

T.D.: 361-26-VJ2

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

vezano za k.č. 3850 k.o. Kolan, otok Pag

korigirani elaborat

Naručitelj: Trgovački sud u Osijeku

Mjesto i datum izrade elaborata: Zadar, 10/2026. godine

Svrha procjene: stečajni postupak

Izradio: Ozren Sorić dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo, geomehaniku i procjenu nekretnina

Procijenjena vrijednost k.č. 3850 u površini od 79.059 m² iznosi
2.190.000,00 €.

Zadar, listopad 2026.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

naručitelj:
Trgovački sud u Osijeku

Zagrebačka ulica 2

31000 Osijek

OIB: 37588811552

poslovni broj predmeta:
St-12/2025
nekretnina:
k.č. 3850 k.o. Kolan
predmet:
Procjena vrijednosti zemljišta - korekcija
broj elaborata:
361-26-VJ2
izrađivači:
CONTERA d.o.o.

Jaz 9a

HR-23273 Preko i

sudski vještak:
Ozren Sorić, dipl.ing.građ.
suradnik:
Marina Čabraja, dipl.ing.građ.

Zadar, listopad 2026.



OZREN Date:
SORIĆ 2026.10.21
20:57:53
+03'00'

m.p.

CONTERA d.o.o.
JAZ 9A - 23273 PREKO
OIB: 16101996822

Direktor:
Ozren Sorić, dipl.ing.građ.



k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

sadržaj :

Ovitak	0
Naslovna strana	1
Sadržaj (ovaj list)	2
Izvadak iz sudskog registra - djelatnost društva	3
Rješenje za obavljanje poslova vještačenja za tvrtku Contera d.o.o.	4
Rješenje za obavljanje poslova vještačenja za Ozrena Sorića.....	5
1. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	6
2. ZADATAK PROCJENE	6
3. OČEVID	7
4. IZVODI IZ PROSTORNIH PLANOVA	9
5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	12
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
6.1 Općenito o ekonomskim odnosima u Republici Hrvatskoj	12
6.2 Općenito o tržištu nekretnina.....	14
7. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA	15
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	16
9. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA	17
9.1 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u građevinskom području	17
9.2 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u poljoprivrednom području	20
10. PROCJENA VRIJEDNOSTI POBOLJŠICA	22
10.1 Ogradni suhozid.....	22
10.2 Cisterna u južnom uglu predmetne čestice.....	23
10.3 Štala i cisterna.....	26
11. REKAPITULACIJA	28
12. ZAKLJUČAK	30
13. PRILOZI	32

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

Izvadak iz sudskog registra

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRUElektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA	
MBS:	110111923
OIB:	16101996822
KUID:	HRSR.11011923
TVRKA:	1 CONTERA društvo s ograničenom odgovornošću za istraživanje, projektiranje, nadzor i konzalting u građevinarstvu 1 CONTERA d. o. o.
SJEDIŠTE/ADRESA:	1 Preko (Općina Preko) Zas 5A
ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:	1 meina.cabrera@gmail.com 1 oizena.osadec@gmail.com 1 contera.cro@gmail.com
PRAVNI ODNOS:	1 društvo s ograničenom odgovornošću
PREDSJEDNIK DIELATNOSTI:	1 71.12 - Inženjerske i s njim povezane tehničke savjetovanje
OSNIIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:	1 MARINA ČABRAJA, OIB: 64196013629 Velika Gorica, Trg Grada Zagreba 9 1 - osnivač 1 OZEN SOUĆ, OIB: 67363524658 Poljana, Put Šarini 17 1 - osnivač
OSOBE OVLAŠTENJE ZA ZASTUPANJE:	1 MARINA ČABRAJA, OIB: 64196013629 Velika Gorica, Trg Grada Zagreba 9 1 - direktor 1 zastupa samostalno i pojedinačno 1 OZEN SOUĆ, OIB: 67363524658 Poljana, Put Šarini 17

Izrađeno: 2022-11-15 20:18:24 D004
Podaci od: 2022-11-15 Stranica: 1 od 4REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRUElektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA	
OSOBE OVLAŠTENJE ZA ZASTUPANJE:	1 - direktor 1 - zastupa samostalno i pojedinačno
VRŠENJE KAPITALA:	1 20.000,00 kuna / 2.654,46 eura (fiksni tečaj konverzije 7.5346)
PRAVNI ODNOS:	1 Društveni ugovor od 30.11.2021. godine
NACIN OBJAVE PRILOGA:	1 Internetna stranica sudskog registra
ZABILJEŠKE:	Redni broj zabilježbe: 1 1 - Dostatak temeljnog kapitala u iznosu 15.000,00 kuna osnivači će uplatiti u roku od godine dana.
FINANCIJSKA IZVJEŠTA:	Predano Sud. Za razdoblje Vrata Izvještaja su 30.06.2021 2021 01.12.21 - 31.12.21 GFI-P00 Izvještaj
EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:	1 * - projektiranje i građenje građevine te stručni nadzor 1 * - građenje 1 * - djelatnost upravljanja projektom građenja 1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize 1 * - djelatnost prethodnih istraživanja 1 * - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene 1 * - nekretnosti 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja 1 * - stručni poslovi zaštite okoliša 1 * - stručni poslovi zaštite od buke 1 * - poslovi zaštite na radu 1 * - gradoteka djelatnost 1 * - istraživanja, ispitivanja, fotografiranja i/ili 1 * - mjerenja mora, morskog dna i/ili morskog podzemlja 1 * - energetske certificiranje, energetske pregled zgrade 1 * - redoviti pregled sustava grijanja i sustava 1 * - hladjenja ili klimatizacije u zgradi 1 * - djelatnost snimanja iz zraka 1 * - snimanje objekata na morskom dnu i podmorju 1 * - snimanje objekata u priobalju i moru 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja 1 * - poslovanje nekretnostima

Izrađeno: 2022-11-15 20:18:24 D004
Podaci od: 2022-11-15 Stranica: 2 od 4REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRUElektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA	
EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:	1 * - poslovi upravljanja nekretnostima i održavanje 1 * - nekretnosti 1 * - posredovanje u prometu nekretnosti 1 * - zastupanje inozemnih tvrtki 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem 1 * - organiziranje skupova, priredbi, kongresa, konferencija, 1 * - promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, 1 * - tečajeva, tribina 1 * - izrada i održavanje web stranica 1 * - web dizajn 1 * - računalne i srodne djelatnosti 1 * - računovodstveni poslovi 1 * - usluge prevodjenja 1 * - promidžba (reklama i propaganda) 1 * - geologija i geofizika mora 1 * - pružanje usluga u trgovini 1 * - kupnja i prodaja robe 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i 1 * - inozemnom tržištu 1 * - prijevoz robe i tereta za vlastite potrebe 1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i 1 * - utipisanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi 1 * - u Republici Hrvatskoj 1 * - istraživanja i eksploatacija mineralnih sirovina 1 * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i 1 * - postrojenja 1 * - marinske podvornice 1 * - usluge informacijskog društva 1 * - oblikovanje svih vrsta objekata 1 * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim 1 * - objektima i postrojenjima 1 * - djelatnost ispitivanja 1 * - fotografiranje djelatnosti 1 * - grafički dizajn 1 * - audiovizualne djelatnosti 1 * - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija 1 * - dizajn interneta 1 * - sporta rekracija 1 * - djelatnosti skladištenja 1 * - djelatnost javnog informiranja 1 * - djelatnost nakladnika 1 * - distribucija tiska 1 * - komercijalne djelatnosti audiovizualnih 1 * - djelatnosti 1 * - priprema za tisk 1 * - tiskanje časopisa i drugih periodičnih publikacija, 1 * - knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih 1 * - rukopisa, karata i atlasa, plakata, igračkih karata, 1 * - reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih 1 * - oglasa, dječjovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, 1 * - poljovnih obzračja i drugih tiskanih komercijalnih

Izrađeno: 2022-11-15 20:18:24 D004
Podaci od: 2022-11-15 Stranica: 3 od 4REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRUElektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:	1 * - publikacija, papirne robe za osobne potrebe i drugih 1 * - tiskanih publikacija, pomoću knjižoteka, efeta, 1 * - fotografiranja, filmografije, mikrofona i drugih 1 * - tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, 1 * - računalnih pisara, fotokopiranja i termokopiranja 1 * - djelatnost iznajmljivanja plovidla 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i 1 * - predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo 1 * - usluge iznajmljivanja opreme za sport i rekreaciju 1 * - turistima i obnova pružatelja usluge 1 * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma 1 * - administrativne djelatnosti
Upise u glavnu knjigu proveli su:	
OSU Te Datum Naziv suda	
0001-11-01/4951-5 01.12.2021 Trgovalni sud u Zadru	
eu / 30.06.2022 elektronički upis	
Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53460) naplaćena je elektroničkim putem.	
 Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom: CN=izdaj, O=IZDAJE O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR7024030276, C=HR	
Broj zapisa: 0001-11-01-5643-0276 Kontrolni broj: KAFB-111111-111111-111111	
Štampanjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na web stranici http://izdaj.prao.gov.hr/izdaj/kontrola/izvornika/izvornik-gore-navedenog-broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument izdat kao publikacija izvornika u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izdaje izvratka. Povjerite točnost podataka koji se izveštiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.	

Izrađeno: 2022-11-15 20:18:24 D004
Podaci od: 2022-11-15 Stranica: 4 od 4

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

Rješenje za obavljanje poslova vještačenja za tvrtku Contera d.o.o.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-315/2022-8
Zadar, 4. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) odlučujući o zahtjevu pravne osobe CONTERA d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerd

R i j e š e n j e

I. Utvrđuje se da pravna osoba CONTERA d.o.o. iz Preka, Jaz 9 A, OIB: 16101996822, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici CONTERA d.o.o.

