

# PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA:** ČESTICE ZEMLJIŠTA

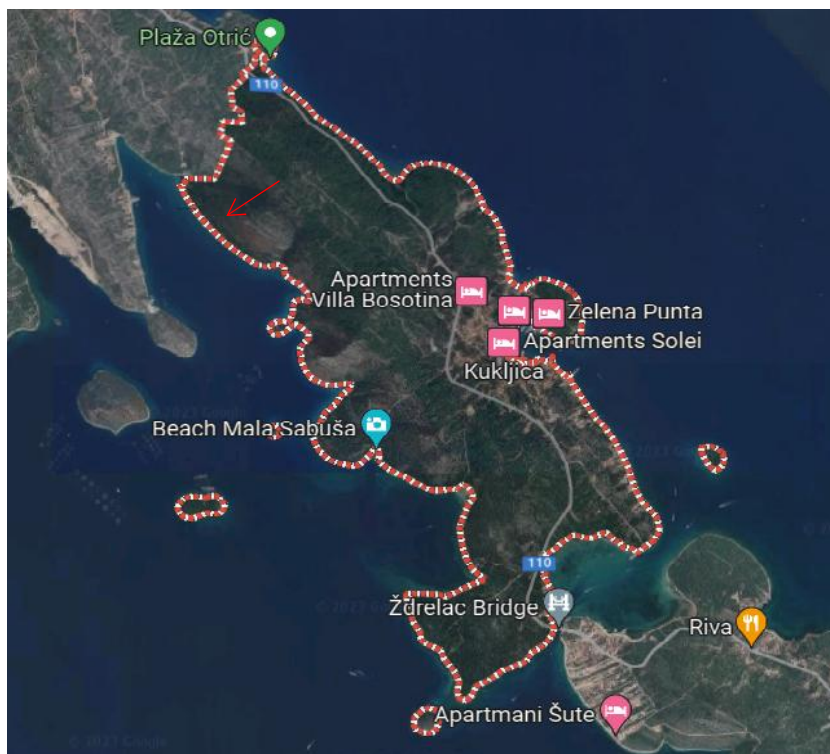
**LOKACIJA:** k. č. br. 2908/2 i 29030/2, k.o. Kukljica

**NARUČITELJ:** STEČAJNI UPRAVITELJ TERRA NEKRETNINE d.o.o.  
u stečaju, Zadar,  
ANTE GABELICA, DOMOVINSKOG RATA 52,  
OIB: 68765596631

**VLASNIK:** TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Zadar,  
Hrvatskog sabora 58, OIB: 84075682935

**SVRHA:** PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Zemljišta

**ELABORAT BR.:** 03/2023



## SADRŽAJ:

1. Opći uvjeti procjene.....	4
1.1. Pregled .....	4
1.2. Suglasje sa standardima procjene .....	4
1.3. Status procjenitelja.....	4
1.4. Pretpostavke .....	4
1.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti .....	4
1.6. Ograničenja .....	5
1.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje.....	5
1.8. Povjerljivost .....	5
2. Pojmovnik.....	6
3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature.....	7
4. Status procjenitelja i sukob interesa.....	8
5. Rješenje o imenovanju vještaka .....	9
6. Sažetak važnih podataka .....	10
7. Zadatak .....	12
7.1. Opis nekretnine .....	12
7.2. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost.....	12
8. Lokacija .....	13
8.1. Makro.....	13
8.2. Mikro.....	14
9. Identifikacija nekretnine.....	15
9.1. Zemljišna knjiga.....	15
9.2. Katastar.....	15
9.3. Dokumentacija o gradnji .....	15
10. Opis nekretnine .....	17
10.1. Infrastruktura .....	17
10.2. Ostale karakteristike .....	17
10.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene .....	17
11. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	18
12. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....	20
12.1. Odabir metode procjenjivanja .....	21
12.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina .....	21

12.3. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun.....	25
12.4. Poredbena metoda.....	26
13. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine .....	27
14. Prilozi .....	28
14.1. Fotodokumentacija .....	28
14.2. Dokumentacija .....	29

## 1. Opći uvjeti procjene

### 1.1. Pregled

Za potrebe procjene ovih nekretnina (čestice zemljišta) izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj.

Napravljen je obilazak i vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Za potrebe utvrđivanja veličine nekretnine izvršen je uvid u ZK izvadak.

### 1.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

### 1.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili bilo kakve druge interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

### 1.4. Pretpostavke

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine. Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

### 1.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja moje objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

### *1.6. Ograničenja*

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

### *1.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje*

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina).

