Novalja

ID ZNC  
Datum prodaje  
Data ocjene  
ID PS (m)  
Data opisa  
Datum prvog evidentiranja opisa u ZNC-u  
Opis i površina  
Vrijednost ocjene (kč)  
Vrijednost ocjene (EUR)  
Datum ocjene

304595  
21.01.2023  
POLJOPRIVREDNO ZEM. ZEMLJE  
304595  
PP - ROPROJEKTA  
04.12.2023  
2.167,00  
31.670,00  
21.01.2023



**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupce koji su u skladu s odredbama Zakona o prodaji zemljišta, kupci su dužni platiti porez na promet zemljišta u iznosu od 3% od cijene prikazane u ovoj tablici, osim ako se ugovorom ne dogovori drugačije.

- Promet poljoprivrednog zemljišta
- Stupa PDV-a (21%)
- PDV ulazni u prikazanoj cijeni
- Opcionalno

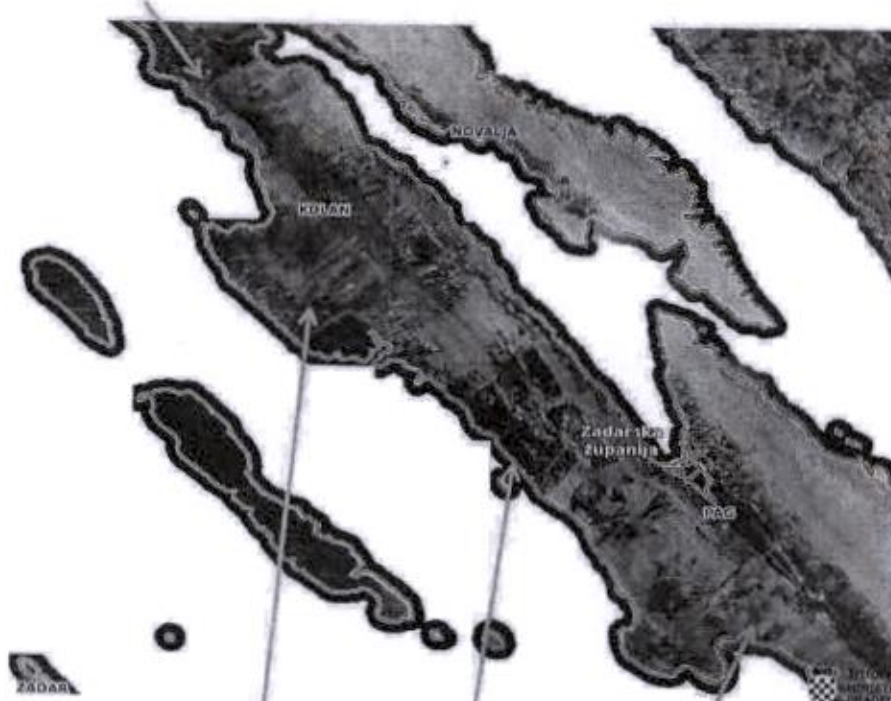
Status prodaje  
Datum ocjene  
Datum ocjene i prikazane cijene

NE  
21  
NE  
NE  
PROJEKTO DO PS  
NOVALJA - POLJOPRIVREDNO - ROPROJEKTA  
PS - OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEM. ZEMLJE  
RUPROJEKTA DO PS

Vrijeme transakcije: 1Q2023  
Površina: m2 3.167,00  
Cijena: eur 31.670,00

## PRIKAZ USPOREDNIH LOKACIJA

lokacija 3.



lokacija 1.

lokacija koja se procjenjuje

lokacija 3.

Mjesto	opis / namjena	Cijena( eur )	površina (m²)	eur/m²
Otok Pag - k.č.br. 3696, k.o. Kolan	poljopr. zemljište	30.084,87	2.660,00	11,31
Otok Pag - k.č.br. 8819/1, k.o. Pag	poljopr. zemljište	200.000,00	29.747,00	6,72
Otok Pag - k.č.br. 1814, k.o. Novalja	poljopr. zemljište	31.670,00	3.167,00	10,00
<b>PROSJEČNO:</b>		<b>87.251,62</b>	<b>11.858,00</b>	<b>9,34</b>

