

Naručitelj: TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju
Novaki, Vojvodići 11
OIB: 93225891495

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Zadar, Industrijsko-poslovna zona Gaženica

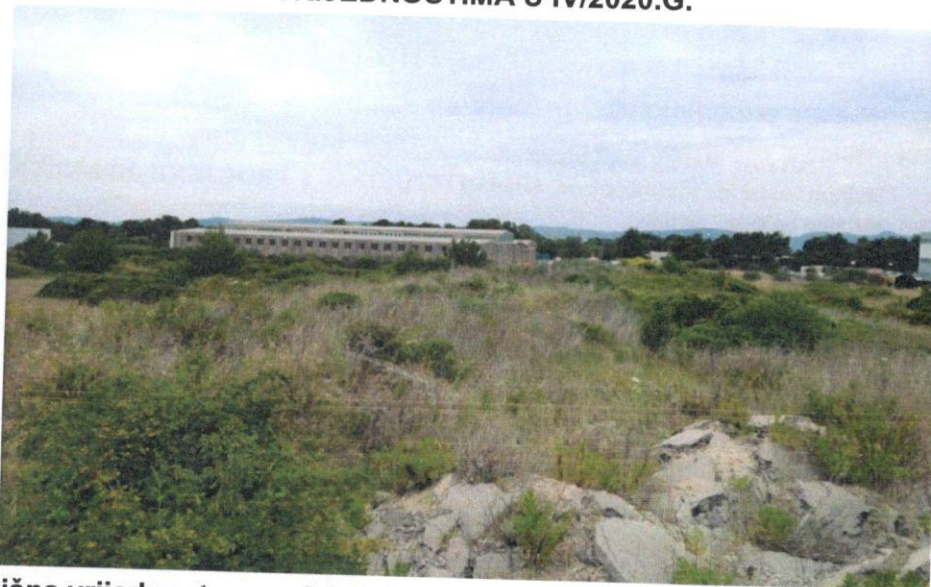
Identifikacija:

k.o.	Zadar		
zkul.br.	11464	zk.č.br.	8232/1, 8232/2, 8232/3, 8232/4
zkul.br.	13890	zk.č.br.	8229/2
zkul.br.	13735	zk.č.br.	8230/2
zkul.br.	2242	zk.č.br.	8228/2

Površina: 7.441,5 m²

REVIZIJA

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IV/2020.G.**



Tržišna vrijednost: 3.840.000,00 kn = 503.474,83 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJSKI, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti

Zagreb, 10.04.2020. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

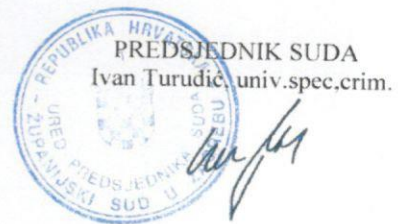
riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 09.06.2017.g. sljedeći elaborat:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U VI/2017.G.

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Zadar, Industrijsko-poslovna zona Gaženica

Identifikacija:	k.o.	Zadar		
	zkul.br.	11464	zk.č.br.	8232/1
				8232/2
				8232/3
				8232/4
	zkul.br.	13890	zk.č.br.	8229/2
	zkul.br.	13735	zk.č.br.	8230/2

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene, te da istom ujedno obuhvati i neizgrađeno zemljište u sklopu kompleksa.

Identifikacija	k.o. Zadar	
nekretnina:	zk.ul.br. 11464	zk.č.br. 8232/1, 8232/2, 8232/3, 8232/4
	zk.ul.br. 13890	zk.č.br. 8229/2
	zk.ul.br. 13735	zk.č.br. 8230/2
	zk.ul.br. 2242	zk.č.br. 8228/2

Dan kakvoće: 10.04.2020.
Dan vrednovanja: 10.04.2020.

Vještak za potrebe revizije prethodno navedenog elaborata procjene NIJE izvršio očevid nekretnine, već usvaja kao ispravne i nepromijenjene podatke u elaboratu koji je predmet revizije. Predstavnik vlasnika usmeno je izjavio da na predmetnoj nekretnini nisu vršeni građevinski radovi koji bi značajnije utjecali na vrijednost.