### *1.8. Povjerljivost*

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka. Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

## 2. Pojmovnik

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

*Korišteni pojmovi: Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

*Korišteni pojam: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

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

*Korišteni pojam: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

### 3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

- ) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- ) Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- ) HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- ) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- ) Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- ) Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- ) Normativi RH za građevinarstvo
- ) Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- ) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- ) Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- ) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- ) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- ) Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- ) Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- ) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- ) Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- ) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- ) Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- ) Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- ) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- ) Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- ) Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- ) Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- ) Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- ) Prostorni planovi JLS
- ) Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- ) Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

#### 4. Status procjenitelja i sukob interesa

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno i kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili stambene interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata Albert Botica iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

## 5. Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-156/2021-13  
Split, 9. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Alberta Botice iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

### RJEŠENJE

Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, OIB: 12874670621, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje


1. Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

3. Imenovani je položio prisegu 9. ožujka 2022.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan: BRUNO KLEIN	DN: C=HR O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU 2.5.4.67*1.30D46521131373438363834383834
Vrijeme potpisivanja: 10-03-2022 10:14:47	L=SPLIT S=KLEIN G=BRUNO CN=BRUNO KLEIN



## 6. Sažetak važnih podataka

Tablica 1. – podaci za k. č. 2908/2

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	Stečajni upravitelj Ante Gabelica, Split
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta
Dan kakvoće:	18.05.2023.
Dan očevida:	18.05.2023.
Dan vrednovanja:	18.05.2023.
Adresa nekretnine:	Podfarča, Ugljan
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište
Katastarska općina:	Kukljica
PL:	1296
kat.čest.zem.:	2908/2
z.k. uložak:	752
poduložak:	-
čest.zem.:	2908/2
površina zemljišta (m <sup>2</sup> ):	6505m <sup>2</sup>
Netto korisna površina (m <sup>2</sup> ):	-
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> ):	-
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	279.500,00
Legalitet:	-
Upisana zabilježba:	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL. BR. 3 ST-29/2023-29; 27.03.2023, zabilježuje se stečajni postupak nad Stečajnom masom iza brisanog dužnika TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zadar, Hrvatskog sabora 58, OIB: 84075682935, koji se vodi poslovnim brojem St-29/2023, na nekretnini koja se sastoji od k. č. br. 2908/2 vrt, površine 6505 m2.
Pristup javnoj površini:	Neposredan
Energetski certifikat:	-
Procjenitelj:	Albert Botica

Tablica 2. – podaci za k. č. 2903/2

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	Stečajni upravitelj Ante Gabelica, Split
Svrha procjene:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Dan kakvoće:	18.05.2023.
Dan očevida:	18.05.2023.
Dan vrednovanja:	18.05.2023.
Adresa nekretnine:	Pod Strženjak, Ugljan
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište
Katastarska općina:	Kukljica
PL:	84
kat.čest.zem.:	2903/2
z.k. uložak:	871
poduložak:	-
čest.zem.:	2903/2
površina zemljišta (m <sup>2</sup> ):	170m <sup>2</sup>
Netto korisna površina (m <sup>2</sup> ):	-
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> ):	-
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	7.300,00
Legalitet:	-
Upisana zabilježba:	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL. BR. 3 ST-29/2023-29; 27.03.2023, zabilježuje se stečajni postupak nad Stečajnom masom iza brisanog dužnika TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zadar, Hrvatskog sabora 58, OIB: 84075682935, koji se vodi poslovnim brojem St-29/2023, na nekretnini koja se sastoji od k. č. br. 2903/2 pašnjak, površine 170 m2.
Pristup javnoj površini:	Neposredan
Energetski certifikat:	-
Procjenitelj:	Albert Botica

## 7. Zadatak

Postupajući po zahtjevu stečajnog upravitelja TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Zadar, Ante Gabelica iz Splita, Ulica Domovinskog rata 52, OIB: 68765596631, izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine: čestice zemljišta 2908/2, k.o. Kukljica, Podfarča, Ugljan i 2903/2, k.o. Kukljica, Pod Strženjak, Ugljan.

Zadatak je napraviti procjenu tržišne vrijednosti na dan kakvoće, tj. 15/05/2023.

Dan kakvoće: 18.05.2023.

Dan očevida: 18.05.2023.

Dan vrednovanja: 18.05.2023.

### 7.1. Opis nekretnine

Predmet procjene su dvije čestice zemljišta na otoku Ugljan, općina Kukljica, k. č. 2908/2 i 2903/2 k.o. Kukljica.

Predmetna k. č. br. 2908/2, k.o. Kukljica ima neposredan pristup preko čestice zemljišta k. č. 3927 k.o. Kukljica koja je u naravi javno dobro – PUT, dok k. č. 2903/2 ima neposredan pristup preko čestice zemljišta k. č. 2116 k.o. Kukljica koji je u naravi pomorsko dobro.

### 7.2. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost

Osobno sam obavio očevid nekretnine, te proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

## 8. Lokacija

### 8.1. Makro

Kukljica je slikovito turističko i ribarsko mjesto, smješteno na krajnjem jugoistoku otoka Ugljana na kojeg se nadovezuje susjedni otok Pašman. Raznolikost turističke ponude, ljepote krajolika koje odlikuju guste borove šume, pješčane i stjenovite plaže na obalama kristalno bistrog mora, opremljena luka u zaštićenoj prirodnoj uvali, te veliki izbor smještaja u privatnim apartmanima i sobama, i Holiday Park Zelena Punta, pružaju mogućnosti za idealan odmor.