Obrazloženje

1. Pravna osoba CONTERA d.o.o. iz Zadra podnijela je dana 13. lipnja 2022. u skladu s člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev za imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priloženo rješenje Trgovačkog suda u Zadru, Tt-21-4951-5 od 1. prosinca 2021. i izvatak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru od 8. lipnja 2022., rješenje Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-252/20-25 od 9. rujna 2020., potvrda o zaposlenju, polica HOK osiguranja, polica broj: 13-0000011678, te uvjerenje o nekažnjavanju.

2. Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je tvrtka CONTERA d.o.o. registrirana pri Trgovačkom sudu u Zadru za vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, geometriku i procjenu nekretnina Ozrena Sorica, dipl. ing. građ. kojeg je predsjednik Županijskog suda u Zadru imenovao rješenjem Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-252/20-25 od 9. rujna 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

3. Dostavljenom policom polica HOK osiguranja, polica broj: 13-0000011678 utvrđeno je da je osiguranik CONTERA d.o.o. osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za razdoblje od 9. lipnja 2022. do 9. lipnja 2023. na iznos od 500.000,00 kuna.

4. Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

5. Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da pravna osoba CONTERA d.o.o. ispunjava uvjete propisane čl. 4. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci.



Predsjednik suda
Željko Đerd

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. CONTERA d.o.o., Preko, Jaz 9 A,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva

Broj zapisa: **eb30e-63be8**

Kontrolni broj: **0b402-d47d1-6a749**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sjedećim certifikatom:

CN=ŽELJKO ĐERD, L=ZADAR, O=ŽUPANIJSKI SUD, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sjedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvorik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvoriku u digitalnom obliku, Županijski sud u Zadru potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

CONTERA	d.o.o. za istraživanje, projektiranje, nadzor i konzalting u građevinarstvu		E-mail: contera.cro@gmail.com
	Sjedište: Jaz 9a, 23273 Preko	Ured: Antuna Barca 11b, HR – 23000 Zadar	Tel.: +385 91 3012 411
	OIB: 16101996822	IBAN: HR7024020061101063907	Tel.: +385 91 3012 427

k.č. 3850 k.o. Kolan	
PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija	T.D. 361-26-VJ2

Rješenje za obavljanje poslova vještačenja za Ozrena Sorića



KLASA UP/I-710-03/24-01/224
URBROJ 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 16 kolovoza 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Ozrena Sorića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Poljane, Put Sarini 17, OIB: 67363524658, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- Ozren Sorić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poljane, Put Sarini 17, OIB: 67363524658, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva, grana geotehnika i područje procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. rujna 2024.
- Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ozren Sorić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poljane, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, procjene nekretnina i geotehniku.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti 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 vještačenja.

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



8hPg-oNAYEGJA8KvYyOCFQ

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 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 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, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je prihvaćeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zadru.

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 promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom 1. iz izreke 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 Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Žalba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI
1 Ozren Sorić, Put Sarini 17, Poljane, 23273 Preko
2 Promotrana-ovdje



8hPg-oNAYEGJA8KvYyOCFQ

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
3. Zakon o gradnji (NN 155/25)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
5. Važeći Urbanistički plan uređenja naselja "Šimuni" (Odluka o donošenju "Službeni glasnik Grada Paga" br. 05/2016., Gradsko vijeće Grada Paga, na sjednici održanoj 12. svibnja 2016. godine)
i
Odluka o donošenju I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Šimuni, Gradsko vijeće Grada Paga na sjednici održanoj 04. srpnja 2022.godine, "Službeni glasnik Grada Paga" br. 08/2022.)
6. Važeći PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PAGA - PPUG GRADA PAGA – „Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 8/03, 6/07 i „Službeni glasnik Grada Paga“ broj 5/13, 2/17, 5/20 i 12/21; ODREDBE ZA PROVEDBU (pročišćeni tekst) „SLUŽBENI GLASNIK GRADA PAGA“ broj 3/2022, Gradsko vijeće Grada Paga na sjednici održanoj dana 15. ožujka 2022. godine.
Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Paga, Gradsko vijeće Grada Paga na sjednici održanoj dana 30. srpnja 2025. godine
7. Brnić M. (2012) Proviri kroz prozor u moje iskustvo: mali priručnik za građevinsko vještačenje s praktičnim primjerima, Brnić istarski vještak d.o.o. Pula
8. Bučar G. (2003) Normativi i cijene u graditeljstvu, ICG d.o.o. Omišalj
9. Institut IGH d.d. (rujan 2025.) Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; nadogradnja I, bilten IX.
10. Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine, izrađeno od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

2. ZADATAK PROCJENE

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 23.01.2026. godine u predmetu s poslovnim brojem St-12/2025 definiran je zadatak vještačenja, a on je da se provede procjena vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 2943 k.o. Kolan, kčbr. 3850 - Pašnjak Zezovica površine 79059 m².

Na narednoj slici crvenom bojom označena je katastarska čestica čiji je dio predmet procjene.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. **361-26-VJ2**


Fotografija 1 - Katastarska čestica 3850 označena crvenom bojom

Datum vrednovanja: 27.02.2026. godine.

Datum kakvoće: 27.02.2026. godine.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

Svrha izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine je zahtjev iz sudskog predmeta St-12/2025.

Ovaj procjembeni elaborat je druga dopuna, odnosno korekcija već izrađenog procjembenog elaborata iz travnja 2026. godine.

Temeljem dopune zadatka vještačenja izrađena je prva dopuna, odnosno korekcija procjembenog elaborata iz travnja 2026. godine. Dopunu zadatka vještačenja osigurao je stečajni vjerovnik Blue Marina Resort d.o.o., a dopuna je prikazana u dopisu broj 361-26-D5 od 27.09.2026. koji je priložen uz ovaj elaborat.

Osim spomenute korekcije procjembenog elaborata u prilogu ovog elaborata nalazi se i procjembeni elaborat kojim je određena vrijednost zemljišta za nepotpuno izvlaštenje vezano za vodovodnu cijev koja prolazi kroz predmetno zemljište.

Osnova za izradu ove, druge korekcije procjembenog elaborata objašnjeno je u dopisu broj 361-26-D6 od 04.10.2026. godine. Temeljem dostavljene dodatne dokumentacije od strane stečajnog vjerovnika Blue Marina Resort d.o.o. i uz konzultaciju postojećeg UPU naselja Šimuni utvrđeno je da je potrebno promijeniti kategoriju zemljišta koja se uzima u obzir u određivanju cijene građevinskog zemljišta. Dostavljena dokumentacija je lokacijska informacija koja se nalazi u prilogu elaboratu.

3. OČEVID

Očevид zemljišta obavljen je 27.02.2026. godine. Temeljem napravljenog očevida sastavljena su poglavlja u nastavku.

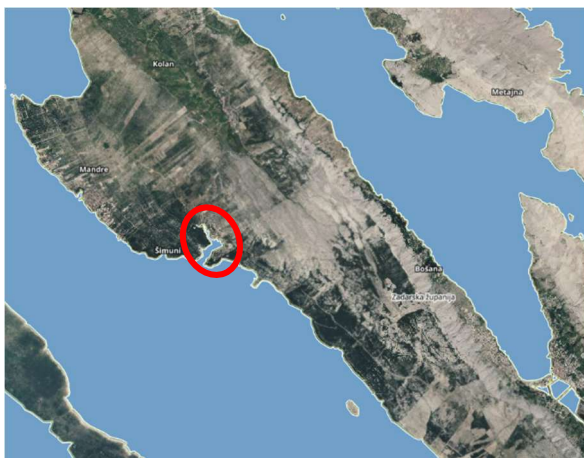
Lokacija

Predmetna čestica nalazi se u naselju Šimuni na otoku Pagu, oko 9 km sjeverozapadno od gradske jezgre grada Paga.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2



Fotografija 2 – Lokacija naselja Šimuni na otoku



Fotografija 3 – Lokacija čestice u naselju Šimuni

U naselju Šimuni, predmetna čestica je locirana na sjevernom-sjeverozapadnom dijelu mjesta, koje nije urbanizirano. Oko 100-150 m južno i jugozapadno od južnog kuta čestice nalazi se luka/lučica/ACI Marina Šimuni.

Do čestice se može pristupiti asfaltnom cestom tj. ulicom Šimuni s njene jugozapadne strane.

Od instalacija na k.č. 3850 su prisutni srednje naponski elektroenergetski kabel i elektronička komunikacijska infrastruktura (vidi fotografiju u nastavku):


Fotografija 4 – Prikaz postojećih instalacija na k.č. 3850 k.o. Kolan (preuzeto s <https://ski.dgu.hr/>)

Još je tijekom očevida registrirano postojanje instalacija u trupu ceste (vidi fotografiju 5 i 6) koja nije zabilježena na stranici [https://ski.dgu.hr.](https://ski.dgu.hr/)



Fotografija 5 – Naknadno asfaltirani rov na jugozapadnom rubu ulice Šimuni



Fotografija 6 – Okno uz novo asfaltirani dio ulice

	d.o.o. za istraživanje, projektiranje, nadzor i konzalting u građevinarstvu		E-mail: contera.cro@gmail.com
	Sjedište: Jaz 9a, 23273 Preko	Ured: Antuna Barca 11b, HR – 23000 Zadar	Tel.: +385 91 3012 411
	OIB: 16101996822	IBAN: HR7024020061101063907	Tel.: +385 91 3012 427
k.č. 3850 k.o. Kolan			
PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija			T.D. 361-26-VJ2

S jugoistočne strane k.č. 3850 na katastarskom planu vidljive su građevinske čestice između kojih je formirana mreža cesta (vidi izvadak iz katastarskog plana u prilogu P-1), s istočne strane su pašnjaci, sa sjeverozapadne strane nalaze se dvije veće čestice/pašnjaci i formirane manje čestice do kojih se proteže jedna dugačka i uska čestica, vjerojatno buduća ulica. S jugozapadne strane nalazi se ulica Šimuni.