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

3/00,

čelih i

vjera,

jući sva

**ZEMLJOPIISNA KARTA****DETALJNA SITUACIJA**

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima z.k. uložaka iskazano je:

k.o. **Zadar**

zk.ul.br. **11464**

zk.č.br. **8232/1** oranica **1.493 m2**

zk.č.br. **8232/2** oranica **4.637 m2**

zk.č.br. **8232/3** oranica **130 m2**

zk.č.br. **8232/4** oranica **381 m2**

zk.ul.br. **13890**

zk.č.br. **8229/2** oranica **223 m2**

zk.ul.br. **13735**

zk.č.br. **8230/2** oranica 143 m2 **305 m2**

gromača 20 m2

voćnjak 142 m2

Ukupno: 7.169 m2

Vlasnik:

TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU

vlasnički dio: 1/1

Sveta Nedelja, Novaki, Vojvodići 11

OIB: 93225891495

zk.ul.br. **2242**

(*) zk.č.br. **8228/2** oranica **292 m2**

Suvlasnici:

TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU

suvlasnički dio: 14/15

Sveta Nedelja, Novaki, Vojvodići 11

OIB: 93225891495

LUCIN ANTE

suvlasnički dio: 1/15

Sveukupno: 7.461 m2

(*) ... Napomena: Sukladno zadatku dobivenom od Naručitelja, ovim elaboratom procjene obuhvaćen je suvlasnički dio TRAST NEKRETNINE d.d.

b. Katastarsko stanje

U pribavljenim posjedovnim listovima iskazano je:

k.o. Zadar			
pl.br. 10480			
k.č.br. 8229/2	oranica		223 m2
k.č.br. 8230/2	voćnjak	142 m2	305 m2
	oranica	143 m2	
	kuća i dvorište (*)	20 m2	
k.č.br. 8232/1	oranica		1.493 m2
k.č.br. 8232/2	oranica		4.637 m2
k.č.br. 8232/3	oranica		130 m2
k.č.br. 8232/4	oranica		381 m2
pl.br. 4657			
k.č.br. 8228/2	oranica		292 m2

Ukupno:	7.461 m2
----------------	-----------------

(*) ... "kuća" evidentirana u posjedovnom listu u naravi ne postoji

c. Površina zemljišta

Uvidom u pribavljene z.k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površinama zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k operat:

k.o. Zadar	P (m2)
zk.č.br. 8232/1	1.493
zk.č.br. 8232/2	4.637
zk.č.br. 8232/3	130
zk.č.br. 8232/4	381
zk.č.br. 8229/2	223
zk.č.br. 8230/2	305
zk.č.br. 8228/2	292

Ukupno:	7.461
----------------	--------------

Katastarski operat:

k.o. 8229/2	P (m2)
k.č.br. 8232/1	1.493
k.č.br. 8232/2	4.637
k.č.br. 8232/3	130
k.č.br. 8232/4	381
k.č.br. 8229/2	223
k.č.br. 8230/2	305
k.č.br. 8228/2	292

Ukupno:	7.461
----------------	--------------

Zk.ul.br.	Zk.č.br.	P parcela (m2)	Suvt. dio	P suvt. udio TRAST NEKRETNINE	P usvojeno suvt. dio TRAST NEKRETNINE
11464	8232/1	1.493	1/1	1.493 m2	1.493 m2
	8232/2	4.637	1/1	4.637 m2	4.637 m2
	8232/3	130	1/1	130 m2	130 m2
	8232/4	381	1/1	381 m2	381 m2
13890	8229/2	223	1/1	223 m2	223 m2
13735	8230/2	305	1/1	305 m2	305 m2
2242	8228/2	292	14/15	272,5 m2	272,5 m2
Ukupno:		7.461		7.441,5 m2	7.441,5 m2