Generacijama je vezana uz more, pomorstvo i ribarstvo, omiljeno je odredište mnogobrojnih turista, nautičara i izletnika, te obitelji s djecom, mlađih i starijih gostiju.

Staru jezgru mjesta sa sačuvanim izvornim primjerima pučkog graditeljstva od Holiday Park Zelena Punta dijeli velika prirodna uvala sa zaštićenom lukom uvijek punom ribarskih i izletničkih brodova, jahti i jedrenjaka. Šetnja obalom pravi je užitek za svakog gosta, kao i lagana šetnja do privlačnih pješčanih plaža u sjeni stoljetnih borova. Plaže Sabuša, Kostanj i Jelenica nalaze se s obje strane otoka.

Općina Kukljica sa pripadajuća četiri otočića Bisage, Golac, Mišnjak i Karantunić smještena je na krajnjem jugoistočnom dijelu otoka Ugljana. Sa sjeverne strane omeđena je morem Zadarskog kanala koji je dijeli od 5km zračne linije udaljenog Sukošana, 9,5km od grada Zadra, a na jugu morem Srednjeg kanala koji je dijeli od 5km udaljenih jugoistočnih obala otoka Iža.

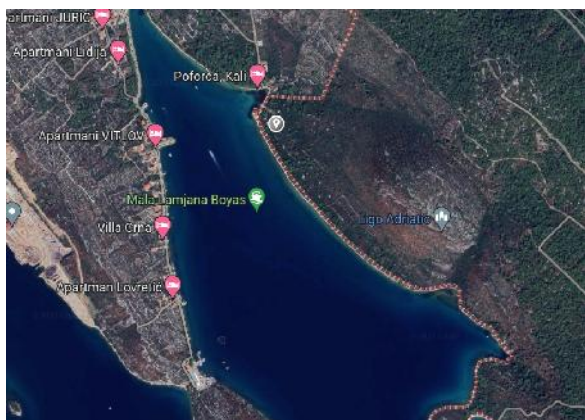
Na jugoistoku tjesnac Ždrelac dijeli je, ali mostom preko njega i spaja sa susjednim otokom Pašmanom. Kukljica zauzima površinu od 6,9km kvadratnih, a duljina obale koja joj pripada, uključujući i otočiće Mišnjak, Karantunić, Bisage i Golac iznosi 19km. Uvale: Otrić, Kostanj, Gnojišća, Kukljica, Ždrelašćica, Kunčabok, Vela i Mala Sabuša, Jelenica, Bačina Draga, Maževica i Mala Lamjana. Rtovi: Zaglav (Zelena Punta), rt Glavica, Suhi rt, Karantun i Loparić. Vrhovi: Straža (152m), Veli vrh (123m), Strženjak (109m) i ostali čija visina ne prelazi 100m, do najnižeg Žan vrha (13m), odnosno među otočićima, na otočiću Karantuniću koji je visok 18m. Zahvaljujući izuzetno dobroj prometnoj povezanosti sa kopnom, blagoj mediteranskoj klimi, bistrini i čistoći mora, blizini povijesnog grada Zadra, nacionalnih parkova i parkova prirode kao i brojnim kulturnim dogđanjima Kukljica zauzima važno mjesto među otočnim destinacijama zadarske regije.

Jedinstvena atrakcija mjesta je tradicionalna procesija brodovima koja se od 1514.god. slavi na dan 5.kolovoza kad se Gospin kip uz pratnju mnoštva velikih i manjih brodova prevozi morskim putem iz zavjetne crkve Gospe od Sniga u uvali Ždrelašćica u župnu crkvu sv. Pavla iz XVII.st.

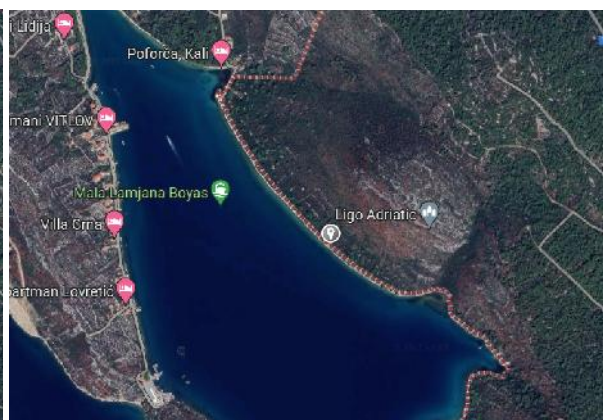
Kukljica se često naziva i vratima za Park prirode Telašćica i NP Kornati budući je smještena blizu prolaza Ždrelac i same uvale Ždrelašćica, a na raspolaganju vam je moderno opremljena i prirodno zaštićena luka s oko stotinjak vezova.

Ukrugu od 20-tak kilometara ne samo da se nalaze predivni otoci nego i nekoliko poznatih i moderno opremljenih marina. Marine u Zadru, Biogradu i na otoku Ižu su najbliže i do njih možete doći za manje od jednog sata plovidbe.

