

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

BROJ: 11052026-1

NEIZGRAĐENA ZEMLJIŠNA ČESTICA  
k.č.br. 3341, k.o. Kolan



**Naručitelji:** ARNO ART MEDIA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gračanska cesta 56B

**Izradio:** Tomislav Žanić, stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

**Dan izrade elaborata:** 11. svibanj 2026.

**Dan kakvoće nekretnine:** 09. svibanj 2026.

**Dan vrednovanja nekretnine:** 09. svibanj 2026.

**Svrha izrade elaborata:** Za potrebe stečajnog postupka



**Ruking** d.o.o.  
za projektiranje i nadzor  
Varaždin  
OIB: 64410529811 1

## SADRŽAJ:

### **1. UVOD**

#### **1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA**

#### **1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE**

- 1.2.1. Uputa
- 1.2.2. Pregled lokacije
- 1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

### **2. OPĆENITO**

#### **2.1. OPISNE INFORMACIJE**

- 2.1.1. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

### **3. NEKRETNINA**

#### **3.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

- 3.1.1. Opis nekretnine
- 3.1.2. Komentar zemljišnoknjižnog i katastarskog operata
- 3.1.3. Prostorno planska dokumentacija

### **4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

### **5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **5.1. METODOLOGIJA PROCJENE**

- 5.1.1. Poredbena metoda
- 5.1.2. Troškovna metoda
- 5.1.3. Prihodovna metoda

#### **5.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE**

- 5.2.1. Ulazni parametri za izračun

#### **5.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

- 5.3.1. Prikaz poredbenih nekretnina u daljnjoj evaluaciji
- 5.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zemljišne čestice

#### **5.4. ZAKLJUČAK**

**6. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA**

**7. PRILOZI**

- 7.1. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**
- 7.2. FOTODOKUMENTACIJA**
- 7.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**
- 7.4. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

## 1. UVOD

## 1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070098454  
Tt-11/1604-2

## R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Marija Levanić-Škerbić u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Varaždin, Vladislava Vežića 40, 04.10.2011. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 40, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070098454, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 4. listopada 2011. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2011-10-04 14:01:02

Stranica: 1 od 1



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/569

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 28. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Žanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 40, OIB: 71894979485, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislav Vežić 40, OIB: 71894979485, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio 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 studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032401569|6

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Tomislav Žanić, Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 40
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401569|6

## 1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi naručitelja – ARNO ART MEDIA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gračanska cesta 56B, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi neizgrađene zemljišne čestice katastarske oznake 3341, k.o. Kolan.

Svrha izrade predmetnoga elaborata je za potrebe stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, pod poslovnim brojem: St-1027/2025.

Uvodno treba naglasiti kako eventualna vrijednost nasada nije predmetom ovog elaborata i ne participira u ukupnoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine.

Izvršili smo očevid, te prikupili potrebite informacije nužne za izradu analize i predmetnog procjemenog elaborata.

Valja naglasiti kako je predmetna nekretnina pregledana vizualno, dok ispitivanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nisu bili predmetom očevida, a na kojemu je temeljen predmetni elaborat.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

### 1.2.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "poštenu tržišnu vrijednost", odnosno onu vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između prodaji sklonog prodavatelja i istog takvog kupca u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile. Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka nekretnina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji.

Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

## 1.2.2. Pregled lokacije

Očevid nekretnine obavljen je 09. svibnja 2026. godine.

Kao dan kakvoće i dan vrednovanja nekretnine, uzet je dan očevida – 09. svibanj 2026. godine.

## 1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

Prilikom izrade procjenbenog elaborata koristit će se:

- Svi podaci i mjerenja uzeti prilikom očevida na licu mjesta.
- Građevinska regulativa pri izgradnji objekata i radova, višegodišnje osobno stručno iskustvo kao izvođača radova, odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo.
- Hrvatske norme, standarde, propise, odluke i zakone koji reguliraju područje izvođenja i izračuna vrijednosti radova i to naročito:
  - Zakon o gradnji ( NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
  - Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
  - Bilten „ Standardna kalkulacija " izdanje IGH Zagreb"
  - Zakon o procjeni nekretnina ( NN 78/15 )
  - Pravilnik o metodama procjene nekretnina ( NN 105/15 )
  - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine
  - Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

## 2. OPĆENITO

### 2.1. OPISNE INFORMACIJE

#### 2.1.1. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

Procjenjivana nekretnina se nalazi u sastavu naselja i istoimene općine Kolan, na otoku Pagu, u Zadarskoj županiji. Prometna udaljenost predmetne lokacije do središta općine je oko 2,5 km, dok je udaljenost do županijskog središta – grada Zadra oko 67 km. Lokacija nekretnine je prometno loše povezana kako sa ostatkom naselja, tako i sa okolnim naseljima.

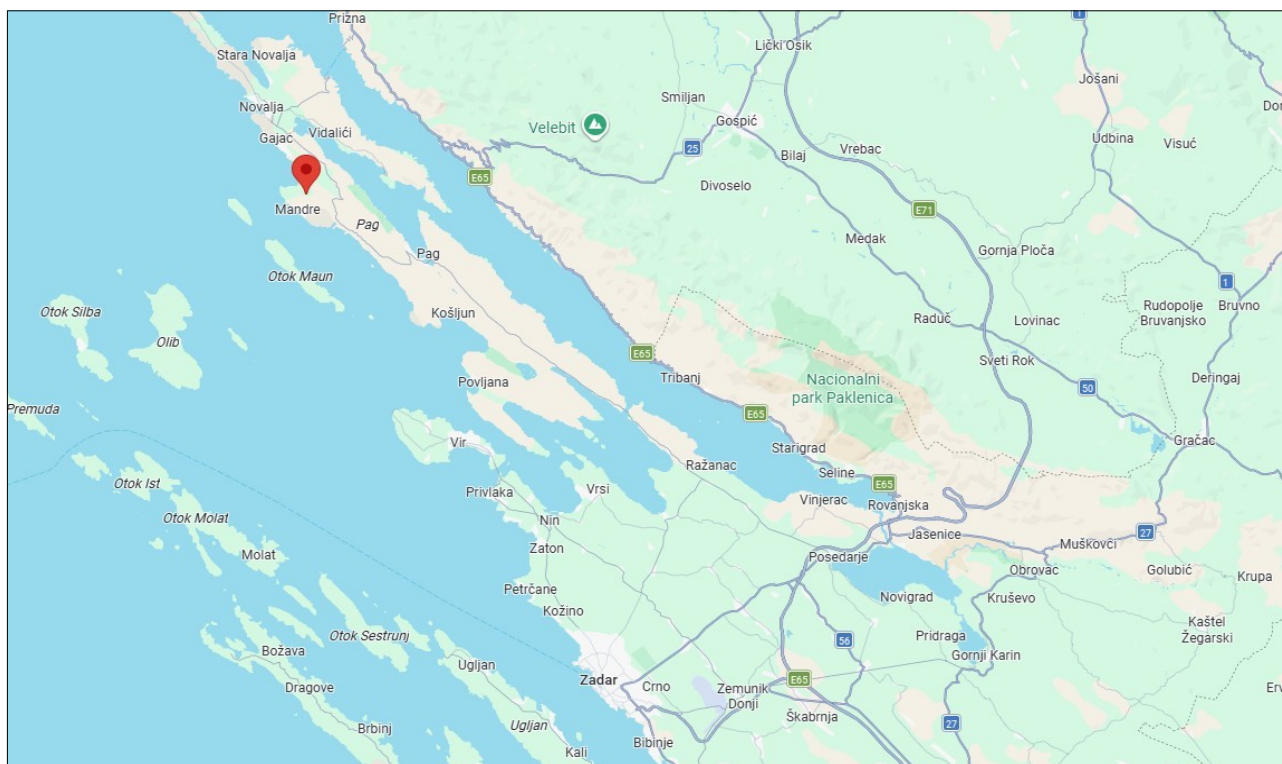
Okolne nekretnine sa svih strana su isključivo održavane poljoprivredene površine (pretežito pašnjaci), a što je u naravi i predmetna nekretnina. Najbliža udaljenost morske obale iznosi oko 1,05 km i to na sjeverozapadnoj strani.