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

 Predmetne čestice zemljište

2.2. Lokacija i parcela

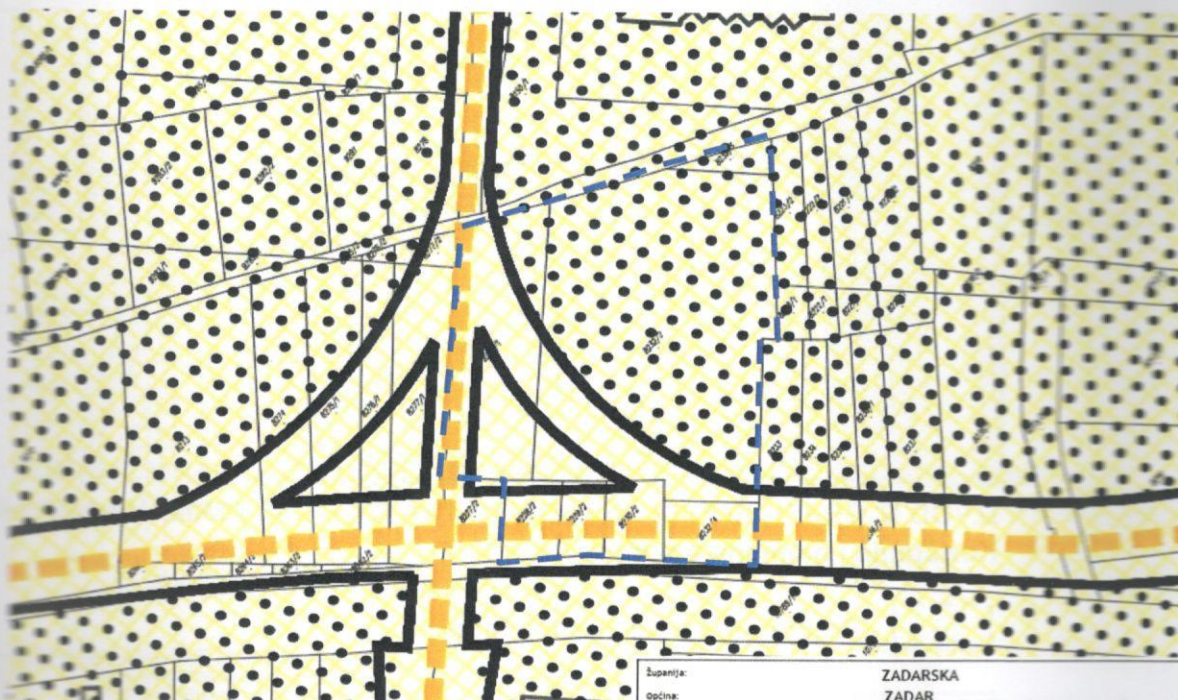
Predmetni kompleks zemljišta nalazi se u industrijsko - poslovnoj zoni Gaženica u Zadru, u neposrednoj blizini nove gradske luke Gaženica. Okruženo je isključivo objektima poslovno-industrijske namjene. Teren predmetne parcele je ravan, neuređen. Predmetna parcela nije ograđena i nema izravan pristup na javnu cestovnu prometnicu. Komunalna infrastruktura je položena prometnicom u blizini - vodovod, kanalizacija, elektroopskrba i telefonija.

2.3. Prostorno-planski uvjeti

2.3.1. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan vrednovanja

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u PPU Grada Velike Gorice (pročišćeni tekst) i UPU Novo Čiče, sve dostupno na službenoj web stranici Grada Velike Gorice <http://www.gorica.hr>.

a. Izvod iz Izmjena i dopuna PPU Grada Zadra



IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA PPUG ZADRA
Građevinska područja naselja Zadar

Predmetni kompleks zemljišta

GRANICE

- granica građevinskog područja
- prostor ograničenja 1000 m pojas kopna
- prostor ograničenja 300 m pojas mora

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- izgrađeni dio građevinskog područja
- izgrađeni dio građevinskog područja planiran za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju
- neizgrađeni dio građevinskog područja
- neuređeni dio građevinskog područja

Namjena:

Neuređeni dio građevinskog područja

Šupanja:	ZADARSKA ZADAR
Općina:	ZADAR
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - Izmjene i dopune
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA ZADAR
Broj kartografskog prikaza:	4.1.A
Skala kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka o izradi Plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana
"Glasnik Grada Zadra" br. 06/18	"Glasnik Grada Zadra" br. 04/19
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid građana:
"Zadarski list" 08. 07. 2019., / 05. 10. 2019.	od: 16. 07. 2019. do: 14. 10. 2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	od: 19. 08. 2019. do: 21. 10. 2019.
	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	Matko Šegarić dipl. ing. građ.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 85/17, 134/18, 39/19):	
Broj suglasnosti: KLASA: 350-02/19-11742, URBROJ: 531-06-1-2-19-4, od 5. 12. 2019. godine	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	BLOCK-PROJEKT d.o.o.
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan:	Odgovorna osoba:
	Željko Predovan, dipl. ing. arh.
Odgovorni voditelj:	Željko Predovan, dipl. ing. arh.
Službeni tim u izradi plana:	
1. Željko Predovan, dipl. ing. arh. 2. Stephen Tony Brčić, dipl. ing. upp. 3. Ivan Sutlović, dipl. ing. el.	4. Jure Grbić, dipl. ing. građ. 5. Luka Predovan, bacc. ing. seod. 6. Zlatko Adorčić, građ. teh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
	Zvonimir Vrančić dr. med.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:





IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA ID UPU TRAJEKTNOG TERMINALA ZADAR
Vodnogospodarski sustav