Kako se radi o potpuno neuređenom dijelu naselja nije u potpunosti dostupna komunalna infrastruktura.

U bližoj i daljoj okolini ne postoje bilo kakvi značajniji izvori buke i zagađenja zraka.

Fotodokumentacija o čestici, koja je napravljena tijekom očevida, nalazi se u prilogu elaborata.

Identifikacija zemljišta

Posjedovni list, izvadak iz katastarskog plana i izvadak iz zemljišne knjige pribavljeni su preko internet stranice <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.

Pregledom navedene dokumentacije (posjedovni list i izvadak iz zemljišne knjige) vidljivo je da su zemljišne knjige usklađene s posjedovnim listovima.

Dokumentacija za identifikaciju zemljišta nalazi se u prilogu elaborata.

Opis zemljišta i građevina na njoj

Predmetna čestica u naravi je pašnjak. Zemljište koje je predmet procjene obuhvaćeno je jednom katastarskom česticom. Čestica je nepravilnog oblika, a prikazana je na fotografijama 1 do 3 na početku ovog poglavlja. Ukupna površina čestice je 79.059,0 m².

Od biljaka na čestici je registrirana trava i povremeno niska makija. Zemljište je sa sve četiri strane ograđeno suhozidom. Suhozid je varijabilne visine (1 - 1,5 m) i varijabilne širine (30 – 60 cm) i ukupne duljine oko 1170 m. U istočnom kutu čestice nalazi se objekt od betonskih blokova, pokriven salonit pločama i cisterna uz nju. Objekt je služio kao staja na ovce i ima tlocrtne dimenzije 5,5 x 9,5 m, visine 2,4 do 2,65 m. Cisterna koja je izvedena uz staju je izgrađena isto od betonskih blokova i armirano betonske ploče. Ona ima tlocrtne dimenzije 2,2 x 2,2 m i visine je 1,8 m.

U južnom uglu zemljišta nalazi se cisterna koja ima tlocrtne dimenzije 2 x 2 m i dubinu 1,3 m.

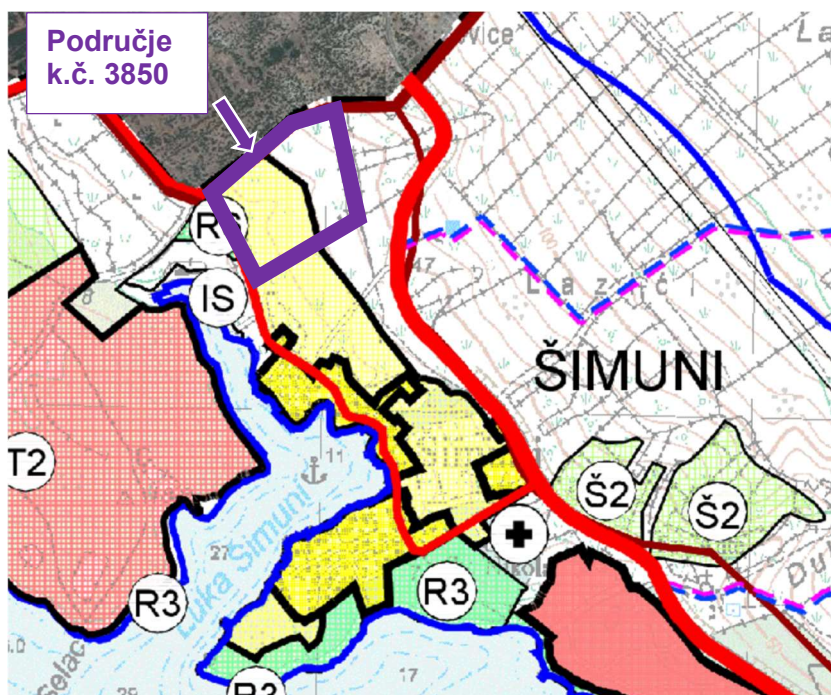
Prema geodetskoj izmjeri koje je izradio Geo Node d.o.o. iz Zadra, (Luka Basa, mag. ing. geod. et geoinf u travnju 2026. g.) (vidi prilog P-6), dio k.č. 3850 k.o. Kolan koji se prema prostornom planu nalazi u građevinskom području (oznaka S1) ima površinu od 42.684 m², a preostali dio od (79.059 - 42.684) 36.375 m² je poljoprivredno zemljište.

4. IZVODI IZ PROSTORNIH PLANOVA

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

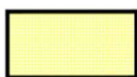
T.D. 361-26-VJ2



Slika 1 - Dio važećeg prostornog plana uređenja (PPUG) Grada Paga, Korištenje i namjena površina s označenim područjem na kojem se nalazi **predmetna čestica** (ljubičasta boja)

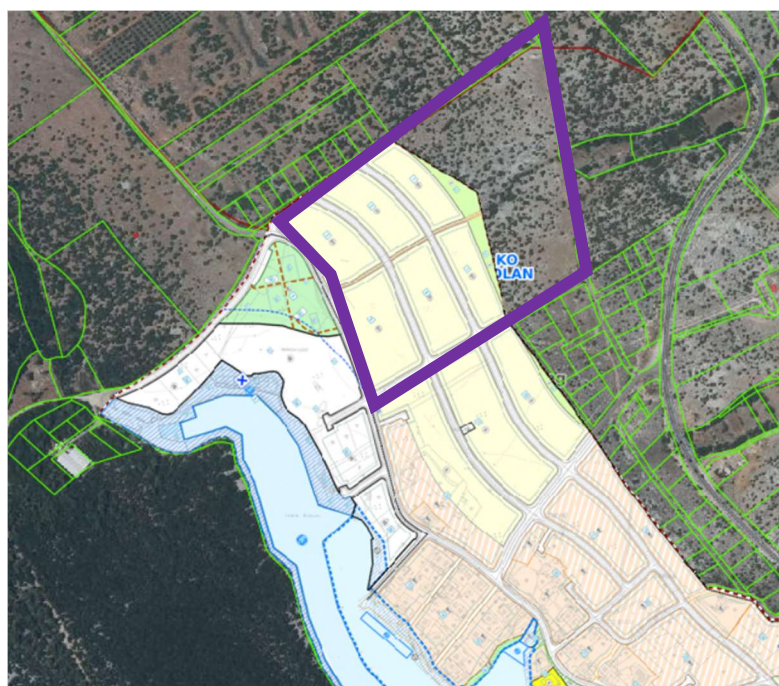
PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Slika 2 – Izvadak iz tumača za PPUG Grada Paga



Slika 3 - Dio važećeg urbanističkog plana uređenja (UPU) naselja Šimuni, Građevinsko područje naselja Šimuni s označenim područjem na kojoj se nalazi **predmetna čestica** (ljubičastom bojom)

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2



Slika 4 - Dio važećeg urbanističkog plana uređenja (UPU) naselja Šimuni, s uvećanim dijelom predmetne čestice k.č. 3850 koja se nalazi u građevinskom području naselja Šimuni

IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



stambena namjena (izgrađeni dio)



stambena namjena (neizgrađeni dio)



stambena namjena - niska gustoća (neizgrađeni dio)



mješovita namjena - pretežno stanovanje (izgrađeni dio)



mješovita namjena - pretežno stanovanje (neizgrađeni dio)



zaštitna zelena površina (planirana)

PLANIRANI SADRŽAJI UNUTAR PROSTORNIH CJELINA

1 zona stanovanja niske gustoće (S1)

2 zona stanovanja niske gustoće (S1)

3 zona stanovanja niske gustoće (S1)

7 zona stanovanja niske gustoće (S1)

8 zona stanovanja niske gustoće (S1)

9 zona stanovanja niske gustoće (S1)

z1 zaštitna zelena površina (Z)

Slika 5 – Izvadak iz tumača za UPU Naselja Šimuni

	d.o.o. za istraživanje, projektiranje, nadzor i konzalting u građevinarstvu		E-mail: contera.cro@gmail.com
	Sjedište: Jaz 9a, 23273 Preko	Ured: Antuna Barca 11b, HR – 23000 Zadar	Tel.: +385 91 3012 411
	OIB: 16101996822	IBAN: HR7024020061101063907	Tel.: +385 91 3012 427
k.č. 3850 k.o. Kolan			
PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija			T.D. 361-26-VJ2

Prema važećim prostornim planovima, dio k.č.3850 se nalazi u zoni stambene namjene, niske gustoće, neizgrađeni dio **S1**, manji dio u zoni planirane zaštitne zelene površine **Z**, a ostatak čestice van građevinskog područja pa je to je poljoprivredno zemljište.

5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015 izvršit će se odabir kategorije zemljišta u koje se može svrstati predmetna čestica.

Prema važećem UPU Naselja Šimuni iz 2016. godine, dio predmetne čestice (42.684 m²) se nalazi u građevinskom području naselja u kojem se prema članku 207. ne može ishoditi građevinska dozvola bez prethodne izrade glavnih i izvedbenih projekata internih prometnica i infrastrukture. Prema mojoj spoznaji takvi projekti nisu još izrađeni.