Kukljica i uvala Ždrelašćica imaju s nautičkog aspekta jedan od najpovoljnijih položaja u Hrvatskoj. Osim što se nalaze u središtu najrazvedenijeg područja u cijelom Jadranu, ovuda prolazi glavina prometnih tokova od kopna prema Kornatima i Dugom otoku.



k. č. 2908/2, k.o. Kukljica



k. č. 2903/2, k.o. Kukljica

## 8.2. Mikro

Predmet procjene je zemljište koje je po namjeni građevinsko.



k. č. 2908/2, k.o. Kukljica



k. č. 2903/2, k.o. Kukljica

## 9. Identifikacija nekretnine

### 9.1. *Zemljišna knjiga*

Predmet procjene su čestice zemljišta k. č. 2908/2 i 2903/2, k.o. Kukljica.

Vlasnik nekretnine je: TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 84075682935, ULICA HRVATSKOG ASABORA 58, 23000 ZADAR

k.o. Kukljica

z.k.ul. 752

z.k. č. 2908/2 (čest.zem. 2908/2) - vrt

k.o. Kukljica

z.k.ul. 871

z.k. č. 2903/2 (čest.zem. 2903/2) - Pašnjak

### 9.2. *Katastar*

Za k. č. 2908/2, k.o. Kukljica, ZK 752, postoji posjedovni list PL-1296. Podaci katastra i zemljišnika su usklađeni.

Za k. č. 2903/2, k.o. Kukljica, ZK 871, postoji posjedovni list PL-84. Podaci katastra i zemljišnika su neusklađeni.

e – izvod iz katastarskog plana, M 1:1000, 15.05.2023.

### 9.3. *Dokumentacija o gradnji*

Prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji, predmetne nekretnine – zemljišta su u građevinskoj zoni. Čestica zemljišta 2908/2, k.o. Kukljica je u izdvojenom građevinskom području (GP), ugostiteljsko-turističke zone T2 i zone luke nautičkog turizma Ln, a čestica zemljišta 2903/2, k.o. Kukljica je u izdvojenom građevinskom području (GP), zona luke nautičkog turizma. Za gradnju i uređenje planiranih turističkih zona, kao i za prostorn i funkcionalno rješenje luke nautičkog turizma obvezna je izrada urbanističkih planova uređenja (UPU-a), a sukladno Prostornom planu uređenja općine Kukljica, izmjene i dopune 2018. „Službeni glasnik Općine Kukljica“ br. 02/18.



## Legalitet i napomene o nekretnini

### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

2908/2 – usklađeno,

2903/2 - neusklađeno.

### Pristup nekretnine na JPP

Predmetna k. č. br. 2908/2, k.o. Kukljica ima neposredan pristup na javno – prometnu površinu, dok k. č. br. 2903/2, k.o. Kukljica nema neposredan pristup na javno-prometnu površinu.

## 10. Opis nekretnine

### 10.1. *Infrastruktura*

Zgrada je priključena na komunalne sustave, a prema izjavi vlasnika:

- Elektro energetska mreža: NE
- Vodovodna mreža: NE
- Odvodnja: NE

### 10.2. *Ostale karakteristike*

- Štetne emisije u okruženju: Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju: -
- Karakteristike okolnih nekretnina: -

### 10.3. *Analiza najbolje i najekonomičnije namjene*

- Sadašnje korištenje nekretnine: 2908/2 – VRT  
2903/2 - PAŠNJAK
- Mogućnost alternativnog korištenja: T2 – turizam i ugostiteljstvo  
Ln – luke nautičkog turizma
- Mišljenje: -

## 11. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Nekretnine su tradicionalno najpopularniji investicijski izbor za većinu ljudi kao alternativa držanju novca u banci ili rizičnom ulaganju u dionice, fondove ili kriptovalute. Ovaj vid ulaganja se dodatno intenzivirao tijekom zadnjih nekoliko godina kao rezultat niskih kamata na štednju i dostupnosti novca za kreditiranje.

Kupci se također često odlučuju na kupnju nekretnine kako bi od nje imali neku financijsku korist, kroz dugoročni ili sezonski najam za turizam. Dodatno treba uzeti u obzir i to da kvalitetnim nekretninama na atraktivnim lokacijama cijena s godinama samo raste, pa se kupnja takve nekretnine čini ekonomski opravdanom odlukom.

U pravilu takve kvalitetne nekretnine davale su povrat na investiciju na razini od 6% do 8% u roku od 12 do 15 godina, no rastom cijena samih nekretnina kao i troška gradnje, taj se povrat značajno smanjio, te danas često dolazimo do povrata investicija između 20 do 25 godina. Kako je cijena nekretnina rasla, sam iznos najma nije linearno pratio porast, a zbog čega se i povrat "još" ne može očekivati kao i u prijašnjim godinama.

Interes za nekretninama u Hrvatskoj se širi i van granica Hrvatske, pa tako čak četvrtinu kupaca čine stranci od kojih je najviše iz Njemačke, Austrije i Slovenije. Hrvatska im je privlačna zbog blage mediteranske klime i prirodnih ljepota, a ponajviše zbog umjerene udaljenosti i lake dostupnosti autom.