Predmetni kompleks zemljišta

ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TRAJEKTNOG TERMINALA
ZADAR

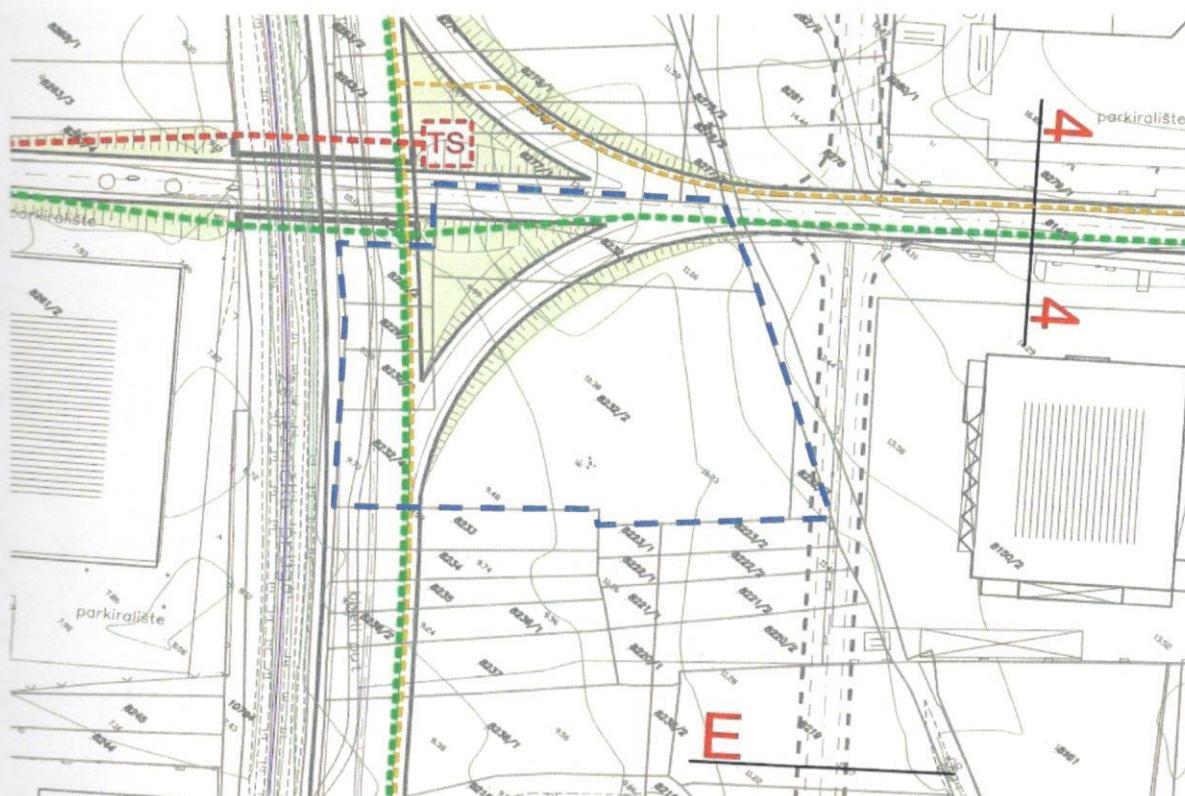
2.B

PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA
INFRASTRUKTURNA MREŽA
VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

KAZALO:

- ***** GRANIČNA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA VODOGOSPODARSKA
- PLANIRANA VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE REKONSTRUIRA
- POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE LUKA
- ODVODNJA
- PLANIRANA ODVODNJA
- PLANIRANA ODVODNJA ODVODNJA
- PLANIRANA ODVODNJA - TLAČNA
- PLANIRANA CRPNA POSTAJA
- POSTOJEĆA ODVODNJA
- POSTOJEĆA ODVODNJA ODVODNJA
- POSTOJEĆI VOD PODMORSKOG RUPUSTA
- OSTALO
- ZASTRANE ZELENJE POVRŠINE
- MORSKA POVRŠINA
- PLANIRANA LINJA LUČKE OBALE (GATOVA)
- VODOTOK (pauk ribnjak)
- PLANIRANE CESTOVNE PROMETNICE
- PLANIRANE ŽELJEZNIČKE KOLOSJEČICE