Imajući u vidu predmetnu lokaciju i mikrolokaciju, položaj procjenjivane nekretnine, a obzirom na namjenu iste, može se ocijeniti kao umjeren.

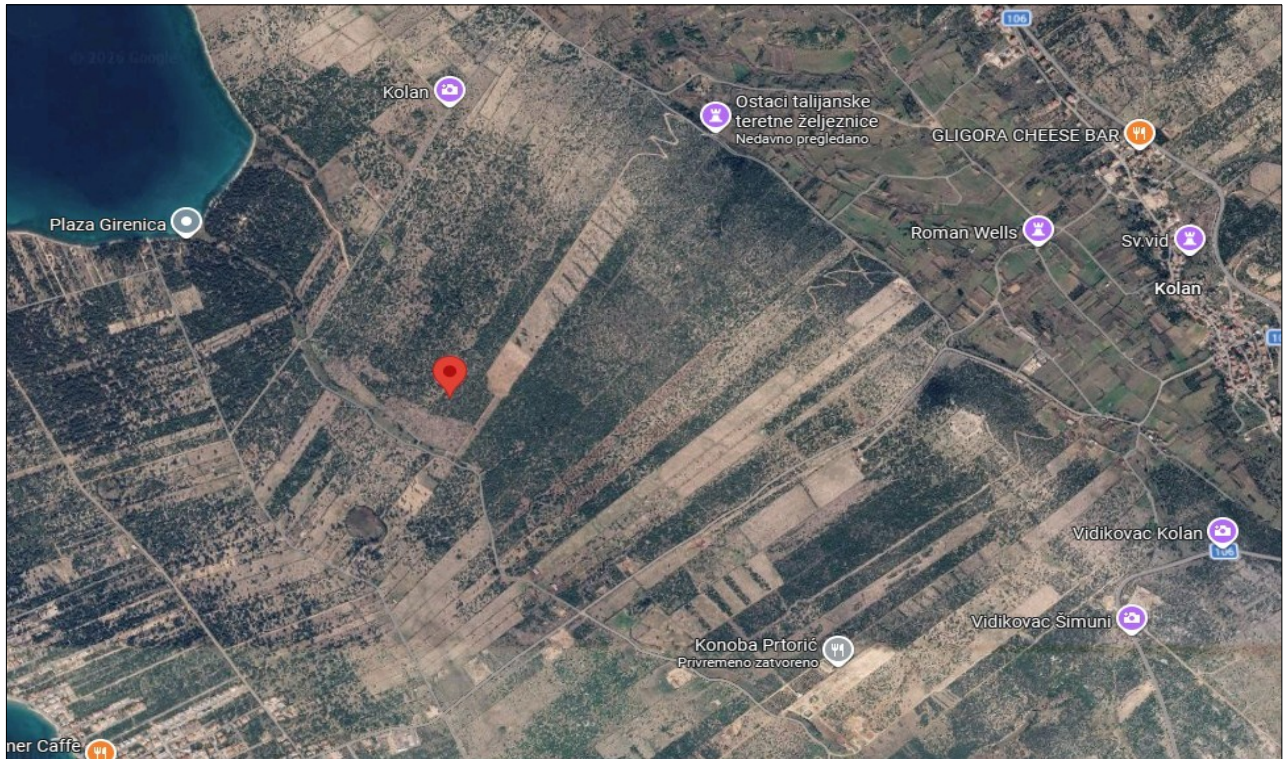
Procjenjivana nekretnina sa svoje jugozapadne strane ima direktan izlaz na javnu površinu, česticu katastarske oznake 11167, k.o. Kolan, u naravi usku makadamsku stazu kojom nije moguće prometovanje osobnih vozila.

Lokaciju nekretnine karakterizira neznatna izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

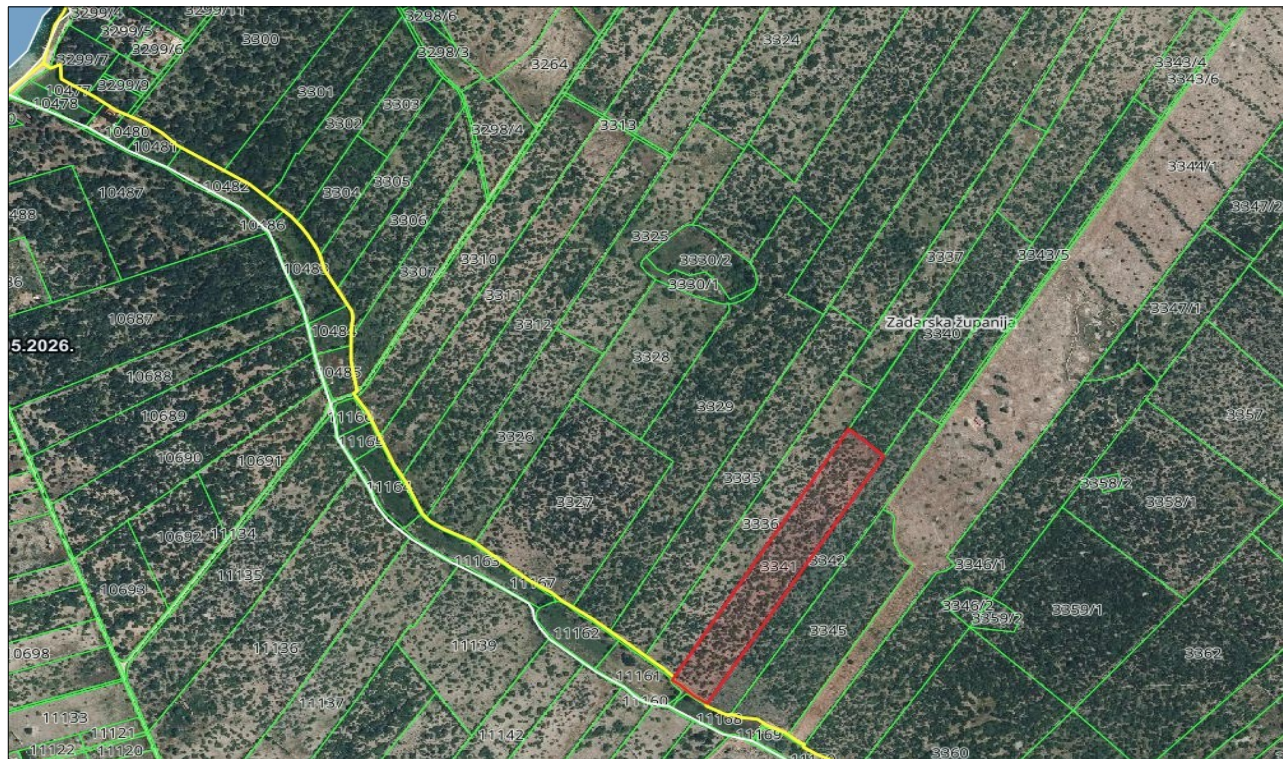
#### Prikaz makrolokacije na Google karti:



**Prikaz mikrolokacije na Google karti:**



**Prikaz lokacije na Geoportalu:**



### 3. NEKRETNINA

#### 3.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Uvidom u pripadajući Izvadak iz Zemljišne knjige, Zemljišnoknjižni odjel Pag, Općinski sud u Zadru, sve prema prikazu istog u privitku, upisano je kako slijedi:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3341	PAŠNJAK DRAŽICA			18794	
		UKUPNO:			18794	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB</b>		
1.2	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-17708/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-1027/2025-14 OD 26.05.2025, zabilježuje se rješenje o pokretanju predhodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ARNO ART MEDIA d.o.o., OIB: 94464971228, Gračanska cesta 56B, Zagreb	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 10.07.2025.g. pod brojem Z-22766/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. ST-1027/2025-28 10.07.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ARNO ART MEDIA d.o.o., Zagreb, Gračanska cesta 56B, OIB: 94464971228.	na 1 (1.1)

U teretnom listu C ima upisanih tereta (vidljivo u priloženom cjelokupnom Izvatzku iz zemljišne knjige u privitku elaborata), no isti nemaju utjecaj na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

#### 3.1.1. Opis nekretnine

Sukladno već narečenom, predmetna nekretnina u naravi predstavlja neizgrađenu zemljišnu česticu katastarske oznake 3341, k.o. Kolan u naselju Kolan.

Sama čestica je tlocrtnog oblika najsličnijeg pravokutniku, čije se duže stranice protežu u smjeru sjeveroistok - jugozapad, te u naravi predstavlja suhozidom ograđeni pašnjak, djelomično obrasao u nisko raslinje.

Teren zemljišta je u blagom do umjerenom padu od jugozapada prema sjeveroistoku.

### 3.1.2. Komentar zemljišnoknjižnog i katastarskog operata

Uvidom u zemljišnoknjižni i katastarski operat evidentno je kako su za predmetnu nekretninu isti međusobno usklađeni u pogledu oznake čestice, katastarske općine, površine i nomenklature, no vidljiv je različiti upis vlasništva/posjedništva.

Može se kazati kako je stanje u naravi usklađeno sa spomenutim operatima, dok provjera vlasništva/posjedništva nije predmetom ovoga elaborat.

Površina predmetne čestice je preuzeta iz katastarskog operata (identična je i u zemljišnoknjižnom operatu) i iznosi 18.794 m<sup>2</sup>.

Ista će se koristiti u daljnjoj evaluaciji.

### 3.1.3. Prostorno planska dokumentacija

Za procjenjivanu zemljišnu česticu na snazi su III. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Kolan, kartografski prikaz broj 4.3. Građevinsko područje – naselje Mandre, a prema kojemu se predmetna zemljišna čestica svojom cjelokupnom površinom nalazi izvan granica građevinskog područja naselja, a prema planu približnih vrijednosti u području PŠ.

Bitni dijelovi predmetnoga Prostornog plana uređenja nastavno su prikazani.

Županija: ZADARSKA	
Općina: Kolan	
Naziv prostornog plana: III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOLAN	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE MANDRE	
Broj kartografskog prikaza 4.3.	Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 5000
Odluka o izradi prostornog plana: Službeni glasnik Općine Kolan broj 18/2020, 36/2021, 13/2023 - ispravak greške i 14/2023	
Odluka općinskog vijeća o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Kolan broj 11/2024	
Ogjava javne rasprave: Zadarski list, 15. lipnja 2022. god., www.kolan.hr i www.mpgi.gov.hr, 15. lipnja 2022. godine	
Javni uvid održan: 15. lipnja 2022. god. - 14. srpanj 2022. god.	
Ogjava ponovne javne rasprave: Zadarski list, 06. listopada 2022. god., www.kolan.hr www.mpgi.gov.hr, 05. listopada 2022. godine	
Ponovni javni uvid održan: 06. listopada 2022. god. - 14. listopada 2022. god.	
Ogjava II ponovne javne rasprave: Zadarski list, 24. listopada 2023. god., www.kolan.hr www.mpgi.gov.hr, 23. listopada 2023.	
II ponovni javni uvid održan: 26. listopada 2023. god. - 24. studeni 2023. god.	



## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

### GRANICE

#### TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE



OPĆINSKA GRANICA



GRANICA NASELJA

#### OSTALE GRANICE



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO



OBALNA LINIJA



PROSTOR OGRANIČENJA  
1000 M



PROSTOR OGRANIČENJA  
300 M



UDALJENOST OD OBALNE LINIJE 100 M



UDALJENOST OD  
OBALNE LINIJE 70 M



UDALJENOST OD OBALNE LINIJE 25 M

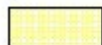
### PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

#### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

postojeće / planirano



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



GUSTO IZGRAĐENI DIO NASELJA



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
uređena morska plaža - R3

#### IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

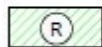
postojeće / planirano



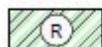
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA  
turističko naselje - T2, kamp - T3



GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA  
- NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

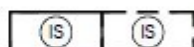


SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
- NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA uređena morska plaža - R3  
- NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

#### POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA  
vodosprema - IS1, prečištač otpadnih voda - IS2, aerodrom - lokacija za istraživanje - IS3,  
bazna postaja mobilne mreže - IS4, zona obnovljivih izvora električne energije (planirana) - IS5



MORSKA POVRŠINA

#### 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena i niske stope slobodnih prostora. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja vrlo snažno rasti, potaknuta robusnom domaćom potražnjom i pojačanim optimizmom, što bi u određenoj mjeri moglo ublažiti pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, rast cijena moglo bi ojačati smanjenje kamatnih stopa, kroz poticaj domaće i inozemne potražnje. Promjene stambene politike također će utjecati na izgled tržišta, pa će porezne olakšice podržavati potražnju, a porez na nekorištene nekretnine poticati ponudu.

##### Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina vrlo se blago usporio u 2024. u godini, s povišene razine. Robustan gospodarski rast i snažan rast plaća poduprli su potražnju za stambenim nekretninama, pa su njihove cijene u prosjeku u 2024. godini porasle za 10,4%, odnosno nešto niže u odnosu na 11,9% u 2023. (Slika B.1.). Na godišnjoj su razini cijene stambenih nekretnina sporije rasle u svim regijama, najviše u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu usporavanje rasta bilo manje izraženo. Rast traženih cijena nekretnina u internetskim oglasnicima upućuje na nastavak snažnog rasta ostvarenih cijena u prvoj polovini 2025. godine.

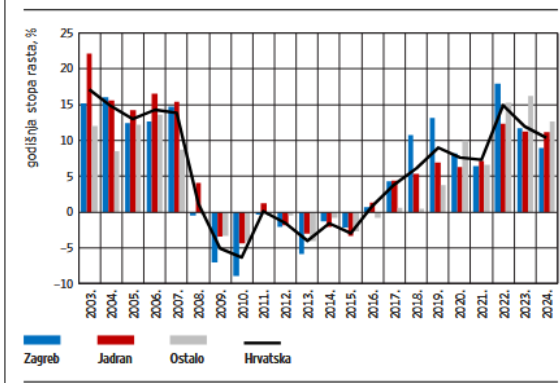
Oporavak potražnje u okružju povoljnijih uvjeta financiranja potaknuo je ponovni porast cijena stambenih nekretnina i u Europskoj uniji. Nakon blagog pada za 0,3% u 2023., cijene nekretnina u Europskoj uniji porasle su u 2024. godini u prosjeku za 3,3% (vidi Sliku B.2.). Međutim, među državama je i dalje vrlo izražena heterogenost pa su u onima iz sjeverozapadne Europe cijene nastavile padati, što je povezano s lošijim gospodarskim izgledima. S druge strane, vrlo snažan rast cijena, uz Hrvatsku, ostvaren je u Bugarskoj, Poljskoj i Mađarskoj. Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je padao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini. Pritom se tržišna aktivnost nastavila smanjivati u Zagrebu i na Jadranu, dok je u ostatku zemlje porasla. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina nastavila rasti potaknuta rastom cijena, po godišnjoj stopi od 11,8%, što je nešto brže nego prethodne godine (3,9%).

Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u odnosu na pad od 30% u 2023. U skladu s time, nastavio se smanjivati i udio nerezidenata u ukupnim kupoprodajama, koji je u 2024. iznosio 7,2% mjereno brojem transakcija, odnosno 13,4% mjereno ukupnom vrijednosti.

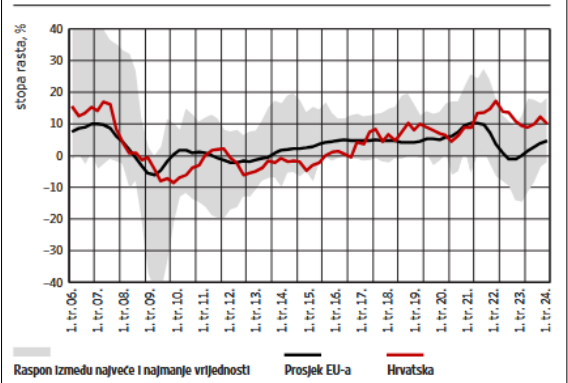
Snažan rast cijena stambenih nekretnina na domaćem tržištu nije znatno promijenio agregatne pokazatelje njihove priuštivosti. U 2023. se zaustavio višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina jer je neto raspoloživi dohodak rastao brže od cijena nekretnina, a njihov se relativno stabilan omjer zadržao i u 2024. godini. Ipak, zbog rasta kamatnih stopa kreditno financirana priuštivost dodatno se smanjivala do sredine 2024. zato što su veći troškovi zaduživanja ograničavali dostupni obujam kredita<sup>5</sup> u odnosu na tržišne cijene, nakon čega se njihov omjer stabilizirao. Smanjivanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. povoljno će djelovati na kreditnu priuštivost. No, istodobno se rast dohodaka usporava pa će i u ovoj godini na pokazatelje priuštivosti vjerojatno presudno utjecati rast cijena nekretnina. Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka. Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 26”, lipanj 2025., HNB

Slika B.1. Unatoč usporavanju rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



Slika B.2. Hrvatska je pri vrhu zemalja članica EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



### Tržište poslovnih nekretnina

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora, te u segmentu hotelskog smještaja. Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena. Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima. Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa

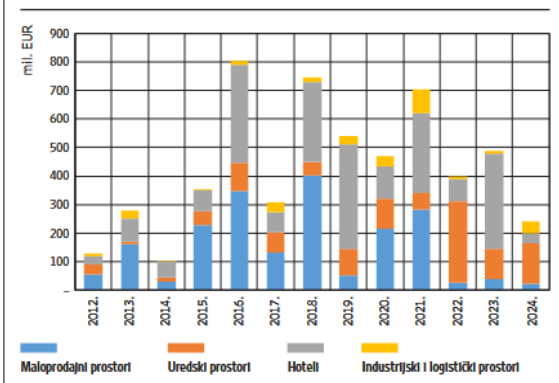
slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

Početak 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži. Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rale su umjereno.

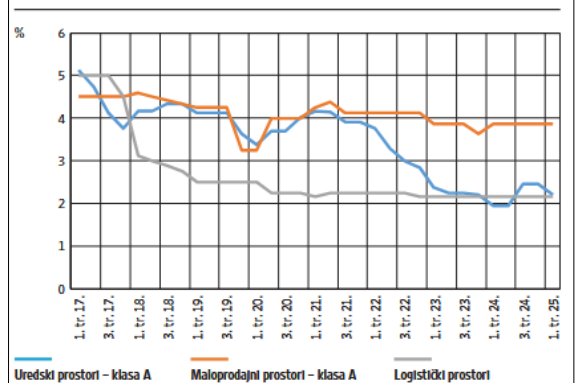
Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izgledе sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 26”, lipanj 2025., HNB