Dodatno, došlo je do razvoja tzv. "second home" tržišta, stambenih nekretnina za dulji privremeni boravak. Pri tome su najpopularnije destinacije Istra, Kvarner, Crikvenica i otok Krk koji su udaljeni samo nekoliko sati vožnje od razvijenih europskih zemalja. Pojačana potražnja za nekretninama tijekom zadnjih nekoliko razdoblja dovela je posljedično i do ekspanzije rasta cijena nekretnina. Činjenica je da su cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj posljednjih godina rasle, a u nekim dijelovima Hrvatske čak i dvoznamenkastom stopom u odnosu na prethodnu godinu.

Tako je, prema statističkom izvješću Državnog zavoda za statistiku, cijena stambenih objekata tijekom prvih šest mjeseci 2022. godine rasla za 13,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Pri tome su cijene u novogradnji rasle za čak 15,9%, dok su cijene postojećih nekretnina rasle nešto sporijim tempom, za 13,3%, što je i dalje dvoznamenkasti rast cijena.

S druge strane, Hrvatska je toliko geografski različita tako da nisu svi dijelovi jednako popularni za investiranje u nekretnine. Unatoč tome cijene nekretnina su u svim dijelovima rasle višestruko. Tako je zabilježen veći rast cijena u Zagrebu gdje su rasle za čak 14,8%, dok

su na Jadranu cijene rasle po stopi 12,8%. Zanimljivo je da je ostatku Hrvatske zabilježen najveći rast cijena nekretnina, za čak 15,2%.

Budući da je potražnja i dalje prisutna, naznaka za pad cijena još nema. Kupnju nekretnina razmatraju jednako i domaći i strani kupci, bilo za potrebe trajnog ili povremenog boravka, ali i kao vid ulaganja. Svjedoci smo iznimnog interesa na strani potražnje i to ne samo od strane domaćih kupaca nego se javljaju i stranci zainteresirani za ulaganje u Hrvatsku zbog i dalje nižih cijena u odnosu na okruženje zapadne Europe. Uglavnom su traženi stanovi, apartmani i kuće u novogradnji, dok građevinska zemljišta na dobrim lokacijama postaju rijetkost.

S druge strane, pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Post-covid situacija praćena krizom u Ukrajini izazvala je preslagivanje na svim tržištima uključujući i samo tržište nekretnina. Tako se posljednje dvije godine građevinski sektor suočava sa nizom poteškoća, a posebice tijekom zadnjih godinu dana od izbijanja rata u Ukrajini. Rast cijena goriva i otežana distribucija doveli su do rasta cijena prijevoza. Dodatno, poteškoće u opskrbnom lancu, nestašica materijala na tržištu i pojačana potražnja je dovela i do velikog rasta cijena. Između ostalog, pojavili su se i problemi sa nestašicom na tržištu radne snage što je također izazvalo jake inflatorne pritiske na cijenu rada.

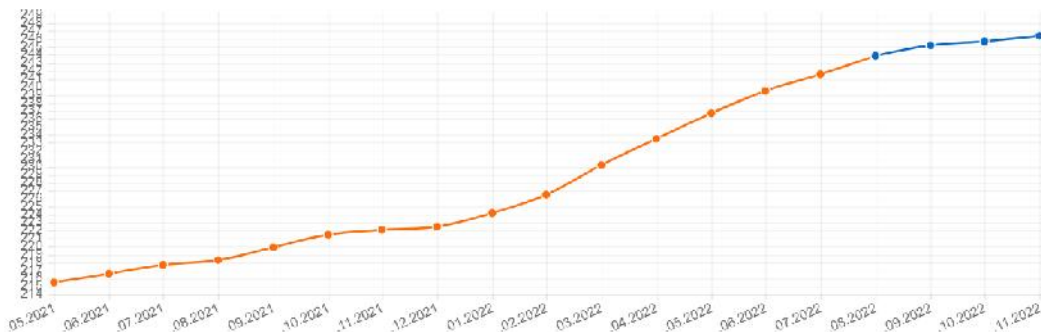
Posljedično je rastao i trošak gradnje na svim razinama što je dodatno guralo i prodajnu cijenu nekretnina prema gore. Trenutno su se cijene građevinskog materijala stale sa rastom, a očekuje se i određeni pad cijena tijekom 2023. godine. To bi trebalo unijeti određenu dozu stabilnosti na tržište i olakšati planiranje novih budućih projekata.

Unatoč rastu cijena i dalje se intenzivno gradi, a potražnja je i dalje u skladu sa ponudom. Međutim, svjedoci smo također i da dolazi do rasta kamata, nakon dugogodišnje faze negativnih kamata, pa su tako banke počele još u prvoj polovici 2022. godine mijenjati svoje politike kreditnih rizika. Prvo su se skraćivali rokovi za fiksiranje kamatnih stopa sa nekadašnjih 7 godina na trenutnih 3 godine.