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA		
Grad:	GRAD ZADAR		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TRAJEKTNOG TERMINALA ZADAR		
Naziv kartografskog prikaza:	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA VODNOGOSPODARSKI SUSTAV		
Broj kartografskog prikaza:	2.B	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilu):	"Glasnik Grada Zadra" br. 2/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju (službeno glasilu):
Javna rasprava (datum objave):	Zadarski list, 22. ožujka 2018. http://www.zgsp.hr , 21. ožujka 2018.		Javni uvid odluke:
Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:			Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
		(ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan: Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Klasa: 350-02/18-13/30; Urbroj: 531-05-1-1-2-18-2; 04.svibnja 2018.			
Pravna osoba koja je izradila plan: D & Z d.o.o. Zadar			
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba:	
		Davor Uglešić, dipl.ing.-grad.	
Voditelj izrade prostornog plana: Josip Gršković, dipl.ing.-arh.			
Stručni tim u izradi plana:		1. Josip Gršković, dipl.ing.-arh. 2. Filip Jurman, dipl.ing.-arh. 3. Sime Ljubić, dipl.ing.-arh. 4. Roko Kosić, mag.ing.-arh. 5. Anja Prosenić, dipl.ing.-arh. 6. Josip Grba, dipl.ing.-arh. 7. Franko Petić, mag.ing.-arh. 8.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:	
		(ime, prezime i potpis)	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđuje:		Pečat nadležnog upravnog tijela:	
(ime, prezime i potpis)			



IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA ID UPU TRAJEKTNOG TERMINALA ZADAR Energetski sustav



Predmetni kompleks zemljišta

ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TRAJEKTNOG TERMINALA
ZADAR

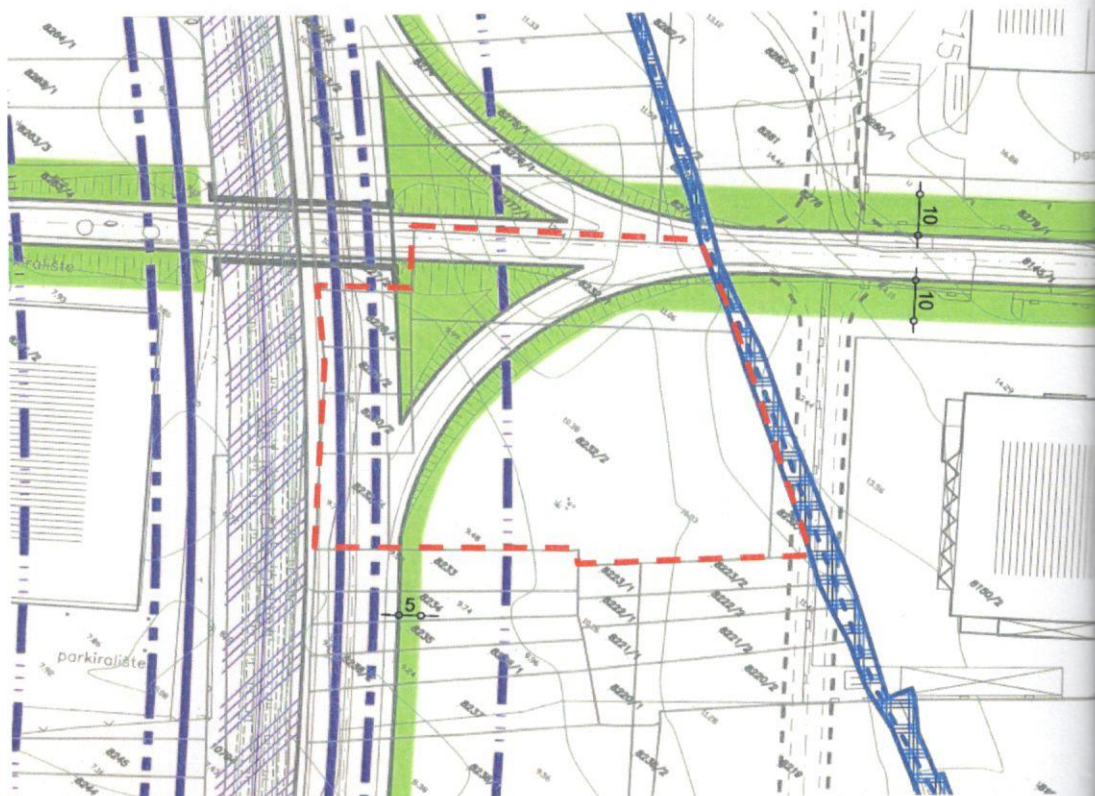
2.C

PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA
INFRASTRUKTURNA MREŽA
ENERGETSKI I TK SUSTAV

KAZALO:

- ***** GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
- ELEKTROENERGETIKA**
- POSTOJEĆI 35 kV VOD (TS 110/35 kV Zadar - TS 35/10 kV Zadar 4)
 - PLANIRANA SREDNJE NAPONSKA MREŽA (20 kV vodovi)
 - POSTOJEĆA SREDNJE NAPONSKA MREŽA (20 kV vodovi)
 - POSTOJEĆI 10 kV VODOVI (koji se završavaju 20 kV vodovima)
 - POSTOJEĆI SREDNJE NAPONSKI VOD KOJI SE UKIDA
 - POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
 - PLANIRANA TRAFOSTANICA
- TELEKOMUNIKACIJE**
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD (PEHD cijevi 2X300mm)
 - POSTOJEĆI TK PODZEMNI VOD
 - POSTOJEĆI TK VOD KOJI SE UKIDA
- PLINOOPSKRBA**
- PLANIRANI PLINOVOD
- OSTALO**
- ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
 - MORSKA POVRŠINA
 - PLANIRANA LIPNJA LUČKE OBALJE (GATOVA)
 - VODOTOK (potok Rikva)
 - PLANIRANE CESTOVNE PROMETNICE
 - PLANIRANI ŽELJEZNIČKI KOLOJESECI

Županijac:	ZADARSKA ŽUPANIJA
Grad:	GRAD ZADAR
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TRAJEKTNOG TERMINALA ZADAR
Naziv kartografskog prikaza:	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA ENERGETSKI I TK SUSTAV
Broj kartografskog prikaza:	2.C
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilu):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilu):
"Glasnik Grada Zadra" br. 2/17	"Glasnik Grada Zadra" br. 6/18
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održat:
Zadarski list, 22. ožujka 2018. http://www.mglpu.hr , 21. ožujka 2018.	oči 29. ožujka 2018. do 06. travnja 2018.
Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	(ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan:	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Klasa: 350-02/18-13/30; Urbroj: 531-05-1-1-2-18-2; 04. svibnja 2018.
Pravna osoba koja je izradila plan:	D & Z d.o.o. Zadar
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
	Davor Uglešić, dipl.ing.građ.
Voditelj izrade prostornog plana:	Josip Gršković, dipl.ing.građ.
Stručni tim u izradi plana:	1. Josip Gršković, dipl.ing.građ. 2. Filip Jusić, dipl.ing.građ. 3. Sime Ujčić, dipl.ing.građ. 4. Roko Košić, mag.ing.arch. 5. Anita Prodanović, dipl.ing.građ. 6. Josipa Getha, dipl.ing.građ. 7. Franko Petić, mag.ing.arch. 8.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
	(ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđuje:	Pečat nadležnog upravnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	



IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA ID UPU TRAJEKTNOG TERMINALA ZADAR

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina



Predmetni kompleks zemljišta

ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
TRAJEKTNOG TERMINALA
ZADAR

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

KAZALO:

- GRANICA ODRŽAVATA PROSTORNOG PLANA
- UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE
- MORSKA POVRŠINA - ZAŠTITNO PODRUČJE
- PLANSKI NASIPNOSTI, MORSKE POVRŠINE
u svrhu izgradnje novih pomorskih građevina koje doprinose
za održivost i razvoj lokalnih zajednica na području mora
- OZELJENJENOST
(zaštitna zelena površina: zelenilo u neizgrađenim dijelovima)
- OZELJENJENOST
(zaštitna zelena površina oko arhitektonskih objekata)
- REKREACIJSKI POJAS POTOKA RIJEKE - 5 m
- ZAŠTITNI POJAS DOKAZNE CESTE
- ZAŠTITNO OBALNO PODRUČJE MORA (ZOP)
prijelaz mora u 100 m od obale
- Lukov područje luka Zadar - Srednja Obala
prema Odluci o korištenju luka Zadar
(19.04.1997. 47/97, 154/97, 132/98, 122/99, 155/13, 63/15)
- Lukov područje luka Zadar - Laka Zadar
Odluka o korištenju luka Zadar
(19.04.1997. 47/97, 154/97, 132/98, 122/99, 155/13, 63/15)
- GRANICE FUNKCIONALNO-GRADIVNE CILJNE
LUKE POSREDOVANJE PROMETA
- ako odnosi na područje mora površina iznosi 1,7 ha
s pripadajućim kopnenim dijelom planiranog lučkog područja
- ZAŠTITNI POJAS PRUGE - 17 m
- ZAŠTITNI POJAS PRUGE - 20 m
- ZAŠTITNI POJAS PRUGE - 55 m
- ARHITEKTONSKI POSREDOVANJE LOKALITET - KONFERENCIJSKI
posrednik lokaliteta - zaštićeno kulturno dobro
(izvršeno od 1997. do 2000.)
- OSTALO
- PLANSKI NASIPNOSTI (BATOVA)
- VODOTOK (prema PRUGI)
- PLANSKI NASIPNOSTI PROMETNE
- KORIDOR BRZE CESTE E421 (dugačak 1,7 km)
- KORIDOR POKLONJE ŽELJEZNIČKE PRUGE M106 (Koridorski)
- PLANSKI ŽELJEZNIČKI KOLOSJEK