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



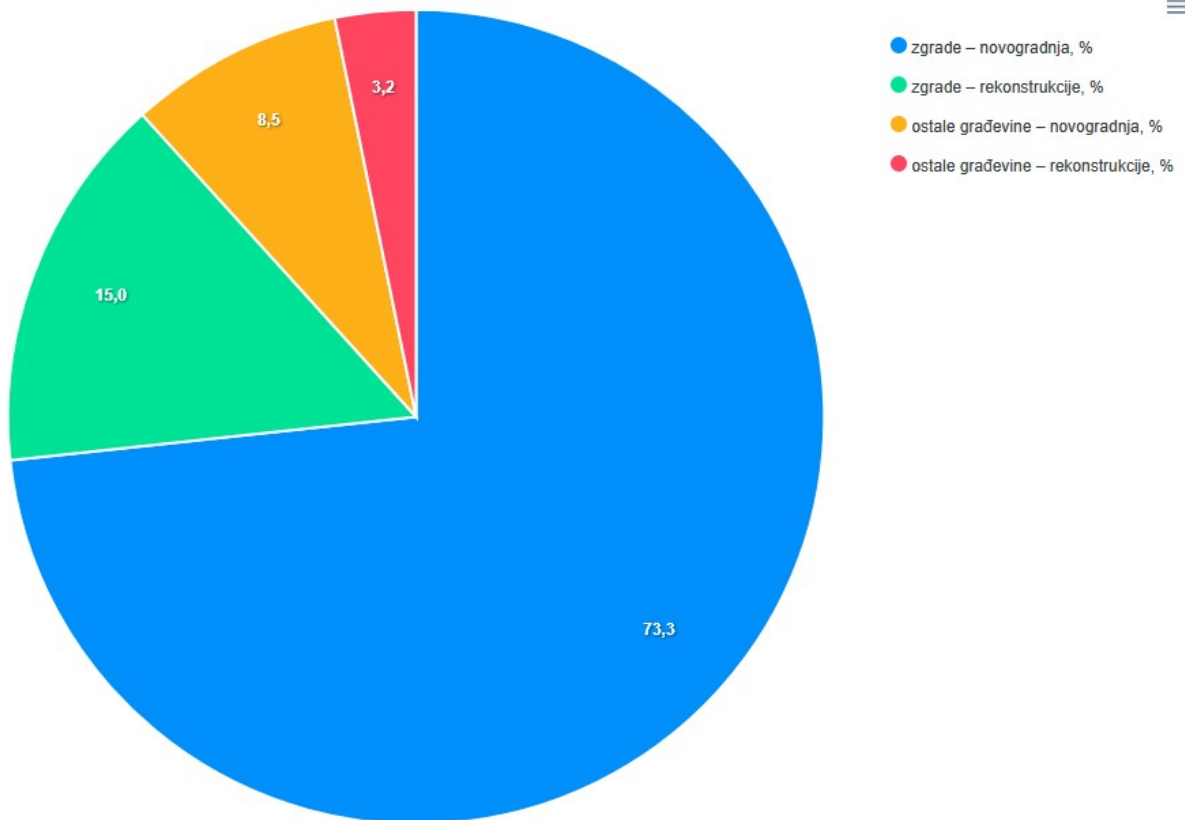
Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



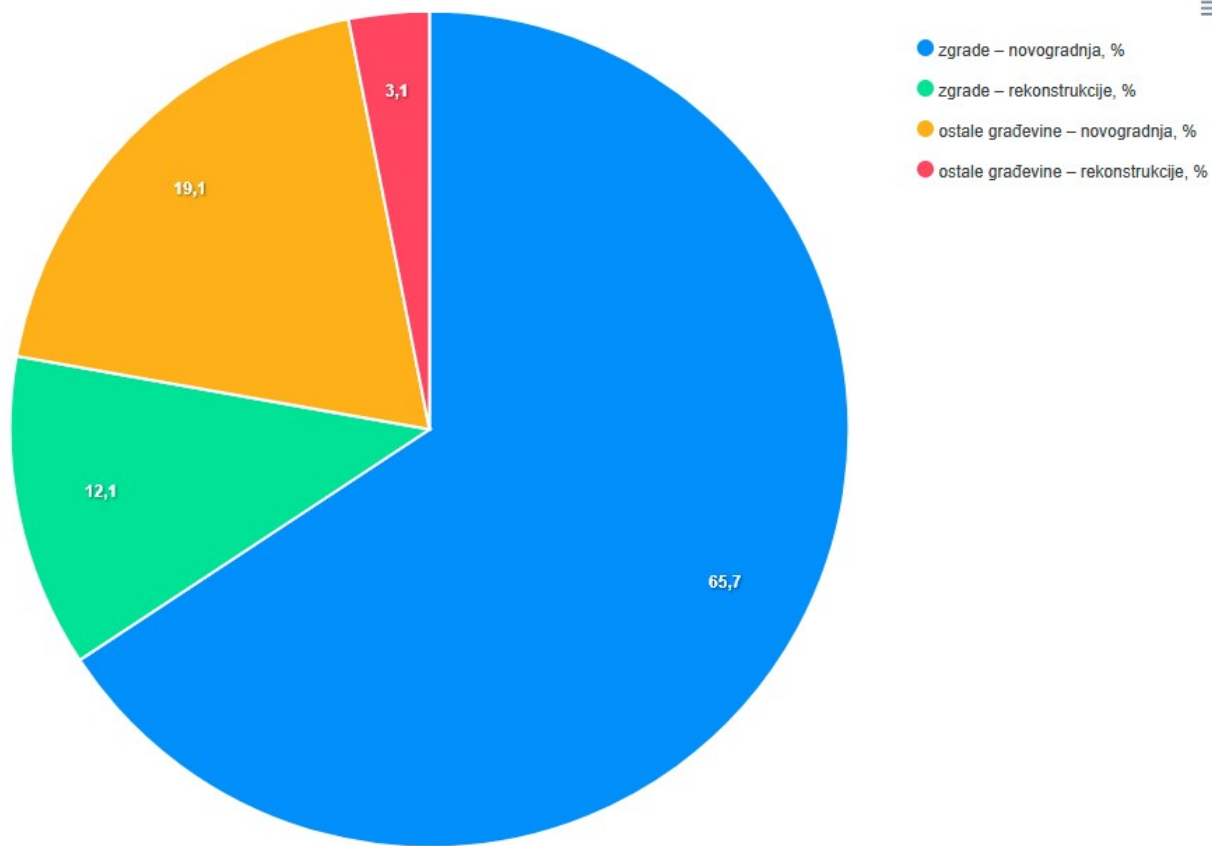
**INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U RUJNU 2025.**

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
<u>IX. 2025.</u> VIII. 2025.	162,5	283,2	302,1	301,9	177,2	339,1	352,5	273,5
<u>IX. 2025.</u> IX. 2024.	125,3	190,3	181,2	198,1	118,6	273,1	208,4	179,0
<u>IX. 2025.</u> Ø 2024.	123,9	173,8	178,0	178,6	108,4	195,4	223,9	187,6
<u>I. – IX. 2025.</u> I. – IX. 2024.	102,2	111,3	99,1	101,7	90,4	98,8	111,5	108,1

**G-1. BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U RUJNU 2025.**



**G-2. PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U RUJNU 2025.**



**IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U RUJNU 2025.**

Vrsta radova	Broj dozvola prema vrstama građevina			Predviđena vrijednost radova, tis. eura			Stanovi	
	ukupno	zgrade	ostale građevine	ukupno	zgrade	ostale građevine	broj	korisna površina, m <sup>2</sup>
<b>IX. 2025.</b>								
Ukupno	1 201	1 061	140	1 120 133	871 728	248 405	3 807	303 594
Novogradnja	982	880	102	949 914	736 316	213 598	3 729	296 683
Rekonstrukcije	219	181	38	170 219	135 412	34 807	78 <sup>1)</sup>	6 911 <sup>1)</sup>
<b>I. – IX. 2025.</b>								
Ukupno	8 822	7 791	1 031	5 636 157	4 500 732	1 135 425	16 875	1 551 517
Novogradnja	7 146	6 383	763	4 508 769	3 713 629	795 140	16 168	1 486 875
Rekonstrukcije	1 676	1 408	268	1 127 388	787 103	340 285	707 <sup>1)</sup>	64 642 <sup>1)</sup>

1) Novi stanovi dobiveni dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan

## IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA ZGRADE U RUJNU 2025.

	Broj dozvola	Površina, m <sup>2</sup>	Volumen, m <sup>3</sup>
Ukupno	1 061	665 227	2 608 410
Nove zgrade	880	580 338	2 177 814
Stambene zgrade	785	426 919	1 345 352
Stambene zgrade s jednim stanom	469	99 383	303 636
Stambene zgrade s dva stana	69	19 780	59 931
Stambene zgrade s tri i više stanova	246	304 093	970 928
Zgrade za stanovanje zajednica	1	3 663	10 857
Nestambene zgrade	95	153 419	832 462
Hoteli i slične zgrade	13	4 087	13 222
Uredske zgrade	5	55 798	202 987
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	9	12 888	45 014
Zgrade za promet i komunikacije	14	2 786	8 597
Industrijske zgrade i skladišta	22	55 206	442 664
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	8	17 030	90 611
Ostale nestambene zgrade	24	5 624	29 367
Dogradnja i nadogradnja <sup>1)</sup>	58	84 889	430 596
Stambene zgrade	39	7 766	24 058
Nestambene zgrade	19	77 123	406 538
Prenamjene i ostale rekonstrukcije	123	-	-
Stambene zgrade	93	-	-
Nestambene zgrade	30	-	-

1) Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline uz postojeće zgrade ili na njima (novi stanovi, poslovni i drugi prostori)

## STANOVU U ZGRADAMA ZA KOJE SU IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE PREMA VRSTAMA ZGRADA, GRAĐENJA I BROJU SOBA U RUJNU 2025.

	Broj stanova	Korisna površina, m <sup>2</sup>	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8-sobni i višesobni
Ukupno	3 807	303 594	325	1 311	1 186	704	215	45	7	14
Stanovi u novim zgradama	3 729	296 683	310	1 297	1 161	690	206	45	7	13
Stambene zgrade	3 722	296 063	310	1 297	1 155	689	206	45	7	13
Stambene zgrade s jednim stanom	469	75 406	9	34	91	161	120	39	6	9
Stambene zgrade s dva stana	138	15 030	5	30	28	56	13	2	-	4
Stambene zgrade s tri i više stanova	3 115	205 627	296	1 233	1 036	472	73	4	1	-
Nestambene zgrade	7	620	-	-	6	1	-	-	-	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	70	5 885	15	13	21	14	6	-	-	1
Stanovi dobiveni prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor	8	1 026	-	1	4	-	3	-	-	-

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA				
GRAD/OPĆINA/ASELIJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BENKOVAC	47	1.199.263,60 €	573.104,00 m <sup>2</sup>	2,09 €/m <sup>2</sup>
BIBINJE	23	439.463,00 €	49.485,48 m <sup>2</sup>	8,88 €/m <sup>2</sup>
BIOGRAD NA MORU	26	406.668,00 €	45.945,73 m <sup>2</sup>	8,85 €/m <sup>2</sup>
GRAČAC	18	81.002,23 €	56.783,86 m <sup>2</sup>	1,43 €/m <sup>2</sup>
JASENICE	2	6.728,00 €	915,00 m <sup>2</sup>	7,35 €/m <sup>2</sup>
KALI	6	61.315,00 €	4.334,25 m <sup>2</sup>	14,15 €/m <sup>2</sup>
KOLAN	16	518.120,00 €	34.363,88 m <sup>2</sup>	15,08 €/m <sup>2</sup>
NIN	25	412.782,00 €	56.080,84 m <sup>2</sup>	7,36 €/m <sup>2</sup>
NOVIGRAD	5	86.500,00 €	7.346,32 m <sup>2</sup>	11,77 €/m <sup>2</sup>
OBROVAC	7	38.326,00 €	19.859,75 m <sup>2</sup>	1,93 €/m <sup>2</sup>
PAG	17	253.967,60 €	33.327,00 m <sup>2</sup>	7,62 €/m <sup>2</sup>
PAKOŠTANE	4	29.000,00 €	4.262,00 m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
PAŠMAN	22	449.835,00 €	18.736,50 m <sup>2</sup>	24,01 €/m <sup>2</sup>
POLAČA	1	3.770,00 €	3.770,00 m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
POLIČNIK	23	341.299,00 €	65.063,00 m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>
POSEDARJE	9	249.056,00 €	44.530,75 m <sup>2</sup>	5,59 €/m <sup>2</sup>
POVLJANA	8	123.400,00 €	70.923,00 m <sup>2</sup>	1,74 €/m <sup>2</sup>
PREKO	25	729.395,00 €	74.904,86 m <sup>2</sup>	9,74 €/m <sup>2</sup>
PRIVLAKA	13	185.800,00 €	14.317,76 m <sup>2</sup>	12,98 €/m <sup>2</sup>
RAŽANAC	32	654.626,00 €	76.360,51 m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>
SALI	6	45.750,00 €	2.301,59 m <sup>2</sup>	19,88 €/m <sup>2</sup>
STANKOVCI	8	59.739,00 €	16.524,00 m <sup>2</sup>	3,62 €/m <sup>2</sup>
STARIGRAD	19	172.890,50 €	14.259,80 m <sup>2</sup>	12,12 €/m <sup>2</sup>
SUKOŠAN	7	63.978,00 €	19.820,50 m <sup>2</sup>	3,23 €/m <sup>2</sup>
SVETI FILIP I JAKOV	26	499.766,25 €	39.176,08 m <sup>2</sup>	12,76 €/m <sup>2</sup>
ŠKABRNJA	2	25.000,00 €	2.470,00 m <sup>2</sup>	10,12 €/m <sup>2</sup>
TKON	19	1.224.730,00 €	90.784,07 m <sup>2</sup>	13,49 €/m <sup>2</sup>
VIR	46	834.685,00 €	48.750,77 m <sup>2</sup>	17,12 €/m <sup>2</sup>
VRSI	14	204.480,00 €	26.412,00 m <sup>2</sup>	7,74 €/m <sup>2</sup>
ZEMUNIK DONJI	9	177.465,00 €	23.592,00 m <sup>2</sup>	7,52 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	485			
<b>UKUPNO U ZVC:</b>	485			



## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 5.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (NN 78/15) čl.24. st.5., te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (NN 105/15), a koji poznaju slijedeće metodologije utvrđivanja tržišne vrijednosti.

#### 5.1.1. Poredbena metoda

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

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

#### 5.1.2. Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebice samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma i zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

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

### **5.1.3. Prihodovna metoda**

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

## 5.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na nekretninu koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti – neizgrađena zemljišna čestica koja se svojom cjelokupnom površinom nalazi izvan granica građevinskog područja naselja, kao odabir metodologije nameće se isključivo – Poredbena metoda.

Smatramo kako je ovo najbolji i u principu najrealniji način izračuna tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

### 5.2.1. Ulazni parametri za izračun

Predmetna čestica uz zadovoljavanje potrebitih karakteristika u smislu kategorizacije zemljišta sukladno spomenutom Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (članak 10.), evaluirat će se kao **zemljište 4.1. kategorije**.

Ukupna površina predmetne čestice preuzeta je iz katastarskog operata. Ista će se koristiti u daljnjoj evaluaciji.

Poredbena zemljišta, a koja će poslužiti kao osnova za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine preuzeta su iz dostupne aplikacije eNekretnine, pri čemu su za poredbene nekretnine uzete čestice na bliskoj i usporedivoj lokaciji, a koje će se nastavno intervremenski i interkvalitativno izjednačiti.

Sve čestice koje su ušle u daljnju evaluaciju su nastavno prikazane iz sustava eNekretnina.

**Dan vrednovanja i dan kakvoće predmetne nekretnine je identičan danu očevida – 09. svibanj 2026. godine.**

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da su izvedeni, za nastavnu evaluaciju koristit će se najkompetetivniji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena za područje Zadarske županije - Jadran, a koja tablica je nastavno prikazana.

INDEKSNI NIZOVI – ZADARSKA ŽUPANIJA - JADRAN											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	101,29	101,87	101,73	114,72	112,34	121,44	136,61	138,36	159,45	185,07
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	127,30	161,99	206,63	221,17	227,81	237,50	245,66	268,62	274,49	329,34
<i>Šumsko zemljište*</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	104,02	122,35	120,54	123,25	136,15	160,34	186,25	213,46	237,01	245,97
<i>Stanovi/apartmani – najam**</i>	-	-	-	-	-	-	100,00	131,39	158,73	177,22	196,96
<i>Poslovni prostori*</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Poslovni prostor – zakup**</i>	-	-	-	100,00	105,58	108,08	117,77	120,85	143,32	146,99	150,95

Na dan očevida na čestici nisu zabilježene poboljšice niti vrijednije kulture, pri čemu vrijednost biljnih kultura i nasada ne participira u ukupnoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine i nije predmetom vještačenja ovoga elaborata.

### 5.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 5.3.1. Prikaz poredbenih nekretnina u daljnjoj evaluaciji

**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1841269
Datum pregleda	11.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4947853
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2023
Površina u prometu	2.048,00
Vrijednost nekretnine (KN)	77.153,28
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.240,00
Datum ugovora	21.02.2023

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

	NE
	25
	NE
	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: KOLAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2399835
Datum pregleda	11.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5654741
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2025
Površina u prometu	2.412,50
Vrijednost nekretnine (KN)	120.552,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	16.000,00
Datum ugovora	19.09.2025

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

	NE
	25
	NE
	NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
 Cjenovni blok: KOLAN - ŠUMSKO 2  
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: PŠ - OSTALA POLJOPRIVREDNA TLA, ŠUMA, ŠUMSKO ZEMLJIŠTE, PAŠNJACI I KAMENJARI

**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2020770
Datum pregleda	11.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5177451
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2024
Površina u prometu	2.030,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.954,21
Datum ugovora	14.10.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KOLAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2039088
Datum pregleda	11.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5200942
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2024
Površina u prometu	1.148,00
Vrijednost nekretnine (KN)	51.897,64
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.888,00
Datum ugovora	21.11.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KOLAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

### 5.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zemljišne čestice

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	Kolan	Kolan	Kolan	Kolan	Kolan	Kolan
Z.K.Č.BR. (KATASTAR)	6689	3298/5	3366	5279	9101	8201
K.O.	Kolan	Kolan	Kolan	Kolan	Kolan	Kolan
VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	2.048,00 m <sup>2</sup>	2.412,50 m <sup>2</sup>	57.724,00 m <sup>2</sup>	1.793,00 m <sup>2</sup>	2.030,00 m <sup>2</sup>	1.148,00 m <sup>2</sup>
UKUPNA CIJENA (Euro)	10.240,00 €	18.000,00 €	57.724,00 €	22.000,00 €	9.954,21 €	8.888,00 €
JEDINIČNA CIJENA (Euro/m <sup>2</sup> )	5,00 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>	12,27 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
PODLIJEŽE NAPLATI PDV-a	NE	NE	NE	NE	NE	NE
UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Prvi kvartal 23	Treći kvartal 25	Četvrti kvartal 24	Četvrti kvartal 24	Četvrti kvartal 22	Četvrti kvartal 23
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.

<b>MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>	<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>							
	Indeks na dan transakcije	268,62	329,34	274,49	274,49	245,66	268,62	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,23	1,00	1,20	1,20	1,34	1,23	
	Jedinična cijena nakon intervremenskog izjednačenja (Euro/m <sup>2</sup> )	6,13 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>	14,72 €/m <sup>2</sup>	6,57 €/m <sup>2</sup>	7,36 €/m <sup>2</sup>	
	<b>KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA</b>							
	Površina čestice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Oblik parcele i morfologija – iskoristivost u pogledu obrade	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Položaj (lokacija i mikrolokacija)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Blizina naselja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (Euro/m <sup>2</sup> )	6,13 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>	14,72 €/m <sup>2</sup>	6,57 €/m <sup>2</sup>	7,36 €/m <sup>2</sup>	
<b>STATISTIKA</b>	<b>PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:</b>	<b>7,10 €/m<sup>2</sup></b>						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,97 €/m <sup>2</sup>	-0,47 €/m <sup>2</sup>	-5,90 €/m <sup>2</sup>	7,62 €/m <sup>2</sup>	-0,53 €/m <sup>2</sup>	0,25 €/m <sup>2</sup>	
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-13,69%	-6,62%	-83,11%	107,28%	-7,44%	3,58%	
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	NE	DA	DA	
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	6,13 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>			6,57 €/m <sup>2</sup>	7,36 €/m <sup>2</sup>	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,95	0,22			0,28	0,06	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1,51		STANDARDNA DEVIJACIJA	0,71	10,63%		
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	1,42						
	<b>ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>6,67312 €/m<sup>2</sup></b>						

<b>NEKRETNINA – ZEMLJIŠNA ČESTICA</b>		
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice unutar granica građevinskog područja		-
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja		6,67312 €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišta – ukupna		18.794,00 m <sup>2</sup>
Ukupna površina dijela zemljišne čestice unutar granica građevinskog područja	1. kategorija	0,00 m <sup>2</sup>
Ukupna površina dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja	4. kategorija	18.794,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		reguliran
Suvlasnički udio		1/1
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>125.414,60 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>		
Lokacija:	Umjerena	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nije zabilježeno: 0 %	0,00%
<b>UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nije zabilježen: 0 %	0,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>		<b>0,00</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		
<b>IZNOS</b>		
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE</b>		<b>125.414,60 €</b>
<b><u>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE</u></b>		<b><u>125.000,00 €</u></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠNE ČESTICE</b>		<b>6,65 €/m<sup>2</sup></b>

## 5.4. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine, u naravi neizgrađene zemljišne čestice katastarske oznake 3341, k.o. Kolan, kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE	125.414,60 €
<u>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE</u>	<u>125.000,00 €</u>
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠNE ČESTICE	6,65 €/m <sup>2</sup>

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina. PPN nije uključen u iskazanu tržišnu vrijednost.

Prikazana tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je u ovome trenutku moguće postići na tržištu, te kao takova predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV (Porez na dodanu vrijednost) ukoliko do kupoprodaje dođe i ukoliko se na predmetnu nekretninu predmetni porez plaća. PDV nije sadržan u prikazanoj tržišnoj vrijednosti.

Nekretnina je utrživa u određenom kraćem razdoblju.

U Varaždinu: 11. svibanj 2026. godine

Izradio: **Tomislav Žanić**

**stalni sudski vještak za područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**



**Ruking** d.o.o.  
za projektiranje i nadzor  
Varaždin  
OIB: 64410529811 1

## 6. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Detaljniji pregledi nisu predmet ovoga elaborata. Umanjene vrijednosti naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvređuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Za ovaj elaborat nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja, niti bilo kakve analize tla. Uvjeti i prava iskorištavanja nafte, plina, voda, ugljena kao niti drugih podzemnih minerala nisu istraživani.

Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni. Javne površine koje se odnose na nekretninu su pregledane. Za stvari pravne prirode, a posebice vlasnička prava ne snosimo nikakovu odgovornost.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, zadržavamo pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu elaborat.

Prema našem saznanju, a niti sa naše strane nije urađena nikakova studija utjecaja na okoliš, a posljedice koje bi uslijed eventualnog zagađivanja okoliša ili zemljišta u neposrednoj blizini mogle imati na predmetni elaborat. Iste se mogu prosuđivati samo i nakon provođenja nezavisne i profesionalne studije o okolišu.

Izražene vrijednosti u ovom elaboratu temeljene su na navedenim pretpostavkama i vrijede jedino za navedenu svrhu i za navedeni datum. Iste su bazirane na stanju nacionalne ekonomije i kupovne moći u navedenoj valuti, sve na već navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost. Naknada za naručenu procjenu niti na koji način ne utječe o zaključcima o vrijednosti. Mi smo djelovali kao nezavisna stranka, uz pretpostavku, bez neovisne verifikacije, u točnost svih nam prezentiranih i dostavljenih podataka.

Zadržavamo pravo pridruživanju Vašeg imena u našu listu klijenata, a svi dokumenti, radni materijali i dokumentacija prikupljena za izradu predmetnog elaborata postaje naša imovina.

Posljedično, a po pravnoj osnovi, smatramo kako je svaka konverzacija, povjereni nam dokumenti i materijali, te u konačnosti i predmetni elaborat povjerljiv.

Svi spomenuti uvjeti mogu se mijenjati samo uz pisanu suglasnost stranaka.

**7. PRILOZI****7.1. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

**Tomislav Žanić**

**stalni sudski vještak za područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**



**Ruking** d.o.o.  
za projektiranje i nadzor  
Varaždin  
OIB: 64410529811 1

## 7.2. FOTODOKUMENTACIJA



## 7.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Rbr.		Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
				jutro	čhv	m2	
1.		3341	PAŠNJAK DRAŽICA			18794	
			UKUPNO:			18794	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>ARNO ART MEDIA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94464971228, GRAČANSKA CESTA 56B, 10000 ZAGREB</b>		
1.2	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-17708/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-1027/2025-14 OD 26.05.2025, zabilježuje se rješenje o pokretanju predhodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ARNO ART MEDIA d.o.o., OIB: 94464971228, Gračanska cesta 56B, Zagreb	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 10.07.2025.g. pod brojem Z-22766/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. ST-1027/2025-28 10.07.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ARNO ART MEDIA d.o.o., Zagreb, Gračanska cesta 56B, OIB: 94464971228.	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-20895/2022  Prvenstveni red upisa: Z-12988/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju javnobilježničkog akta - Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, potvrđenog po javnom bilježniku Ivani Kovačević iz Osijeka, dana 24.06.2020.g., pod brojem: OV-1729/2020, radi osiguranja postojećih i budućih tražbina vjerovnika koje će nastati po Ugovoru iz članka broj 1. navedenog Sporazuma, u vrijednosti od 300.000,00 (tristotisuća) kuna, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, eventualne troškove koji mogu proizaći iz tog Ugovora ili navedenog Sporazuma, za korist:	300.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 11.05.2026. 12:57:25 Stranica: 1

Katastarska općina: 321516, KOLAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 7020

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	RWA HRVATSKA D.O.O., OIB: 42621503715, ZAPADNO PREDGRAĐE 18, 31000 OSIJEK		
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-20895/2022  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSL.BROJ: OVR-735/2022 18.07.2022, PRIJEDLOG ZA OVRHU 21.07.2022, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja RWA Hrvatska d.o.o., OIB: 42621503715, Zapadno predgrađe 18, Osijek iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.05.2026.

## 7.4. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 11.05.2026. 12:59

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOLAN (Mbr. 321516)

Posjedovni list: 2633

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ODVJETNIČKO DRUŠTVO GOLUB I PARTNERI D.O.O., LJUDEVITA GAJA 1/A, ZAGREB (VLASNIK)	36714247867

### Podaci o katastarskim česticama

Z.gr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3298/4	GIRENICA	6373	31		
			PAŠNJAK	6373			
		3341	DRAŽICE	18794	31		
			PAŠNJAK	18794			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>25167</b>			

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