Prema prethodno navedenom, dio k.č. 3850 koji se nalazi u građevinskom području se svrstava u kategoriju 2. Ona obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Prema važećem PPUG Grada Paga iz 2021.godine, ostatak predmetne čestice (36.375 m²) nalazi se izvan građevinskog područja naselja, pa sukladno tome, ovaj drugi dio k.č. 3850 se svrstava u kategoriju 4. koja obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja, podkategorija 4.2. (Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici i
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo..).

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

6.1 Općenito o ekonomskim odnosima u Republici Hrvatskoj

GODIŠNJI NEFINANCIJSKI SEKTORSKI RAČUNI UKUPNOGA GOSPODARSTVA I SEKTORA INOZEMSTVA, 2023. – 2024.

Ukupno gospodarstvo (S.1)

Ukupno gospodarstvo u 2023. je doseglo suficit od **2,5** milijardi eura, što je porast u odnosu na 2022., kada je gospodarstvo bilo u deficitu od 836 milijuna eura. Više od polovice bruto dodane vrijednosti gospodarstva (59,9%) ostvaruje sektor nefinancijskih društava. Slijedi sektor kućanstava (S.14), s udjelom od 18,3%, sektor opće države (S.13), s udjelom od 17,1%, i sektor financijskih društava (S.12), s udjelom od 4,7% u bruto dodanoj vrijednosti u 2023.

	d.o.o. za istraživanje, projektiranje, nadzor i konzalting u građevinarstvu		E-mail: contera.cro@gmail.com
	Sjedište: Jaz 9a, 23273 Preko	Ured: Antuna Barca 11b, HR – 23000 Zadar	Tel.: +385 91 3012 411
	OIB: 16101996822	IBAN: HR7024020061101063907	Tel.: +385 91 3012 427
k.č. 3850 k.o. Kolan			
PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija			T.D. 361-26-VJ2

U 2023. deficit je u trgovinskoj razmjeni iznosio 1,7 milijardi eura i znatno je smanjen u odnosu na 2022. zbog pada uvoza roba i usluga (-2,8%), dok je izvoz roba i usluga ostvario porast (+3,5%). Deficit je u trgovinskoj razmjeni sa sektorom inozemstva u 2024. dosegao oko 4,0 milijardi eura ili 4,6% BDP-a te je znatno povećan u odnosu na 2023. Uvoz roba i usluga rastao je brže od izvoza roba i usluga.

Sektor nefinancijskih društava (S.11)

Sektor nefinancijskih društava u 2023. je ostvario suficit od **2,3** milijarde eura ili 2,9% BDP-a, što je znatni porast u odnosu na 2022., kada je bio u deficitu od 1,6 milijardi eura ili 2,4% BDP-a. Bruto stopa ulaganja nefinancijskih društava (omjer bruto investicija u fiksni kapital i bruto dodane vrijednosti) u 2023. je povećana za 26,7%, ali je i dalje iznad prosjeka EU-27 (22,9%) i europodručja (22,4%). Taj udio povezuje ulaganja nefinancijskih poduzeća u dugotrajnu imovinu (zgrade, strojeve i ostalo) s dodanom vrijednošću stvorenom u procesu proizvodnje. Investicijska aktivnost nefinancijskih društava u 2023. je znatno porasla.

Sektor financijskih društava (S.12)

Sektor financijskih društava u 2023. je ostvario suficit od **316,1** milijuna eura, što čini 0,4% BDP-a, i povećan je u odnosu na 2022. Istodobno je, prema preliminarnim podacima, sektor financijskih društava u 2024. također ostvario suficit od 383,2 milijuna eura.

Sektor opće države (S.13)

Sektor opće države u 2023. bio je u deficitu od **621,8** milijuna eura, što čini 0,8% BDP-a Hrvatske, dok je u 2022. ostvario suficit od 95,4 milijuna eura ili 0,1% BDP-a.

U odnosu na 2022. porastao je prihod države (+18,0%) te je povećan i rashod (+20,4%).

U 2023. porezi na proizvodnju i uvoz prikupljeni su u iznosu od 15,0 milijardi eura, što je porast od 16,0% u odnosu na 2022., pri čemu je najveći porast ostvario porez na dodanu vrijednost (+17,9%), koji čini 69,7% od ukupnog poreza na proizvodnju i uvoz. Tekući porezi na dohodak i bogatstvo prikupljeni su u iznosu od 5,7 milijardi eura, odnosno za 15,5% više nego u 2022., najviše zbog porasta poreza na dohodak (+17,3%), koji je njegova najveća komponenta, te zbog porasta poreza na dobit.

Sektor kućanstava (S.14) i Sektor neprofitnih ustanova koje služe kućanstvima (NPUSK) (S.15)

Bruto raspoloživi dohodak iznosio je 47,1 milijardi eura i povećan je za 12,2%. Najveći udio u raspoloživom dohotku imale su naknade zaposlenicima, odnosno plaće. Potrošnja kućanstava u 2023. u odnosu na 2022. porasla je za 12,2%. Sektor kućanstava zajedno je s NPUSK-om u 2023. ostvario suficit od **535,4** milijuna eura ili 0,7% BDP-a.

Porast bruto investicija u fiksni kapital kućanstava i NPUSK-a u 2023. iznosio je 28,4%, što je u konačnici dovelo do porasta bruto stope ulaganja za 8,3% u 2023. **Bruto stopa ulaganja kućanstava i NPUSK-a u Hrvatskoj je u 2024. iznosila 9,1%.**

Sektor kućanstava i NPUSK su u 2024. povećali potrošnju za 9,6%, a porastao je i bruto raspoloživi dohodak, za 10,5%.

Bruto nacionalni dohodak u 2023. veći je za 17,5% nego u prethodnoj godini, dok je u 2024. povećan za 9,0%

Bruto nacionalni dohodak važan je agregat nacionalnih računa, koji ujedno odlučuje i o tome koliki će dio Hrvatska uplaćivati u proračun EU-a. U 2023. je bruto nacionalni dohodak (BND) iznosio 78,8 milijardi eura ili 17,5% više u odnosu na 2022. U 2024. BND je povećan za 9,0% u odnosu na 2023. te je iznosio 85,9 milijardi eura.

Podaci iz ovog poglavlja preuzeti su s internet stranice <https://podaci.dzs.hr/2025/hr/113696>

Datum podataka je 28.10.2025. godine.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

6.2 Općenito o tržištu nekretnina

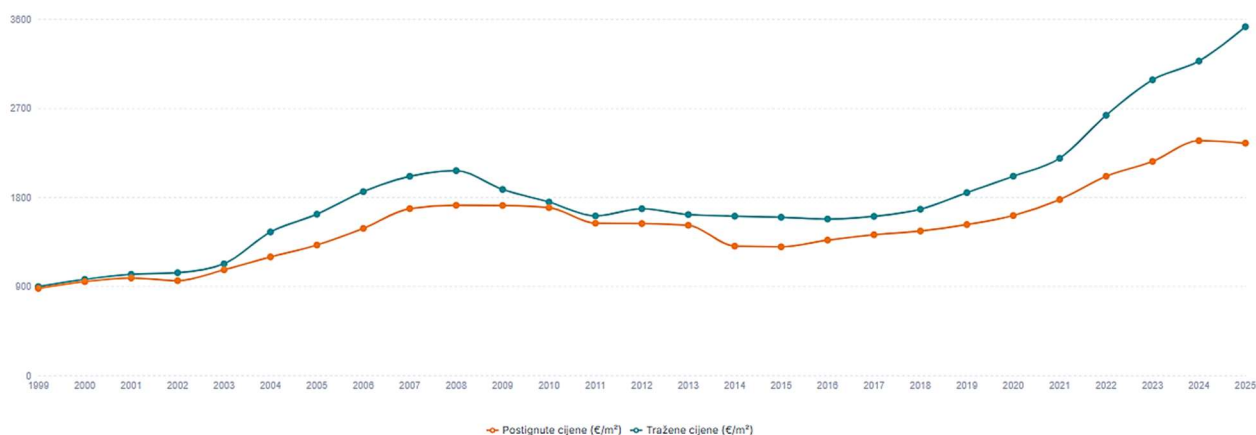
U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

Tekst u ovom poglavlju i priloženi grafovi su preuzeti s internet stranice <https://www.burza-nekretnina.com/prices> 26.03.2026. godine.



Tražene i postignute cijene

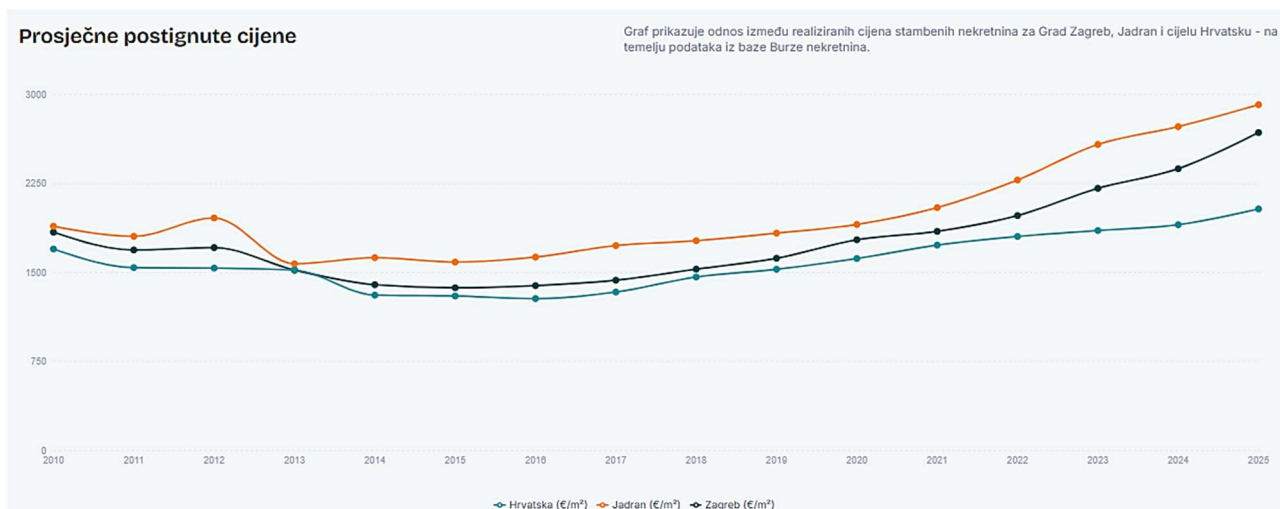
Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za rabljene nekretnine - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2



7. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) članak 24., za procjenu vrijednosti zemljišta koristit će se Poredbena metoda. U nastavku se daju kratki izvaci iz spomenutog zakona:

„Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta...

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.“

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

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

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

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci 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 $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. 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).

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Prilikom određivanja poštene tržišne vrijednosti predmetne čestice koristit će se službeni podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta. Obzirom da procjenjivano zemljište dijelom pripada u građevinsko područje, a dijelom u poljoprivredno dobivena su dva izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena. To je izvadak oznake ID 76977 s datumom izdavanja 30.03.2026. godine i izvadak ID 84847s datumom izdavanja 20.10.2026. godine, a izdani su od upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove zadarske županije. Spomenuti izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nalaze se u prilogu elaborata.

Za poredbenu metodu koristit će se sva zemljišta iz priloženih izvadaka.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina čestice	
k.č. 3850	79.059 m ²
Namjena zemljišta	S1 – izgrađeni dio građevinskog područja Z - planirane zaštitne zelene površine ostalo zemljište izvan građevinskog područja, pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine
k.č. 3850	42.684 m ² u građevinskom području 36.375 m ² u poljoprivrednom području
Koeficijent iskoristivosti	0,6 - 1,2
Kategorija zemljišta	
k.č. 3850	2 4.2
Lokacija	Naselje Šimuni, otok Pag
Dan vrednovanja: 27.02.2026. g.	

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

9. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Za međuvremensko izjednačenje korišteni su podaci o indeksima cijena Državnog zavoda za statistiku. U tablici 1 prikazani su spomenuti indeksi cijena preuzeti s Internet stranice Državnog zavoda za statistiku www.dzs.hr.

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

	indeksi (2015. = 100)																			
	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Jadran	132,80	134,34	138,18	142,51	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36	223,91
Zadnja obnova: 20260403 11:00																				
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske																				

Tablica 1 – indeksi cijena za međuvremensko izjednačavanje

9.1 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u građevinskom području

U tablici 2 dan je pregled usporednih čestica (preuzeto iz ID izvotka 84847) temeljem kojih će se odrediti jedinična cijena građevinskog zemljišta u naselju Šimuni na dan očevida.

Datum vrednovanja je i datum očevida 27.2.2026										
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uložka (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	PAG	PAG	10778/2	09.04.2025.	27.2.2022	139,00	139,00	64,75	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
2	POVLJANA	POVLJANA	1764/10	14.08.2023.		145,00	34,48	29,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
3	POVLJANA	POVLJANA	1939/1	18.08.2023.		1.442,00	225,31	44,38	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
4	PAG	PAG	10889/4	18.12.2025.		47,00	47,00	40,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
5	PAG	PAG	11221/4	16.02.2023.		99,00	51,50	38,83	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
6	POVLJANA	POVLJANA	1526/1	19.06.2024.		158,00	158,00	41,14	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
7	POVLJANA	POVLJANA	1592/11	22.07.2024.		59,00	59,00	100,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
8	POVLJANA	POVLJANA	1270/30	29.07.2024.		44,00	44,00	50,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja

Tablica 2 – Popis usporednih čestica iz ID izvotka 84847

Kako u neposrednoj blizini predmetne čestice nije bilo niti jedne poredbene čestice 2. kategorije, a koje se pri tome nalaze u građevinskom području korištene su poredbene čestice koje su pronađene na otoku Pagu, a koje pripadaju Zadarskoj županiji. Sve se poredbene čestice nalaze u građevinskom području.

Poredbene čestice imaju površinu od minimalno 44 m² do maksimalno 225,31 m². Prema objašnjenju stečajnog vjerovnika Blue Marina Resort d.o.o. na građevinskom području predmetne čestice planiraju se graditi stambene građevine s bazenima. Ovo predstavlja dodatno definiranje zadatka vještačenja. No u tom definiranju nije određena veličina pojedinih čestica za buduće stambene građevine. Zato se prema uvjetima za gradnju iz UPU naselja Šimuni i prema veličini postojećih građevinskih zemljišta u neposrednoj blizini, za daljnje proračune, odabire da će reprezentativna površina jedne građevinske čestice iznositi 1000 m².

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

U nastavku će se izvršiti izračun koeficijenata za interkvalitativno izjednačenje vrijednosti čestica zbog različite veličine poredbenih i procjenjivane čestice. To je napravljeno jer nisu bili dostupni potrebni koeficijenti od strane županijskog ureda za poslove procjene nekretnina.

Za određivanje koeficijenata za interkvalitativno izjednačenje korištena je funkcija regresije (koeficijent elastičnosti) kako bi se matematički i tržišno opravdano izrazilo smanjenje jedinične vrijednosti nekretnine (cijene po kvadratnom metru) s povećanjem njezine ukupne površine ili volumena. Ovaj se princip temelji na ekonomskom zakonu ekonomije obujma i tržišnoj zakonitosti prema kojoj veće nekretnine u pravilu imaju nižu cijenu po kvadratnom metru u usporedbi s manjim nekretninama istih ostalih karakteristika.

Taj se pristup može opisati i provodi se prema sljedećim matematičkim izrazima:

$$\text{Koeficijent} = \left(\frac{\text{Površina predmetnog zemljišta}}{\text{Površina usporednog zemljišta}} \right)^{-x} \quad \text{gdje je}$$

x – koeficijent elastičnosti ili regresije (kasnije ima oznaku e).

Za izračun koeficijenta elastičnosti ili regresije koristi se sljedeći izrazi

$$e = \frac{\ln(C_1/C_2)}{\ln(P_1/P_2)} \quad \text{gdje su:}$$

C₁, C₂ = Jedinične cijene (€/m²) dvaju usporedivih zemljišta/nekretnina i
P₁, P₂ = Površine (m²) tih istih nekretnina.

Redni broj transakcije	Površina čestice u kupoprodaji (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	ln površine	ln cijene
1	139,00	68,29	4,93	4,22
2	34,48	38,54	3,54	3,65
3	225,31	58,97	5,42	4,08
4	47,00	40,00	3,85	3,69
5	51,50	52,17	3,94	3,95
6	158,00	48,74	5,06	3,89
7	59,00	114,62	4,08	4,74
8	44,00	57,31	3,78	4,05
			e = 0,11	

Tablica 3 – Izračun koeficijenta elastičnosti ili regresije

U tablici 4 su prikazani koeficijenti za interkvalitativno izjednačenje koji su dobiveni temeljem cijena i površina poredbenih čestica i pretpostavljene veličine budućih čestica koje će se formirati na građevinskom području procjenjivane čestice.

Redni broj transakcije	Procjenjivana površina (m2)	1000	Koeficijenti za interkvalitativno izjednačenje izračunati s koeficijentom elastičnosti e=0,11
1	Poredbene čestice (m2)	139	0,80
2		34	0,69
3		225	0,85
4		47	0,71
5		52	0,72
6		158	0,82
7		59	0,73
8		44	0,71

Tablica 4 – Koeficijenti za interkvalitativno izjednačenje

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

U tablici 5 je prikazana prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršena je potrebna statistička obrada podataka.

Datum vrednovanja je i datum očevida 27.2.2026										
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uložka (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	PAG	PAG	10778/2	09.04.2025.	27.2.2022	139,00	139,00	64,75	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
2	POVLJANA	POVLJANA	1764/10	14.08.2023.		145,00	34,48	29,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
3	POVLJANA	POVLJANA	1939/1	18.08.2023.		1.442,00	225,31	44,38	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
4	PAG	PAG	10889/4	18.12.2025.		47,00	47,00	40,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
5	PAG	PAG	11221/4	16.02.2023.		99,00	51,50	38,83	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
6	POVLJANA	POVLJANA	1526/1	19.06.2024.		158,00	158,00	41,14	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
7	POVLJANA	POVLJANA	1592/11	22.07.2024.		59,00	59,00	100,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
8	POVLJANA	POVLJANA	1270/30	29.07.2024.		44,00	44,00	50,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Interkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m ² površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-C _{1,p}	18	19	
1	212,31	223,91	1,055	68,29 €	0,80	35,0	-9,68 €	-21,38	95,76 €	79,56 €
2	168,50		1,329	38,54 €	0,09	26,6	18,67 €	41,24	348,67 €	
3	168,50		1,329	58,97 €	0,85	50,1	-4,78 €	-10,55	22,82 €	
4	223,91		1,000	40,00 €	0,71	28,6	16,71 €	36,89	279,06 €	
5	166,65		1,344	52,17 €	0,72	37,6	7,63 €	16,86	58,26 €	
6	188,98		1,185	48,74 €	0,82	39,8	5,49 €	12,13	30,14 €	
7	195,35		1,146	114,62 €	0,73	84,0	-38,68 €	-85,41	1.495,84 €	
8	195,35		1,146	57,31 €	0,71	40,6	4,64 €	10,24	21,48 €	
						45,28	C _{1,p} (eur/m ²)	Ukupno 8 čestica = 2.350,04 €		
						Prosječna vrijednost cijene zemljišta				standardna devijacija
										17,14 €
										standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)
										34,28 €

Tablica 5 – međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

Rezultat analize podataka u tablici 5 pokazuje da se četiri transakcije nalaze izvan okvira dopuštenih odstupanja od srednje vrijednosti cijene i pravila 2-sigma. To su transakcije s rednim brojem 1, 2, 4 i 7 i zato su one eliminirane iz daljnje analize.

U tablici 6 prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršene potrebne statističke obrade podataka nakon eliminacije transakcija s rednim brojem 1, 2, 4 i 7 iz tablice 5.

Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uloška (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	POVLJANA	POVLJANA	1939/1	18.08.2023.	27.2.2022	1.442,00	225,31	44,38	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
5	PAG	PAG	11221/4	16.02.2023.		99,00	51,50	38,83	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
6	POVLJANA	POVLJANA	1526/1	19.06.2024.		158,00	158,00	41,14	2	Izgrađeni dio građevinskog područja
8	POVLJANA	POVLJANA	1270/30	29.07.2024.		44,00	44,00	50,00	2	Izgrađeni dio građevinskog područja

Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	Iterkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m ² površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti	
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-C _{1,p}	18	19		
3	168,50	223,91	1,329	58,97 €	0,85	50,06	-4,78 €	-10,55	22,82 €	53,55 €	
5	166,65		1,344	52,17 €	0,72	37,65	7,63 €	16,86	58,26 €	30,52 €	
6	188,98		1,185	48,74 €	0,82	39,79	5,49 €	12,13	30,14 €		
8	195,35		1,146	57,31 €	0,71	40,65	4,64 €	10,24	21,48 €		
Ukupno 4 čestice =										132,71 €	
						42,03	C _{1,p} (eur/m2)				
						Prosječna vrijednost cijene zemljišta				standardna devijacija	5,76 €
										standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)	11,52 €

Tablica 6 – novo međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

U tablici 6 je prikazana prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršena je potrebna statistička obrada podataka nakon eliminacija transakcija s rednim brojem 1, 2, 4 i 7. Rezultat te analize pokazuje da se jedna transakcija nalazi unutar okvira dopuštenih odstupanja po pravilu 2-sigma. To je transakcija s rednim brojem 6 i kako je ona jedina preostala transakcija ona određuje vrijednost zemljišta u građevinskoj zoni.

Provedenom analizom dobivena je jedinična prosječna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu od 39,79 €/m². Usporedne cijene s kojima je izračunata ta prosječna cijena su unutar 30 % odstupanja od srednje vrijednosti i uvaženo je pravilo 2-sigma vrijednosti.

9.2 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u poljoprivrednom području

U tablici 7 dan je pregled usporednih čestica (preuzeto iz ID izvotka 76977) temeljem kojih će se odrediti jedinična cijena poljoprivrednog zemljišta u naselju Šimuni na dan očevida.

Datum vrednovanja je i datum očevida						27.2.2026						
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina iz zemljišnih knjiga	Broj katastarske čestice iz zemljišnih knjiga	Katastarska općina katastra	Broj katastarske čestice katastra	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišnog knjižnog uložka (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	MANDRE	KOLAN	11336/13	KOLAN	3447/13	4.7.2022.	27.2.2022	1.000	1.000,00	4,98	4.2	PŠ
2	MANDRE	KOLAN	3447/17	KOLAN	3447/17	20.5.2024.		1.000	1.000,00	7,00	4.2	PŠ
3	KOLAN	KOLAN	3854/1	KOLAN	3854/1	5.9.2025.		19.584	2.447,63	10,21	4.2	PŠ
4	MANDRE	KOLAN	3456	KOLAN	3456	17.10.2023.		14.171	5.596,00	5,36	4.2	PŠ
5	MANDRE	KOLAN	11336/11	KOLAN	3447/11	13.4.2022.		1.000	1.000,00	6,62	4.2	PŠ
6	MANDRE	KOLAN	11336/14	KOLAN	3447/14	10.11.2022.		1.000	1.000,00	6,64	4.2	PŠ
7	MANDRE	KOLAN NOVI	12424	KOLAN	3709/2	08.05.2024.		6.356	6.356,00	6,29	4.2	PŠ
8	KOLANSKI GAJAC	KOLAN	5049	KOLAN	5049	11.07.2023.		1.314	1.314,00	4,56	4.2	P3

Tablica 7 – Popis usporednih čestica iz ID izvotka 76977

Na Internet stranicama Zadarske županije priloženi su koeficijenti za interkvalitativno izjednačavanje vrijednosti usporednih čestica i procjenjivanih čestica u ovisnosti o međusobnim površinama. Tablica se prilaže u nastavku:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZADARSKA ŽUPANIJA – JADRAN¹

POVRŠINA USPOREDIVIH POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA - JADRAN	POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA PREDMETA UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI - JADRAN			
	do 1000 m ²	1000 - 3000 m ²	3000 - 6000 m ²	više od 6000 m ²
do 1000 m ²	1,00	0,62	0,34	0,33
1000 - 3000 m ²	1,60	1,00	0,55	0,53
3000 - 6000 m ²	2,90	1,81	1,00	0,96
više od 6000 m ²	3,01	1,88	1,04	1,00

¹ OPĆINA BIBINJE, GRAD BIOGRAD NA MORU, OPĆINA JASENICE, OPĆINA KALI, OPĆINA KOLAN, OPĆINA KUKLIJA, GRAD NIN, OPĆINA NOVIGRAD, GRAD OBROVAC, GRAD PAG, OPĆINA PAKOŠTANE, OPĆINA PAŠMAN, OPĆINA POSEDARJE, OPĆINA POVLJANA, OPĆINA PREKO, OPĆINA PRIVLAKA, OPĆINA RAŽANAC, OPĆINA SALI, OPĆINA STARIGRAD, OPĆINA SUKOŠAN, OPĆINA SVETI FILIP I JAKOV, OPĆINA TKON, OPĆINA VIR, OPĆINA VRŠI

Tablica 8 – Koeficijenti za interkvalitativno izjednačavanje poljoprivrednog zemljišta

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

U tablici 9 je prikazana prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja zemljišta iz tablice 7 i izvršena je potrebna statistička obrada podataka.

Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	Iterkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m ² površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti	
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-C _{1,p}	18	19		
1	155,80	223,91	1,437	7,16 €	0,53	3,8	1,34 €	26,08	1,79 €	7,7 € 2,5 €	
2	188,98		1,185	8,29 €	0,53	4,4	0,74 €	14,33	0,54 €		
3	213,36		1,049	10,71 €	0,53	5,7	-0,55 €	-10,67	0,30 €		
4	179,04		1,251	6,70 €	0,96	6,4	-1,30 €	-25,41	1,70 €		
5	151,52		1,478	9,78 €	0,53	5,2	-0,05 €	-1,04	0,00 €		
6	160,87		1,392	9,24 €	0,53	4,9	0,23 €	4,54	0,05 €		
7	188,98		1,185	7,45 €	1,00	7,5	-2,32 €	-45,24	5,39 €		
8	168,50		1,329	6,06 €	0,53	3,2	1,92 €	37,41	3,69 €		
Ukupno 8 čestica =										13,46 €	
						5,13 Prosječna vrijednost cijene zemljišta	C _{1,p} (eura/m2)				
										standardna devijacija	1,30 €
										standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)	2,59 €

Tablica 9 – međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

Rezultat analize podataka u tablici 9 pokazuje da se dvije transakcije nalaze izvan okvira dopuštenih odstupanja od srednje vrijednosti cijene. To su transakcije s rednim brojem 7 i 8 i zato se one eliminiraju iz daljnje analize.

U tablici 10 prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršene potrebne statističke obrade podataka nakon eliminacije transakcija s rednim brojem 7 i 8 iz tablice 8.

Datum vrednovanja je i datum očevida						27.2.2026						
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina iz zemljišnih knjiga	Broj katastarske čestice iz zemljišnih knjiga	Katastarska općina katastra	Broj katastarske čestice katastra	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uložka (m²)	Površina čestice u kupoprodaji (m²)	Cijena po m² površine (EUR/m²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
	1	2	3	2A	3A	4	5	6	7	8	9	10
1	MANDRE	KOLAN	11336/13	KOLAN	3447/13	4.7.2022.	27.2.2026	1.000	1.000,00	4,98	4.2	PŠ
2	MANDRE	KOLAN	3447/17	KOLAN	3447/17	20.5.2024.		1.000	1.000,00	7,00	4.2	PŠ
3	KOLAN	KOLAN	3854/1	KOLAN	3854/1	5.9.2025.		19.584	2.447,63	10,21	4.2	PŠ
4	MANDRE	KOLAN	3456	KOLAN	3456	17.10.2023.		14.171	5.596,00	5,36	4.2	PŠ
5	MANDRE	KOLAN	11336/11	KOLAN	3447/11	13.4.2022.		1.000	1.000,00	6,62	4.2	PŠ
6	MANDRE	KOLAN	11336/14	KOLAN	3447/14	10.11.2022.		1.000	1.000,00	6,64	4.2	PŠ

Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m2 površine (EUR/m2)	Iterkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m² površine nakon međuvremenskog i iterkvalitativnog izjednačenja (EUR/m²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-C _{1,p}	18	19	
1	155,80	223,91	1,437	7,16 €	0,53	3,8	1,27 €	25,10	1,62 €	6,8 €
2	188,98		1,185	8,29 €	0,53	4,4	0,67 €	13,20	0,45 €	
3	213,36		1,049	10,71 €	0,53	5,7	-0,61 €	-12,13	0,38 €	
4	179,04		1,251	6,70 €	0,96	6,4	-1,37 €	-27,07	1,88 €	
5	151,52		1,478	9,78 €	0,53	5,2	-0,12 €	-2,38	0,01 €	
6	160,87		1,392	9,24 €	0,53	4,9	0,17 €	3,28	0,03 €	
Ukupno 6 čestica =										4,36 €
5,06 C _{1,p} (eura/m2)										
Prosječna vrijednost cijene zemljišta										
										standardna devijacija
										0,85 €
										standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)
										1,71 €

Tablica 10 – međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

Provedenom analizom dobivena je jedinična prosječna tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 5,06 €/m². Usporedne cijene s kojima je izračunata ta prosječna cijena su unutar 30 % odstupanja od srednje vrijednosti i uvaženo je pravilo 2-sigma vrijednosti.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI POBOLJŠICA

Tijekom očevida utvrđeno je da se na predmetnoj čestici nalaze građevine. To su ogradni suhozid koji je izveden skoro po cijelom obodu čestice. Zatim pri istočnom uglu čestice je izgrađena štala s cisternom za vodu, a uz južni ugao čestice se nalazi malena cisternica za vodu. Obzirom da ove građevine predstavljaju poboljšice na procjenjivanoj čestici procijenit će se njihova vrijednost u nastavku.

10.1 Ogradni suhozid

Procijenjena duljina ogradnog suhozida iznosi 1170 m. Na oko 30 mjesta duž postojećeg zida mjerena je njegova visina i širina. Rezultat tih mjerenja dao je prosječnu visinu zida od 1 m i širine od 50 cm. Prema navedenom može se izračunati okvirni volumen ogradnog suhozida: $1170 \times 1 \times 0,5 = 585 \text{ m}^3$.

Cijena ogradnog suhozida će se izračunati prema njegovoj cijeni izgradnje na dan očevida.

Vrijeme koje je potrebno za sazidati opisani ogradni suhozid se računa uz pomoć normativa za zidanje zidova od lomljenog kamena iz literature [8]:

Gorazd Bučar "NORMATIVI I CIJENOVNICI U GRADITELJSTVU"

ZI. 06. 200. ZIDANJE ZIDOVA OD KAMENA

ZI.06.201. Zidanje zidova **lomljenim kamenom**, krupnoće kamena do 20 cm u žbuci razmjere: produžna žbuka 1: 2: 6 ili produžna žbuka 1: 3: 9. Iznimno se koristi i cementna žbuka 1: 3:

1. do 50 cm debljine,
2. više od 50 cm debljine.

		m ³			
NORMATIV RADA	sati / m ³	PKR	KVR	VKR	Ukup
Opis radne operacije					
1. Zidanje zidova lomljenim kamenom u žbuci do 50 cm		1,72	3,80		5,52
2. Zidanje zidova lomljenim kamenom u žbuci više od 50 cm		1,72	3,40		5,12
NORMATIV MATERIJALA	po m ³ zida				
1. Lomljenog kamena	1,25 m ³				
2. Produžne žbuke 1:2:6 ili 1:2:6	0,35 m ³				
3. Cementne žbuke 1: 3	0,35 m ³				

Napomena: Norma podrazumijeva lomljeni kamen i pripremljenu žbuku dovezenu do mjesta rada. Cementna žbuka koristi se iznimno kod zidova za obloge u zemlji ili izloženih vodi.

U prikazanoj normi zid se зиde s vezivom, no kako nisam imao dostupnu normu za zidanje zidova lomljenim kamenom bez veziva računat će se da je za zidanje 1m³ suhozida potrebno 5 sati dvojici radnika (1,5 sat/m³ pomoćni radnik i 3,5 sata/m³ zidar).

To znači da pomoćni radnik treba potrošiti $585 \times 1,5 = 877,5$ sati, a zidar $585 \times 3,5 = 2047,5$ sati da bi sazidali opisani suhozid.

Računalo se da je zidanje suhozida vršeno s kamenom koji se nalazio na mjestu zidanja zida.

Prema literaturi [9] cijena sata rada pomoćnog radnika iznosi 5,9 €/sat, a zidara 10,23 €/sat. Računa se cijena ogradnog suhozida: $877,5 \times 5,9 + 2047,5 \times 10,23 = 20.945,93 \text{ €}$.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

10.2 Cisterna u južnom uglu predmetne čestice

Cisterna ima tlocrtnu dimenziju 2 x 2 m i dubine je 1,3 m. Uz cisternu je još izvedena betonska ploča 2 x 2 m koja služi za skupljanje kišnice. Zidovi i dno cisterne su izvedeni od betona, a ploča nad cisternom je izvedena od armiranog betona.

Prema literaturi [9] cijena gradnje septičke jame zapremine 25 m³ iznosi oko 14.000,00 € (vidi sliku 6), odnosno 14.000/25 = 560 €/m³.

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA A.2 RIJEKA

POVRŠINA KUĆE	brutto građevinska	142,60 (m ²)		
	netto korisna	127,65 (m ²)		
ZAPREMINA VODOSPHERE		25,00 (m ³)		
ZAPREMINA SEPTIČKE JAME		25,00 (m ³)		
POVRŠINA PARCELE		457,00 (m ²)		
POVRŠINA GARAŽE	netto korisna	27,00 (m ²)		
ETAŽE		UKUPNO EUR	EUR/j.m. NETTO	UČEŠĆE
PODRUM		0,00	0,00	0,00%
PRIZEMLJE		190.862,90	1.495,20	64,00%
KAT		0,00	0,00	0,00%
POTKROVLJE(STAMBENO)		74.555,82	584,06	25,00%
KROVIŠTE		32.804,56	256,99	11,00%
UKUPNO KUĆA		298.223,28	2.336,26	100,00%
	- vodosprema	0,00		
	- septička jama	14.065,66		
	- uređenje parcele	23.281,45		
	- garaža	55.463,88		
SVEUKUPNO		391.034,26		

Slika 6 – Cijena gradnje septičke jame

Volumen cisterne	5,2 m ³	
Cijena gradnje bez PDV-a	560,00 €/m ³	
Građevinska vrijednost (GV) cisterne		2.912,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti cisterne izvršen je primjenom faktora korištenja FK.

Procijenjeno je da je cisterna građena 2000. godine. Pa je prema tome starost građevine 2026 – 2000 = 26 godine.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uredaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim bokovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	takoder i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežitom najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 – 120

Tablica 11 – Održivi vijek korištenja (OVK) građevina

Za OVK cisterne je odabrano 50 godina (zaokruženo crvenom linijom u tablici 10).

Za izračun faktora korištenja koristi se tablica 12:

FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 12 – Odabrani faktori korištenja građevine

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

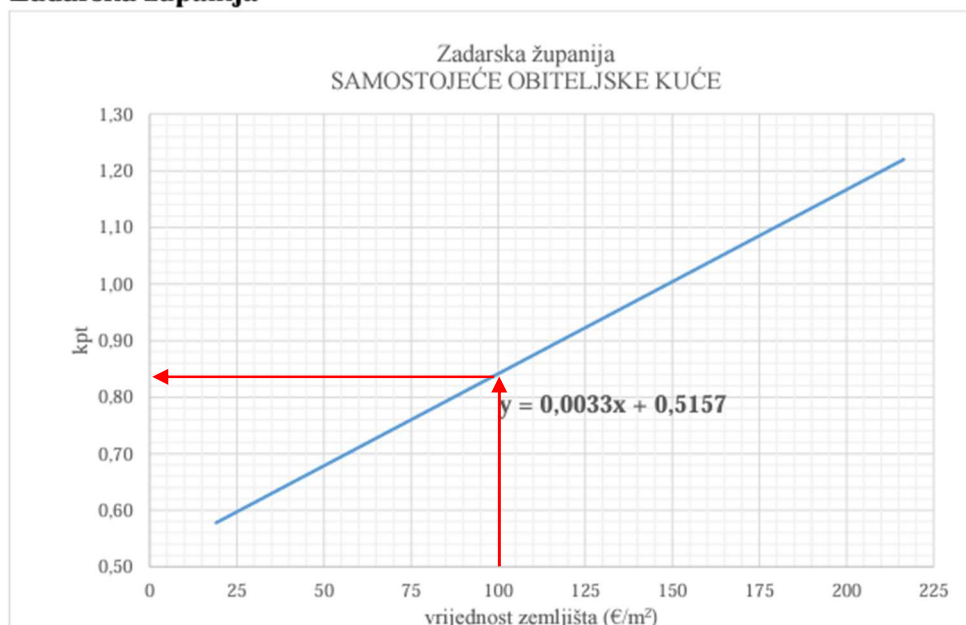
Relativna starost (G/ OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na duži rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana na najviše
Faktor korištenja (FK)									
1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Tablica 13 – Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

Iz tablice 1 očitano je predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja. On iznosi 26 %.

Kako bi se odredila tržišna vrijednost stambene građevine potrebno je izvršiti prilagodbu troškovne vrijednosti stambene građevine. To će se učiniti uz pomoć koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti prikazane u dokumentu broj 13 iz popisa primijenjenih propisa i korištene literature.

Zadarska županija



Slika 7 – Koeficijenti prilagodbe (kpt)

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

Očitani koeficijent prilagodbe je 0,84

Izračun smanjenja vrijednosti cisterne primjenom faktora korištenja FK:					
Godina procjene:					2026
Godina građenja:					2000
Godina rekonstrukcije (adaptacije):					2000
Starost građevine (G) (god.):					26
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika) (god.):					50
Preostali vijek korištenja (OVK-G) (god.)					24
Relativna starost (G/OVK):					52%
	A	B	C		
Faktor korištenja	1	5	5	Odabrani FK	4,5
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - očitano iz pravilnika:					26,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) (god.) = OVK * OOVK %:					13,0
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK) (god.):					37,0
Linearni otpis ((1-(OVK-OOVK))/OVK):					0,26
Preostala vrijednost cisterne: (GV+Ut) * Linearni otpis					757,12 €
Koeficijent za prilagodbu na tržišnu vrijednost					0,84
Tržišna vrijednost cisterne uz prilagodbu					635,98 €

10.3 Štala i cisterna

Štala ima tlocrtne dimenzije 9,5 x 5,5 m. Krov je jednostrešni s visinom zida s jugozapadne strane od 2,4 m i visinom zida s sjeveroistočne strane od 2,65 m. Krov je prekriven salonit pločama koje su postavljene na drveno krovšte. Temelji štale su izvedeni od betona. Od betona je izveden i pod štale. Zidovi su izvedeni od betonskih blokova. Unutar štale postoji jedan uzdužni betonski niski pregradni zid. Štala ima dva veća otvora koja se mogu nazvati vrata i tri manja otvora koji se mogu nazvati prozori.

Cisterna ima tlocrtne dimenzije 2,2 x 2,2 m i dubine je 1,8 m. Zidovi cisterne su izvedeni od betonskih blokova, a na njoj je postavljena armiranobetonska ploča..

Prema literaturi [9] cijena gradnje pomoćne građevine (garaže), pa samo zemljani radovi i konstrukcija iznosi $85,67 + 1.161,58 = 1.247,25 \text{ €/m}^2$ (vidi sliku 8).

T.D. 361-26-VJ2

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

Izračun smanjenja vrijednosti štale i cisterne primjenom faktora korištenja FK:					
Godina procjene:					2026
Godina građenja:					2000
Godina rekonstrukcije (adaptacije):					2000
Starost građevine (G) (god.):					26
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika) (god.):					50
Preostali vijek korištenja (OVK-G) (god.)					24
Relativna starost (G/OVK):					52%
	A	B	C		
Faktor korištenja	1	5	5	Odabrani FK	4,5
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - očitano iz pravilnika:					26,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) (god.) = OVK * OOVK %:					13,0
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK) (god.):					37,0
Linearni otpis ((1-(OVK-OOVK))/OVK):					0,26
Preostala vrijednost štale i cisterne: (GV+Ut) * Linearni otpis					18.513,43 €
Koeficijent za prilagodbu na tržišnu vrijednost					0,84
Tržišna vrijednost štale i cisterne uz prilagodbu					15.551,28 €

11. REKAPITULACIJA

U prethodnim poglavljima izračunate su pojedinačne cijene zemljišta i poboljšica. U nastavku je napravljena rekapitulacija izračunatog i izračun ukupne procijene vrijednosti zemljišta. Da bi se izvršio proračun ukupne cijene predmetne čestice potrebne su površine pojedinih dijelova i njihova namjena. U narednoj tablici se prikazuju te površine:

	površina
dio čestice u poljoprivrednom području (m ²)	36.375
dio čestice u građevinskom području (m ²)	42.684
javne prometnice (m ²) <i>napomena: površina je očitana s geodetske podloge iz priloga P-6</i>	7.609
cjevovodi u građevinskom području (m ²) <i>napomena: površina je očitana s geodetske podloge iz priloga P-6</i>	2.201

Tablica 14 – Površine pojedinih dijelova bitnih za procjenu

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

Kako bi se završilo određivanje vrijednosti predmetne čestice bit će potrebno:

1. od površine koja se nalazi u građevinskom području oduzeti površinu koja otpada na javne prometnice. Tako će se dobiti površina $42.684 - 7.609 = 35.075 \text{ m}^2$. Nju je potrebno pomnožiti s jediničnom cijenom zemljišta u građevinskom području.
2. površinu zemljišta koje se nalazi u poljoprivrednom području bit će potrebno pomnožiti s jediničnom cijenom zemljišta u poljoprivrednom području.
3. površinu zemljišta na kojem će se nalaziti buduće prometnice potrebno je pomnožiti s jediničnom cijenom naknade za potpuno izvlaštenje prometnica. Ta je cijena preuzeta iz procjembenog elaborata koji je priložen u prilogu P-8. U tom je elaboratu izračunata cijena zemljišta na dan kakvoće 15. 05. 2004. godine i s datumom vrednovanja 24.04.2024. godine u iznosu od 60 €/m^2 . Kako je datum ove procjene iz travnja 2026. godine izvršit će se međuvremensko izjednačenje prikazane jedinične cijene na dan izrade procjembenog elaborata s moje strane za k.č. 3850 k.o. Kolan.

Prema tablici 1 iz ovog elaborata očitavaju se indeksi za 2024Q3 (195,35) i 2025Q4 (223,91), pa se računa koeficijent za međuvremensko izjednačenje $223,91/193,35=1,158$. S ovim koeficijentom povećava se jedinična cijena $60 * 1,158 = 69,48 \text{ €/m}^2$. Navedena jedinična cijena će se koristiti za izračun vrijednosti budućeg izvlaštenja za lokalne ulice.

Za izračun naknada za nepotpuno izvlaštenje zemljišta u kojem će se nalaziti cjevovodi jedinična cijena je isto preuzeta iz procjembenog elaborata priloženog u prilogu P-8. Ona je određena u iznosu od 18 €/m^2 . Kada se pomnoži s faktorom za međuvremensko izjednačenja dobiva se jedinična cijena za izračun naknade za potpuno izvlaštenje na dan vrednovanja iz ovog elaborata $18 * 1,158 = 20,84 \text{ €/m}^2$.

U narednoj tablici prikazan je konačni izračun cijene predmetnog zemljišta:

	površina	jedinična cijena	ukupna cijena
dio čestice u poljoprivrednom području (m^2)	36.375	5,06 €	184.057,50 €
dio čestice u građevinskom području umanjen za površinu koja otpada na buduće prometnice (m^2)	35.075	39,79 €	1.395.634,25 €
naknada za potpuno izvlaštenje za javne prometnice (m^2)	7.609	69,48 €	528.673,32 €
naknada za pravo služnosti za cjevovode u građevinskom području (m^2)	2.201	20,84 €	45.868,84 €
vrijednost poboljšica			37.133,19 €
Sveukupno:			2.191.367,10 €

Tablica 15 – Konačni izračun vrijednosti predmetnog zemljišta

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, članak 68 i uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti od Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023. godine potrebno je izvršiti zaokruživanje dobivene cijene. Zaokružena vrijednost za dio k.č. 3850 iz k.o. Šimuni je 2.190.000,00 €.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. 361-26-VJ2

12. ZAKLJUČAK

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 23.01.2026. godine u predmetu s poslovnim brojem St-12/2025 definiran je zadatak vještačenja, a on je da se provede procjena vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 2943 k.o. Kolan, kč.br. 3850 - Pašnjak Zezovica površine 79059 m². Ovaj procjembeni elaborat je druga dopuna, odnosno korekcija već izrađenog procjembenog elaborata iz travnja 2026. godine.

Temeljem dopune zadatka vještačenja izrađena je prva dopuna, odnosno korekcija procjembenog elaborata iz travnja 2026. godine. Dopunu zadatka vještačenja osigurao je stečajni vjerovnik Blue Marina Resort d.o.o., a dopuna je prikazana u dopisu broj 361-26-D5 od 27.09.2026. koji je priložen uz ovaj elaborat.

Osnova za izradu ove, druge korekcije procjembenog elaborata objašnjeno je u dopisu broj 361-26-D6 od 04.10.2026. godine. Temeljem dostavljene dodatne dokumentacije od strane stečajnog vjerovnika Blue Marina Resort d.o.o. i uz konzultaciju postojećeg UPU naselja Šimuni utvrđeno je da je potrebno promijeniti kategoriju zemljišta koja se uzima u obzir u određivanju cijene građevinskog zemljišta. Dostavljena dokumentacija je lokacijska informacija koja se nalazi u prilogu elaboratu.

PDV niti bilo kakvi ostali porezi nisu sadržani u navedenoj cijeni.

Prema izvršenom nalazu, te urađenoj analizi i obradi podatka, te nakon dopune zadatka procjene i obavljenih korekcija mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost, za katastarsku česticu 3850 površine 79.059 m², na dan očevida/vrednovanja 27.02.2026. godine

2.190.000,00 €

Napomene:

- U navedenoj tržišnoj vrijednosti zemljišta nije sadržan PDV.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja Ozrena Sorića iz Preka, Jaz 9A, OIB: 67363524658 zaposlenog u tvrtki Contera d.o.o. iz Preka (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. **361-26-VJ2**

će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine. Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka. Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja obavljena je u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJE:

Izrađivač procjene:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo,
geomehaniku i procjenu nekretnina:

Ozren Sorić dipl.ing.građ.

Datum završetka izrade elaborata: 21.10.2026. godine

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - korekcija

T.D. **361-26-VJ2**

13. PRILOZI

<i>oznaka</i>	<i>sadržaj</i>
P-1	Izvadak iz katastarskog plana
P-2	Posjedovni list
P-3	Izvadak iz zemljišnih knjiga
P-4	Fotodokumentacija
P-5	Izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena za 1. i 2. kategoriju zemljišta
P-6	Iskaz površine u građevinskom području
P-7	1. dopuna procjembenog elaborata
P-8	Procjembeni elaborat vezan za vrijednost izvlaštenog zemljišta
P-9	Lokacijska informacija
P-10	Dopis broj 361-26-D6 od 04.10.2026. godine