Županija: Grad:	ZADARSKA ŽUPANIJA GRAD ZADAR
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TRAJEKTNOG TERMINALA ZADAR
Naziv kartografskog prikaza:	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	3.
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilac):	Odluka predstavničkog tijela o izradi (službeno glasilac): "Glasnik Grada Zadra" br. 2/17
Javna rasprava (datum objave):	Zadarski list, 22. ožujka 2018. http://www.ngpu.hr , 21. ožujka 2018.
Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Javni uvid održan: od 29. ožujka 2018. do 06. travnja 2018.
Suglasnost na plan:	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Klasa: 350-02/18-13/30; Urbroj: 631-05-1-1-2-18-2; 04. svibnja 2018.
Pravna osoba koja je izradila plan:	D & Z d.o.o., Zadar
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Davor Uglešić, dipl.ing. arch.
Voditelj izrade prostornog plana:	Josip Grković, dipl.ing. arch.
Stručni tim u izradi plana:	1. Josip Grković, dipl.ing. arch. 2. Filip Juranić, dipl.ing. arch. 3. Šime Ujević, dipl.ing. arch. 4. Roko Kolita, dipl.ing. arch. 5. Anika Prošćić, dipl.ing. arch. 6. Josipa Čerba, dipl.ing. arch. 7. Franko Prošćić, dipl.ing. arch. 8. ...
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom osvrta:	Pečat nadležnog upravnog tijela: (ime, prezime i potpis)



Namjena:	I2 - Gospodarska namjena - proizvodna - pretežito zanatska s trgovinom Z - Zaštitne zelene površine IS - planirane cestovne prometnice
Prometna infrastruktura:	Dio kompleksa zemljišta zahvaćen koridorim glavne gradske ceste (profil 3-3) i sekundarne ceste (profil 4-4), te industrijske ceste
Vodnogospodarski sustav:	Dio kompleksa zemljišta zahvaćen koridorim sustava vododova, odvodnje; Na dijelu je planirana postaja
Energetski sustav:	Dio kompleksa zemljišta zahvaćen koridorim sustava plinovoda i telekomunikacijskih podvodovoda
Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:	Jugozapadni dio kompleksa unutar zaštitnog pojasa pruge - 55 m
Način i uvjeti gradnje:	Kazeta B9 Dio kompleksa unutar gradivog dijela kazete; preostali dio unutar zaštitnih zelenih površina i površinama infrastrukturne namjene
Max. koef. izgrađenosti kig:	0,4
Max. koef. iskoris. nadzem. kisn:	1,0
Max. koef. iskoris. ukupni kis:	1,3

2.3.2. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan kakvoće

Uvidom u važeću prostorno-plansku dokumentaciju evidentirano je da se predmetni kompleks nalazi dijelom u zoni gospodarske namjene I2, dijelom u zoni zaštitne površina Z, te dijelom unutar površina infrastrukturnih sustava.

Potpisani vještak ne raspolaže ranije važećom prostorno-planskom dokumentacijom, stoga ne može utvrditi dan kakvoće i prostorno-planske uvjete važeće na dan izdavanja vještaka.

S obzirom da se predmetna parcela nalazi unutar građevinskog područja koje je djelomično izgrađeno, potpisani vještak je mišljenja i usvaja za cjelokupni kompleks zemljišta kao mjerodavnu prostorno-plansku namjenu važeću na dan kakvoće i slijedi:

Namjena: unutar građevinskog područja

1. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2020. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

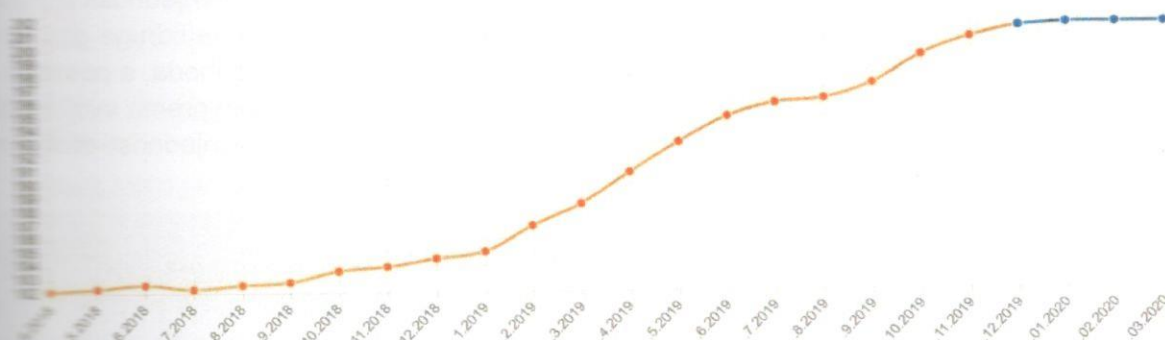
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