## 6.2.4. Međuvremensko izjednačenje -

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
		HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.					
		Users are kindly requested to state the source.					
		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Trimesečje	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	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,96
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,93	142,54	126,30	115,90
2020	Q3	129,76	110,83	133,36	141,08	120,91	113,35
	Q4	132,95	108,96	137,45	145,45	127,61	119,45
	Q1	134,19	113,37	139,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
2021	Q3	141,44	120,30	145,86	154,60	138,19	122,62
	Q4	144,99	124,99	148,97	158,32	142,51	124,37
	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,86	162,91	175,12	151,52	140,80
2022	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,97	145,19
	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
2023	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Otok Pag - k.č.br. 3696, k.o. Kolan	2.660,00	11,31	4Q2021	124,37	180,96	1,46
2.	Otok Pag - k.č.br. 8819/1, k.o. Pag	29.747,00	6,72	3Q2023	162,69	180,96	1,11
3.	Otok Pag - k.č.br. 1814, k.o. Novača	3.167,00	10,00	1Q2023	154,22	180,96	1,17

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	16,46
	2.	7,48
	3.	11,73
prosječna vrijednost eur/m2		11,89

### 6.2.5. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenta za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
- prodajna cijena (eur)		30.084,87	200.000,00	31.670,00
- neto površina (m2)	290640	2.660,00	29.747,00	3.167,00
- cijena zemljišta eur/m2		16,48	7,48	11,73
- datum transakcije		4Q2021	3Q2023	1Q2023
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
1. oblik	nepravilni	pravokutni	nepravilni	pravokutni
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. izgrađivost kis				
- prilagodba		1	1	1
4. veličina (m2)	290640	2660	29747	3167
- prilagodba		0,80	0,95	0,8
5. mikrolokacija		bolja	slična	bolja
- prilagodba		0,9	1	0,9
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	ne postoji	ne postoji	ne postoji	ne postoji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	kosina	blaga kosina	blaga kosina	blaga kosina
- prilagodba		1	1	1
9. tereti		nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
<b>KOEFICIJENT PRILAGODBE</b>	≤ 30%	0,72	0,95	0,72
<b>PRILAGODENA VRIJEDNOST</b>		11,85	7,10	8,45
<b>PROSJEČNA VRIJEDNOST</b>			9,13	
<b>ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST</b>			9,15	eur/m2



### 6.2.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

#### a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena eur/m <sup>2</sup>	prosječna kupoprodajna cijena eur/m <sup>2</sup>	odstupanje eur/m <sup>2</sup>	odstupanje %	čl. 19. Pravilnika
11,85	9,15	2,70	29,49	zadovoljava
7,10	9,15	-2,05	-22,36	zadovoljava
8,45	9,15	-0,70	-7,67	zadovoljava

#### b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	11,85	7,10	8,45
prosječna kupoprodajna cijena	9,15		
Standardna devijacija	2,00		
Dvostruka standardna devijacija	3,99		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	2,70	-2,05	-0,70
Relativno odstupanje od pros. cijene	29,49%	-22,36%	-7,67%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	2,70	2,05	0,70
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

### 6.3. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m <sup>2</sup> )	površina (čhv)	Jedinična vrijednost eur/m <sup>2</sup>	vrijednost zemljišta (eur)
8166/1	6348	OGRADICA DO LOKUNJA, šuma,	290640	80810	9,15	2.659.356,00
			<b>290640</b>		<b>UKUPNO eur:</b>	<b>2.659.356,00</b>

## 7. MISLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti

ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRAĐENJA

na adresi:

OTOK PAG - ZONA PAŠKA REBRA

z.k.č.br. 8166/1; k.o. Pag, z.k.ul. 6348.

predloženih od :

STEČAJNA MASA IZA EUROSPEED d.o.o.,

10000 ZAGREB, Vi Požarinje 6., OIB 53128236317.

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost (TV) zemljišta z.k.č.br. 8166/1, k.o. Pag, iznosi:

2.659.000,00 €

TV/NGP = 9,15 EUR/M2

U CIJENU NISU UKLJUČENI POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNOSTI

### NAPOMENA:

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

U Zaboku, 20. svibnja 2025. godine

Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



## 8. PRILOZI

1. Foto dokumentacija
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige
3. E - Posjedovni list
4. E - Kopija katastarskog plana
5. Lokacijska informacija



## 1. FOTO DOKUMENTACIJA



Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



## 2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PAG  
Stanje na dan: 20.05.2025. 18:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321532, PAG

Broj ZK uložka: 6348

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24417/2023  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8166/1	OGRADICA DO LOKUNJA			290640	
		ŠUMA			290640	
		UKUPNO:			290640	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dlo: 1/1	
	EUROSPED D.O.O. U STEČAJU, OIB: 11414725741, ZAGREB, JANKOMIR 25	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015	19.772.825,82	2.200.000,00 CHF
	Prvenstveni red upisa: Z-1451/2012	KN	1.200.000.000,00 ITL
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO. Primijeno: 25. rujna 1998. Z-1040/98 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu i Sporazuma o osiguranju tražbine vjerovnika-predlagatelja osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja od 27. travnja 1998. solemniziranog kod javnog bilježnika Ljiljane Herceg Miličević iz Zagreba pod posl.br. OU-163/98, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A za iznos od 19.772.825,82 kn, 2.200.000,00 CHF i 1.200.000.000,00 ITL, za korist		prijenos sa C4.2 CESUA
	CERP, OIB: 38083028711, ULICA IVANA LUČIĆA 6, 10000 ZAGREB		

C

Rbr.	Terevotnica	
	Sadržaj upisa	Iznos
5.2	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015	na 5.1
5.3	Zaprimljeno 29.11.2016.g. pod brojem Z-25529/2016 Lučica 6, OIB: 38083028711. korist cesionara: CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, Zagreb, L 19.772.825,82 KN, 2.200.000,00 CHF i 1.200.000,00 ITL i ostalih razredica, za HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, u iznosu od broj Z-1451/2012 odnosno pod post. brojem Z-1040/98 u korist koje založno pravo je uknjiženo u Teretnom listu - pod C.4.2, ovisudim godine i Punomoći od 30.07.2015. godine, UKNJIŽUJE SE PROMJENA OVLAŠTENIKA ZALOŽNOG PRAVA uknjiženog na nekretnosti upisane u A-1, a (npoetka), ovrano po javnom bilježniku Ljiljani Herceg Milčević iz Zagreba, broj: OV-6368/15 od 31.08.2015. godine, Specijalne punomoći od 03.08.2015. OV-2532/15 od 31.08.2015. godine i Izjave o promjeni ovlaštenika založnih prava 87939104217, ovrane po javnom bilježniku Željki Picukanić iz Zagreba, broj: HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurističeva 4, OIB: UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA - Na temelju Prijedloga	na 5.1
6.1	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015 Prvenstveni red upisa: Z-1451/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primljeno: 25. rujna 1998. Z-1041/98 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu i Sporazuma o osiguranju tražbine vjerovnika- prodavatelja osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretninama prodavnika osiguranja od 27. travnja 1998. soleniziranog kod javnog bilježnika Ljiljane Herceg Milčević iz Zagreba pod post.br. OI-165/98-1, uknjižuje se pravo založa na nekretninama u A za iznos od 31.367.649,77 kn, 19.695,00 USD te CERP, OIB: 38083028711, ULICA IVANA LUČICA 6, 10000 ZAGREB 6.2	na 5.1
6.3	Zaprimljeno 29.11.2016.g. pod brojem Z-25529/2016 Lučica 6, OIB: 38083028711. korist cesionara: CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, Zagreb, L 31.367.649,77 KN, 19.695,00 USD, 1.400.000,00 DEM i ostalih razredica, za HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, u iznosu od broj Z-1451/2012 odnosno pod post. brojem Z-1041/98 u korist koje založno pravo je uknjiženo u Teretnom listu - pod C.4.3, ovisudim godine i Punomoći od 30.07.2015. godine, UKNJIŽUJE SE PROMJENA OVLAŠTENIKA ZALOŽNOG PRAVA uknjiženog na nekretnosti upisane u A-1, a (npoetka), ovrano po javnom bilježniku Ljiljani Herceg Milčević iz Zagreba, broj: OV-6368/15 od 31.08.2015. godine, Specijalne punomoći od 03.08.2015. OV-2532/15 od 31.08.2015. godine i Izjave o promjeni ovlaštenika založnih prava 87939104217, ovrane po javnom bilježniku Željki Picukanić iz Zagreba, broj: HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurističeva 4, OIB: UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA - Na temelju Prijedloga	na 5.1

Potvrđuje se da ovaj Izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2025.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 20.05.2025. 15:40:15  
Stranica: 2



### 3. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

z.k.č.br. 8166/1, k.o. Pag

k.č.br. 8624/1, k.o. Pag



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

Stanje na dan: 20.05.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

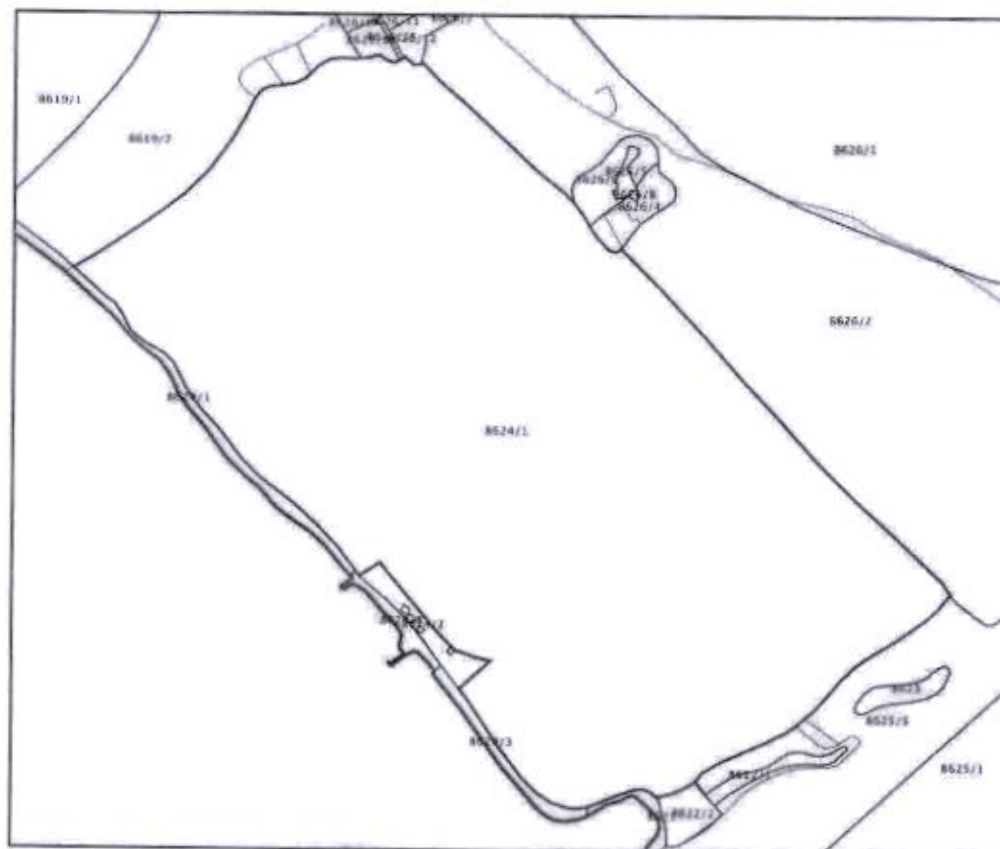
K.o. PAG

k.č.br.: 8624/1

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000

Izvirno mjerilo 1:5000





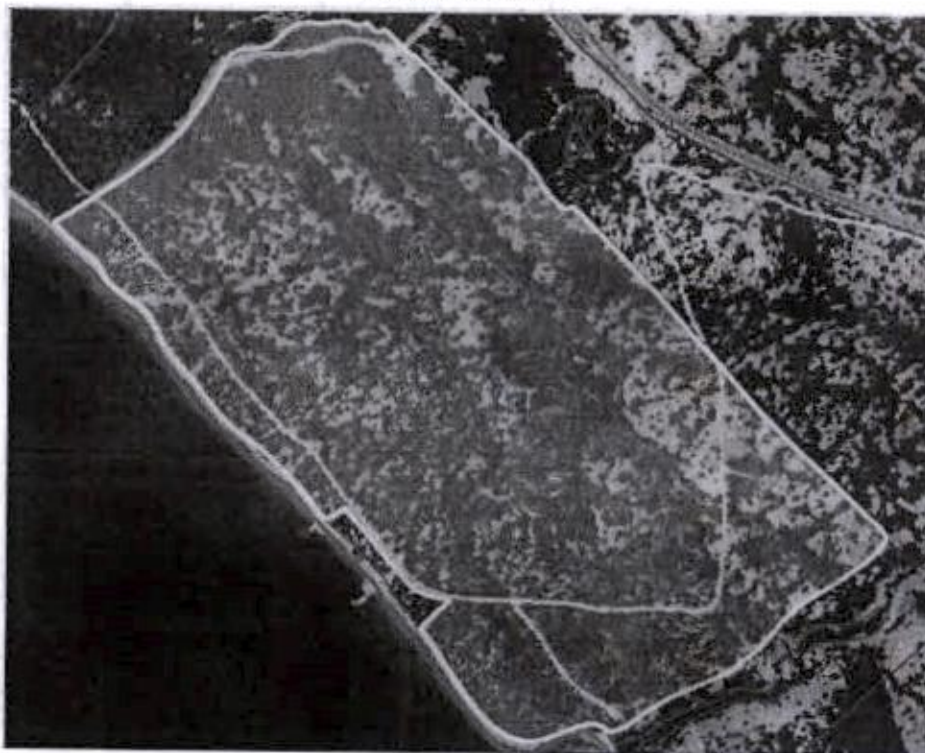
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PAG, 321532  
k.o. br. 8624/1

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1:5000  
Izvorno mjerilo plana 1:5000



Datum ispisa: 28.10.2018

## 4. E-POSJEDOVNI LIST



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.05.2025. 18:42

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PAG (Mbr. 321532)

Posjedovni list: 2826

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OTB
1/1	DV.ORGAN UPRAVLJANJA - OPĆINA PAG,	

## 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
		330/2	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	197 197	21		
		331	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	122 122	21		
		344/2	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	252 252	21		
		345	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	1555 1555	21		
		346/1	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	412 412	21		
		346/2	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	412 412	21		
		350/1	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	1000 1000	21		
		350/3	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	535 535	21		
		360	DUDULICE DRAGA PAŠNJAK	566 566	21		
		406	KIRŠINA NEPLODNO	217 217	21		
		412	KIRŠINA NEPLODNO	119 119	21		
		413	KIRŠINA NEPLODNO	94 94	21		
*		655	PAG KUĆA, PAG	25 25	21		



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8520/1	KOŠLJUN	5183	20		
			NEPLODNO	5183			
		8522/4	STARI GRAD	1880	37		
			PUT	1880			
		8528/4	GRADAC	140	19		
			PUT	140			
		8528/6	GRADAC	32149	19		
			PUT	32149			
		8587/1	BLATO-SVETA FUMIJA	26975	19		
			KANAL	26975			
		8588/1	KIRŠINA	13821	21		
			PUT	13821			
		8598/2	MARINOVA NJIVA	888	21		
			PAŠNJAK	888			
		8599/3	OGRADA	204176	41		
			GOSPODARSKA ZGRADA, OGRADA	19			
			GOSPODARSKA ZGRADA, OGRADA	222			
			PAŠNJAK	203935			
		8612/1	TRI BOKA	638176	41		
			PAŠNJAK	638176			
		8612/5	KOŠLJUN	18000	52		
			PAŠNJAK	18000			
		8612/6	KOŠLJUN	1800	52		
			PAŠNJAK	1800			
		8613/1	REBARSKO	194595	41		
			PAŠNJAK	194595			
		8624/1	OGRADICA DO LOKUNJA	287360	41		
			ŠUMA	287360			
		8625/2	GRM-JUŽNI	53501	41		
			PAŠNJAK	53501			
		8625/6	GRM-JUŽNI	24151	41		
			PAŠNJAK	24151			
		8625/7	GRM-JUŽNI	125	41		
			PAŠNJAK	125			
		8668/15	KOD STANA	367	42		
			PAŠNJAK	367			
		8696	MALI ŠEPAVAC	8716	58		
			PAŠNJAK	8716			
		8707	SVETI MARTIN	2998	58		
			PAŠNJAK	2998			
		8710/1	SVETI MARTIN	626225	59		
			PAŠNJAK	626225			
		8713	VELA GRAMAČA	1939	59		
			PAŠNJAK	1939			
		8722/2	VELI STAN	2555	59		
			PAŠNJAK	2555			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		15325	BRANIMIROVA OBALA	256	29		
			KUĆA, BRANIMIROVA OBALA	256			
		15443	VELA ULICA	203	29		
			KUĆA, VELA ULICA	134			
			DVORIŠTE	69			
		15789	ULJ.CRLJENKA	141	29		
			KUĆA, ULJ.CRLJENKA	137			
			DVORIŠTE	4			
		16134	Koludraška ul.	187	29		
			POSLOVNA ZGRADA, Pag. Koludraška ul. 13	180			
			DVORIŠTE	7			
Ukupna površina katastarskih čestica				5473274			

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

## 5. LOKACIJSKA INFORMACIJA

Za područje koje je predmet procjene nije došlo do promjene prostorno planske dokumentacije te u cijelosti važi Lokacijska informacija u prilogu.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Zadarska županija  
Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i  
komunalne poslove  
Ispostava Pag

KLASA: 350-05/18-10/000090  
URBROJ: 2198/1-07-05/1-18-0007  
Pag, 12.12.2018.



ZVONKO BENJAK, HR-49210 ZABOK, K.Š.  
Gjalskog 2

Predmet: Lokacijska informacija  
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č. 8624/1, 8624/2, 8612/4, 8619/7, 8626/2 i 8619/1; k.o. Pag, grad Pag, sljedeće informacije:

### 1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 108/17).
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 50/99 i 84/13).
- Prostorni plan Zadarske županije ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 25/09, 3/10, 15/14 i 14/15).
- Prostorni plan uređenja Grada Paga ("Službeni glasnik Zadarske županije", broj 08/03 i 06/07 i "Službeni glasnik Grada Paga", broj 02/07, 05/13 i 02/17) (dalje PPUG)

### 2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

- Uvidom u kartografski prikaz 4.6. PPUG-a utvrđeno je da se k.č. 8619/1, k.o. Pag nalazi djelomično:
  - u neizgrađenom neuređenom dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugoditeljsko turističke namjene - T2, T3 - Paška rebra 2/Uvala tri boka,
  - u neizgrađenom neuređenom dijelu građevinskog područja izvan naselja rekreacijske namjene - uređena plaža - R3 (kopneni dio),
  - izvan građevinskog područja.
- Uvidom u kartografski prikaz 4.6. PPUG-a utvrđeno je da se k.č. 8624/1, 8624/2, 8612/4, 8619/7 i 8626/2; sve k.o. Pag nalaze izvan građevinskog područja.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA  
INVESTITOR: ZVONKO BENJAK, HR-49210 ZABOK, K.Š. Gjalskog 2, OIB 55915563984  
KLASA: 350-05/18-10/000090, URBROJ: 2198/1-07-05/1-18-0007  
ID: P20181034-316742-225  
STRANA: 13



3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

- U prilogu Vam dostavljamo izvod iz grafičkog dijela PPUG-a koji sadrži područja u kojima je posebnim propisima propisan posebni režim korištenja prostora.

4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

- postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja samo za dijelove k.č. 8625/1, k.o. Pag koji se nalaze u neizgrađenom neuređenom dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja; urbanistički plan nije donesen

5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

- Izmjena i dopuna PPUG-a temeljem "Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Paga" ("Službeni glasnik Grada Paga" broj 3/18)

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

- Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, Ispostava Pag, Bana Josipa Jelačića 8a, 23250 Pag u uredovno vrijeme nadležnog tijela (utorkom i četvrtkom od 08:30 do 12:00 sati)
- na [www.zadarska-zupanija.hr](http://www.zadarska-zupanija.hr).

7. Napomene:

- Ostale podatke iz članka 36. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13. i 65/17.) nije moguće ishoditi do uspostave informacijskog sustava u skladu s Uredbom iz članka 37. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13. i 65/17.).
- Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.
- Odredbom članka 123. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13. i 65/17.), propisano je da se u slučaju protivnosti prostornog plana niže razine prostornom planu više razine prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje prostorni plan više razine (stavak 1.). U slučaju protivnosti odredbe, odnosno dijela prostornog plana lokalne razine užega područja odredbi, odnosno dijela prostornog plana lokalne razine širega područja prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje se odredba, odnosno dio prostornog plana širega područja (stavak 2.).
- Ova lokacijska informacija prestaje važiti stavljanjem van snage odnosno izmjenom VIII dopunom prostornih planova iz točke 1. ove lokacijske informacije.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna na propisani račun ovoga tijela.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA  
INVESTITOR: ŽIVONKO BENJAK, HR-49210 ZAGOR, K.Š. Ujalskog 2, OIB 5565592954  
KLASA: 350-05/18-19/000/000, URBROJ: 2308/1-07-06/1-18-0007  
ID: P20181031-310742-Z26  
STRANA 2/3

VODITELJICA ISPOSTAVE  
Katarina Hajdinić, mag.ing.arch.



DOSTAVITI:

1. Naslovu,
2. Li spis, ovdje,

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA  
INVESTITOR: ZVONKO BENJAK, HR-40210 ZABOK, K.Š. Gajtkog 2, OIB 55855563954  
KLASA: 350-05/13-10/000000, URBROJ: 2198/1-07-05/1-18-0007

ID: P20191031-310742-225

STRANA 5/3