Nakon toga se prestala uopće nuditi fiksna kamatna stopa, nego su se ugovarale varijabilne kamatne stope. Uvođenjem eura očekuje se i daljnji rast kamatnih stopa i povratak na kamatne stope bliže onima iz razdoblja prije prethodne krize. Obzirom na veliki rast cijena tijekom zadnjih razdoblja, za očekivati je usporavanje daljnjeg rasta cijena nekretnina i to posebice zbog rasta kamatnih stopa.

## BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

## 12. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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) koje se koriste u poredbenoj metodi 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.

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### *12.1. Odabir metode procjenjivanja*

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

### *12.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina*

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Jedinična cijena kupoprodaje predmetnih nekretnina - zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodaji predmetnih nekretnina - zemljišta dostupnih i usporedivih u registru e-nekretnina.

S obzirom da za predmetne nekretnine ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena na promatranom području, promatrane poredbene kupoprodajne cijene su se potražile analizom na drugim područjima, a u skladu sa Zakonom.

*U članku 8.st.4 Zakona propisano je: "Ako ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena na promatranom području, približna vrijednost može se utvrditi deduktivnom metodom ili komparativnom analizom s drugim područjem".*

U članku 57. st. 6. Zakona propisano je: "U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti, moguće je uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačavanje upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

Prema podacima Ministarstva regionalnog razvoja i fondova EU (NN 132/17) u tablici o razvrstavanju JLS prema razvijenosti Grad Zadar spada u VIII skupinu JLS koje se prema vrijednost indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih.

– VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave: Bakar, Bale – Valle, Baška, Baška Voda, Biograd na Moru, Bol, Brela, Buzet, Cres, Crikvenica, Čakovec, Dobrinj, Dubrovnik, Fažana – Fasana, Funtana – Fontane, Hvar, Kanfanar, Kastav, Kaštelir-Labinci – Castelliere-S. Domenica, Kolan, Konavle, Koprivnica, Kostrena, Krk, Labin, Ližnjan – Lisignano, Makarska, Mali Lošinj, Malinska – Dubašnica, Marčana, Matulji, Medulin, Novalja, Novigrad – Cittanova, Omišalj, Opatija, Pazin, Podstrana, Poreč – Parenzo, Pula – Pola, Punat, Rijeka, Rovinj – Rovigno, Samobor, Split, Stupnik, Supetar, Sutivan, Sveta Nedelja (Zagrebačka županija), Tar Vabriga-Torre-Abrega, Umag – Umago, Varaždin, Velika Gorica, Vir, Viškovo, Vodnjan – Dignano, Vrbnik, Vrsar – Orsera, Zabok, Zadar, Zagreb, Zaprešić i Župa dubrovačka.



Lokacija nekretnine koja je predmet procjene



Lokacija poredbenih nekretnina

#### Poredba 1:

Zemljište površine 690,00 m<sup>2</sup>.

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 31.03.2023. za 195.897,00 kn ili 26.000,00 € po srednjem tečaju prema HNB 7,5345kn/€.

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1873750
Datum pregleda		10.5.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4988129
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.04.2023
Površina u prometu		690,00
Vrijednost nekretnine (KN)		195.897,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		26.000,00
Datum ugovora		31.03.2023
<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		VIR - TURISTIČKO NASELJE 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TURISTIČKO NASELJE

#### Poredba 2:

Zemljište površine 560,00m<sup>2</sup>.

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 23.08.2022. za 187.761,25kn ili za 25.000,00€ po srednjem tečaju prema HNB 7,51045kn/€.

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1763642
Datum pregleda		10.5.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4845927
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.10.2022
Površina u prometu		560,00
Vrijednost nekretnine (KN)		187.761,25
Vrijednost nekretnine (EUR)		25.000,00
Datum ugovora		23.08.2022
<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		VIR - TURISTIČKO NASELJE 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE

### Poredba 3:


Stan površine 1.843,00m<sup>2</sup>.

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 12.11.2021. za 589.511,62 kn ili za 78.480,00 € po srednjem tečaju prema HNB 7,5116115 kn/€.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1584641
Datum pregleda	10.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4622759
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.01.2022
Površina u prometu	1.843,00
Vrijednost nekretnine (KN)	589.511,62
Vrijednost nekretnine (EUR)	78.480,00
Datum ugovora	12.11.2021
<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	VIR - TURISTIČKO NASELJE 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE

12.3. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

#### 12.4. Poredbena metoda

	Datum ugovora	31.03.2023.	23.08.2022.	12.11.2021.
	Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Vir	Vir	Vir
	Izvor podataka o cijeni	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Kupoprodaja (kn)	195.897,00	187.761,25	589.511,62
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,534500	7,510450	7,511615
	Iznos kupoprodaje (€)	26.000,00	25.000,00	78.480,01
	Površina (m <sup>2</sup> )	690,00	560,00	1.843,00
	Cijena (€/m <sup>2</sup> )	37,68	44,64	42,58
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	104,654	104,654	104,654
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	104,654		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	37,68	44,64	42,58
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	160,87	155,80	142,51
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	160,87		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,03	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	37,68	46,09	48,07
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Lokacija	10,00%	10,00%	10,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m <sup>2</sup> )	37,68	46,09	48,07

Srednja vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	43,95
--	-------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti			
Apsolutno odstupanje od medijana	-8,41	0,00	1,98
Relativno odstupanje od medijana	-18,25%	0,00%	4,30%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	8,41	0,00	1,98
Kvadrat odstupanja	70,73	0,00	3,92
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	46,09		
Standardna devijacija	4,99		
Dvostruka standardna devijacija	9,98		
Prosječno apsolutno odstupanje	3,46		

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

**Odabrano:**

Jedinična cijena (TV) = 43,95 €/m<sup>2</sup> / 331,14 kn/m<sup>2</sup> (1€ = 7,5345 kn/m<sup>2</sup>)

Jedinična cijena (TV - zaokruženo) = 44,00 €/m<sup>2</sup> / 331,52 kn/m<sup>2</sup> (1€ = 7,5345 kn/m<sup>2</sup>)

### 13. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za čestice zemljišta 2908/2, k.o. Kukljica na lokaciji Podfarča, Ugljan i 2903/2, k.o. Kukljica na lokaciji Pod Strženjak, Ugljan

na dan kakvoće: 18.05.2023.

na dan očevida: 18.05.2023.

na dan vrednovanja: 18.05.2023.

Tržišna vrijednost (TV) **nekretnine** na dan procjenjivanja iznosi: 285.894,75€/2.154.073,99kn za k. č. 2908/2, k.o. Kukljica, tj. **286.000,00€/2.154.867,00kn** (zaokruženo temeljem Pravilnika čl.68. stavak 5. – zaokruživanje), a 7.471,50€/56.294,02kn za k. č. 2902/2, k.o. Kukljica, tj. **7.500,00€/56.508,75kn** (zaokruženo temeljem Pravilnika čl.68. stavak 5. – zaokruživanje). Ukupna tržišna vrijednost (TV) predmetnih nekretnina iznosi **293.500,00€/2.211.375,75kn.**

**U NAVEDENIM IZNOSIMA NISU URAČUNATI POREZI (PDV I POREZ NA PROMET NEKRETNINA).**

Procjenu izradio i ovjerio:  
Albert Botica  
Albert Botica, dipl.ing.građ.  
Mažuranićevo šetalište 55  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 14. Prilozi

### 14.1. Fotodokumentacija



14.2. Dokumentacija



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 15.05.2023. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334723, KUKLJICA

Broj ZK uložka: 752

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9501/2023  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2908/2	VRT			6505	
		<b>UKUPNO:</b>			6505	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>6. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>TERRA NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 84075682935, ULICA HRVATSKOG SABORA 58, 23000 ZADAR</b>		
6.5	Zaprimljeno 27.03.2023.g. pod brojem Z-9501/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL. BR. 3 ST-29/2023-29 27.03.2023, zabilježuje se stečajni postupak nad Stečajnom masom iza brisanog dužnika TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zadar, Hrvatskog sabora 58, OIB: 84075682935, koji se vodi poslovnim brojem St-29/2023, na nekretnini koja se sastoji od kč. br. 2908/2 vrt površine 6505 m2.	na 6 (6.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
2.1	Zaprimljeno 11.09.2020.g. pod brojem Z-19944/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za brisanje zabilježbe spora predlagatelja MARINA VRATA KORNATA d.o.o. za turizam i usluge, OIB: 45130819711, Zagreb, Iv. Maksimirsko Naselje 27.	na 1.1
3.1	Zaprimljeno 17.12.2020.g. pod brojem Z-29713/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Marina vrata Komata d.o.o., OIB:45130819711, na rješenje ovog suda pod posl. brojem Z-19944/20, a temeljem čl. 145 st. 4 ZZK-a (NN 63/19).	na 2.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334723, KUKLJICA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 752

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 20.12.2012.g. pod brojem Z-14689/2012  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-10653/12, 09.11.2012, u iznosu 2.200.000,00 EUR (slovima: dvamilijunadvjestotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u korist:	2.200.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 20.12.2012.g. pod brojem Z-14689/2012  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk. ul. 1898 k.o. Kukuljica		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 20.12.2012.g. pod brojem Z-14689/2012  ZABILJEŽBA, da su se Protustranke, kao vlasnici nekretnina, obvezale prema Predlagatelju birisati hipoteku koja će biti upisana po predmetnom Sporazumu kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekame tražbine raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu, sukladno odredbi čl. 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 06.03.2018.g. pod brojem Z-5441/2018  Prvenstveni red upisa: Z-14689/2012  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZJAVA O NAMIRENJU DUGA OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ILINKI LISONEK IZ ZAGREBA POD BROJEM OV-11847/2017 06.11.2017 <b>IGM ŠLJUNČARA TRSTENIK D.O.O., OIB: 00447165545, ZAGREBAČKA ULICA 97, ČISTA MLAKA 10361 SESVETE-KRALJEVEC</b>		na 1.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 02.07.2021.g. pod brojem Z-17919/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ovrhe ovrhovoditelja Antuna Šagovac, OIB: 95796365243, odvjetnik iz Velike Gorice, na nekretninama:		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.05.2023. 12:45

### PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUKLJICA (Mbr. 334723)

Posjedovni list: 1296

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TERRA NEKRETNINE D.O.O., HRVATSKOG SABORA 58, ZADAR (VLASNIK)	84075682935

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2908/2	PODFARČA	6505	1		
			PAŠNJAK	6505			
Ukupna površina katastarskih čestica				6505			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KUKLJICA  
k.č.br.: 2908/2

Stanje na dan: 15.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvomo mjerilo 1:2904





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 15.05.2023. 13:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334723, KUKLJICA

Broj ZK uložka: 871

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9501/2023  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2903/2	PAŠNJAK			170	
		UKUPNO:			170	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Vlasnički dio: 1/1		
TERRA NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 84075682935, ULICA HRVATSKOG SABORA 58, 23000 ZADAR		
8.5	Zaprimljeno 27.03.2023.g. pod brojem Z-9501/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL. BR. 3 ST-29/2023-29 27.03.2023, zabilježuje se stečajni postupak nad Stečajnom masom iza brisanog dužnika TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zadar, Hrvatskog sabora 58, OIB: 84075682935, koji se vodi poslovnim brojem St-29/2023, na nekretnini koja se sastoji od kč. br. 2903/2 pašnjak površine 170 m2.	na 8 (8.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 11.09.2020.g. pod brojem Z-19944/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za brisanje zabilježbe spora predlagatelja MARINA VRATA KORNATA d.o.o. za turizam i usluge, OIB: 45130819711, Zagreb, Iv. Maksimirsko Naselje 27.	na 3.1
5.1	Zaprimljeno 17.12.2020.g. pod brojem Z-29713/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Marina vrata Komata d.o.o., OIB:45130819711, na rješenje ovog suda pod posl. brojem Z-19944/20, a temeljem čl. 145 st. 4 ZZK-a (NN 63/19).	na 4.1

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 334723, KUKLJICA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 871

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 02.07.2021.g. pod brojem Z-17919/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ovrhe ovrhovoditelja Antuna Šagovac, OIB: 95796365243, odvjetnik iz Velike Gorice, na nekretninama:		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 15.05.2023. 14:08

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: KUKLJICA (Mbr. 334723)

Posjedovni list: 84

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
4/24	MARTINOVIĆ MARINKA, ULICA IX 15, KUKLJICA	03812994868
1/24	MARTINOVIĆ MIKULA, SESTRUNJSKA 6, ZADAR	99159851037
6/24	BAČIĆ SLAVKA, PERE, R. BOŠKO, KUKLJICA, KUKLJICA	34152178013
1/24	MARTINOVIĆ KATINA, SESTRUNJSKA 6, ZADAR	57198025777
6/24	BOŠKO ANTE, PERE, ARGENTINA	
1/4	MOROVIĆ BORIS JADRE, KUKLJICA, VII. ULICA KBR.9	79724643878

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		613/8	VRTA	30	5		
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	30			
	D	1213	ZDRELAC	552	7		
			VINOGRAD	552			
	D	1221/2	ZDRELAC J.	465	7		
			MASLINJAK	465			
	D	1222/1	ZDRELAC J.	93	7		
			MASLINJAK	93			
		1390/2	TRATICA	544	9		
			ŠUMA	200			
			PAŠNJAK	344			
		1527/7	PRČAVAC	2033	7		
			ŠUMA	2033			
		1527/11	PRČAVAC	1302	7		
			ŠUMA	1302			
		1527/12	PRČAVAC	164	7		
			ŠUMA	164			
		1696	POVRH MARIČINIH	834	7		
			MASLINJAK	200			
			PAŠNJAK	634			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		1701/1	DEBIĆ	150	7		
			MASLINJAK	150			
		1713/2	ZAVRH	800	7		
			PAŠNJAK	800			
		1713/3	ZAVRH	94	7		
			PAŠNJAK	94			
		1732/3	ZAVRH	51	7		
			MOCIRA, GROMAČA	51			
		1799/1	POD ZAVRH	274	7		
			ŠUMA	274			
		1799/2	POD ZAVRH	147	7		
			ŠUMA	147			
D		1800	POD ZAVRH	559	7		
			MASLINJAK	559			
D		1817/1	KOD RUŠINOVA	529	7		
			ŠUMA	529			
D		1817/2	KOD RUŠINOVA	340	7		
			ŠUMA	340			
D		1818	KOD RUŠINOVA	585	7		
			ŠUMA	585			
		1918	ZAVRH	331	7		
			PAŠNJAK	331			
D		2632	DRAGA	171	4		
			PAŠNJAK	171			
		2903/2	POD STRŽENJAK	170	1		
			PAŠNJAK	170			
		3034/1	DOČIĆ	273	1		
			PAŠNJAK	273			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>10491</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KUKLJICA  
k.č.br.: 2903/2

Stanje na dan: 15.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvomo mjerilo 1:2904