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

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.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



Lokacija nekretnina koje su predmet procjene



Poredbene nekretnine


TRANSAKCIJA br. 1

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1054743
Datum pregleda	10.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3923028
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.407,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.488.060,00
Datum ugovora	17.01.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAŽENICA - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO TRGOVAČKA

TRANSAKCIJA br. 2

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1048546
Datum pregleda	10.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3957653
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.024,00
Vrijednost nekretnine (KN)	873.838,97
Datum ugovora	10.07.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAŽENICA - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO TRGOVAČKA

TRANSAKCIJA br. 3



Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1228971
Datum pregleda	10.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4201107
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	600,50
Vrijednost nekretnine (KN)	280.178,37
Datum ugovora	24.07.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GAŽENICA - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	II - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Zadar	8958/5 i dr.	građevinsko zemljište	3.407,00
2.	Zadar	9382/40 i dr.	građevinsko zemljište	2.024,00
3.	Zadar	8265/1	građevinsko zemljište	600,50

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	17.01.2018.	1.488.060,00	436,77
2.	10.07.2018.	873.838,97	431,74
3.	24.07.2019.	280.178,37	466,58

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	17.01.2018.	436,77	110,54	118,05	1,0679	466,44	0,9%
2.	10.07.2018.	431,74	112,20	118,05	1,0521	454,25	-1,8%
3.	24.07.2019.	466,58	118,05	118,05	1,0000	466,58	0,9%
Prosječna vrijednost:						462,42	

Nekretnine i
sljedeće
e:

vršina
(m²)
407,00
024,00
600,50

cijena
(2)

77
74
58

		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				-	466,44	454,25
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija
				1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	0,95
				1,00	1,00	1,05
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95
				1,00	1,00	1,05
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
KP				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)						
II				II	II	II
0,25	do	4,00	0,70	0,65	0,65	0,65
				1,08	1,08	1,08
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr)						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korektivni koeficijent:				1,0800	1,0800	1,12
Usklađena jedinična cijena c2:				503,76	490,59	555

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	Zadar	8958/5 i dr.	503,76	-2,5%
2.	Zadar	9382/40 i dr.	490,59	-5,0%
3.	Zadar	8265/1	555,70	7,6%
Prosječna vrijednost:			516,68	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Dakle, jedinična cijena zemljišta iznosi:

$$c = 516,68 \text{ kn/m}^2 \text{ zemljišta} = 67,74 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 516,68 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

P (m ²)	c (kn/m ²)	Tržišna vrijednost
7.441,5	* 516,68 =	3.844.874,22 kn
Ukupno:		3.844.874,22 kn

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta u IV/2020.g.

$$T_v = 3.840.000,00 \text{ kn} = 503.474,83 \text{ EUR}$$

$$c = 516,02 \text{ kn /m}^2 \text{ zemljišta} = 67,66 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Zadar, Industrijsko-poslovna zona Gaženica**

k.o. **Zadar**
zkul.br. **11464** zk.č.br. **8232/1, 8232/2, 8232/3, 8232/4**
zkul.br. **13890** zk.č.br. **8229/2**
zkul.br. **13735** zk.č.br. **8230/2**
zkul.br. **2242** zk.č.br. **8228/2**

5.2. Vlasništvo i površina zemljišta

Vlasnik: **TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU**
Sveta Nedelja, Novaki, Vojvodići 11
OIB: **93225891495**

Zk.ul.br.	Zk.č.br.	P parcela (m2)	Suvl. dio	P suvl. udio TRAST NEKRETNINE	P usvojeno suvl. TRAST NEKRETNINE
11464	8232/1	1.493	1/1	1.493 m2	1.493 m2
	8232/2	4.637	1/1	4.637 m2	4.637 m2
	8232/3	130	1/1	130 m2	130 m2
	8232/4	381	1/1	381 m2	381 m2
13890	8229/2	223	1/1	223 m2	223 m2
13735	8230/2	305	1/1	305 m2	305 m2
2242	8228/2	292	14/15	272,5 m2	272,5 m2
Ukupno:		7.461		7.441,5 m2	7.441,5 m2

5.3. Tržišna vrijednost zemljišta

$$T_v = 3.840.000,00 \text{ kn} = 503.474,83 \text{ EUR}$$

$$c = 516,02 \text{ kn /m}^2 = 67,66 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Tečaj HNB: } 1 \text{ EUR} = 7,626995 \text{ kn}$$

Zagreb, 10.04.2020. g.



HRVOJE BALIJA, dipl.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti