

T.D.: 361-26-VJ1

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

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

Naručitelj: Trgovački sud u Osijeku

Mjesto i datum izrade elaborata: Zadar, 04/2026. godine

Svrha procjene: stečajni postupak

Izradio: Ozren Sorić dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo, geomehaniku i procjenu nekretnina

Procijenjena vrijednost k.č. 3850 u površini od 79.059 m² iznosi
9.170.000,00 €.

Zadar, travanj 2026.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

naručitelj: **Trgovački sud u Osijeku**
 Zagrebačka ulica 2
 31000 Osijek
 OIB: 37588811552

poslovni broj predmeta: **St-12/2025**

nekretnina: **k.č. 3850 k.o. Kolan**

predmet: **Procjena vrijednosti zemljišta**

broj elaborata: **361-26-VJ1**

izrađivači: **CONTERA d.o.o.**
 Jaz 9a
 HR-23273 Preko i

sudski vještak: **Ozren Sorić, dipl.ing.građ.**

suradnik: **Marina Čabraja, dipl.ing.građ.**

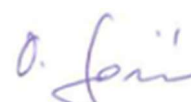



Zadar, travanj 2026.

m.p.



Direktor:
 Ozren Sorić, dipl.ing.građ.



k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

sadržaj :

Ovitek	0
Naslovna strana	1
Sadržaj (ovaj list)	2
Izvadak iz sudskog registra - djelatnost društva	3
Rješenje za obavljanje poslova vještačenja za tvrtku Contera d.o.o.	4
Rješenje za obavljanje poslova vještačenja za Ozrena Šorića.....	5
1. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	6
2. ZADATAK PROCJENE	6
3. OČEVID	7
4. IZVODI IZ PROSTORNIH PLANOVA	9
5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	11
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
6.1 Općenito o ekonomskim odnosima u Republici Hrvatskoj	12
6.2 Općenito o tržištu nekretnina.....	13
7. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA	15
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	15
9. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA	16
9.1 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u građevinskom području	16
9.2 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u poljoprivrednom području	19
10. PROCJENA VRIJEDNOSTI POBOLJŠICA	21
10.1 Ogradni suhozid.....	21
10.2 Cisterna u južnom uglu predmetne čestice.....	22
10.3 Štala i cisterna.....	26
11. ZAKLJUČAK	27
12. GRAFIČKI PRILOZI	30

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Izvadak iz sudskog registra



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Elektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS: 110111923

OIB: 16101996822

KUID: HRSR.110111923

VRSTA:

1 CONTERA društvo s ograničenom odgovornošću za istraživanje, projektiranje, nadzor i konzalting u građevinarstvu

1 CONTERA d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Preko (Općina Preko)
Čas 5A

ADRESA ELEKTRON.ČEK POŠTE:

1 melina.cabrera@gmail.com
1 contera.contera@gmail.com
1 contera.cro@gmail.com

PRAVNI OSIBIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREŠETA DJELATNOST:

1 71.12 Inženjersko i s njim povezane tehničko savjetovanje

OSNIIVACI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 MAKINA ČABRAJA, OIB: 64196010636
Velika Gorica, 79g Grada Zagreba 9
1 - osnivač

1 OZEN SOIĆ, OIB: 67363524658
Poljana, Put Šarini 17
1 - osnivač

OSIBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 MAKINA ČABRAJA, OIB: 64196010636
Velika Gorica, 79g Grada Zagreba 9
1 - direktor
1 - zastupa samostalno i pojedinačno

1 OZEN SOIĆ, OIB: 67363524658
Poljana, Put Šarini 17

Izrađeno: 2022-11-15 20:18:24
Podaci od: 2022-11-15 Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Elektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSIBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 - direktor
1 - zastupa samostalno i pojedinačno

VRŠNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.5345)

PRAVNI OSIBIK:

1 Društveni ugovor od 30.11.2021. godine

NACIN OBJAVE PRILOGENJA:

1 Internetna stranica sudskog registra

ZABILJEŠBE:

Redni broj zabilježbe: 1
1 - Detalak temeljnog kapitala u iznosu 15.000,00 kuna osnivači će uplatiti u roku od godine dana.

FINANCIJSKA IZVAŠĆA:

Pređeno su	Sod.	Za razdoblje	Vrsta izvješća
30.06.2020	2021	01.12.21 - 31.12.21	GFI-POD Izvješća

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

1 * - djelatnost upravljanja projektom građenja

1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize

1 * - djelatnost prethodnih istraživanja

1 * - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

1 * - stručni poslovi prostornog uređenja

1 * - stručni poslovi zaštite okoliša

1 * - stručni poslovi zaštite od buke

1 * - poslovi zaštite na radu

1 * - godišnja djelatnost

1 * - istraživanja, ispitivanja, fotografiranja i/ili mjerenja mora, morskog dna i/ili morskog podzemlja unutarnjih morskih voda Republike Hrvatske

1 * - energetska certificiranje, energetska praćenja zgrada i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

1 * - djelatnost snimanja iz zraka

1 * - snimanje objekata na morskome dnu i podmorju

1 * - snimanje objekata u priobalju i moru

1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja

1 * - poslovanje nekretninama

Izrađeno: 2022-11-15 20:18:24
Podaci od: 2022-11-15 Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Elektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina

1 * - posredovanje u prometu nekretnina

1 * - zastupanje inozemnih tvrtki

1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem

1 * - organiziranje sastava, priredbi, kongresa, konferencija, promocija, zabavnih manifestacija, izložbi, seminara, tečajeva, tribina

1 * - izrada i održavanje web stranica

1 * - web dizajn

1 * - računalne i srodne djelatnosti

1 * - računovodstveni poslovi

1 * - usluge prevodjenja

1 * - promidžba (reklama i propaganda)

1 * - geologija i geofizika mora

1 * - pružanje usluga u trgovini

1 * - kupnja i prodaja robe

1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu

1 * - prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe

1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i utipivanje investicijskih radova utranju pravnoj osobi u Republici Hrvatskoj

1 * - istraživanja i eksploatacija mineralnih sirovina

1 * - izrada projekata građenja rudarskih objekata i postrojenja

1 * - marinska plovstva

1 * - usluge informacijskog društva

1 * - oblikovanje svih vrsta objekata

1 * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima

1 * - djelatnost ispitivanja

1 * - fotografske djelatnosti

1 * - grafički dizajn

1 * - audiovizualne djelatnosti

1 * - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija

1 * - dizajn interijera

1 * - sportska rekreacija

1 * - djelatnosti skladištenja

1 * - djelatnost javnog informiranja

1 * - djelatnost nakladnika

1 * - distribucija tiska

1 * - komercijalne djelatnosti audiovizualnih djelatnosti

1 * - priprema za tisk

1 * - tiskanje časopisa i drugih periodičnih publikacija, knjiga i brošura, elastičnih dijela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igračkih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih dijela, dječjovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obvezica i drugih tiskanih komercijalnih

Izrađeno: 2022-11-15 20:18:24
Podaci od: 2022-11-15 Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Elektronički zapis
Datum: 15.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

1 * - publikacija, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih publikacija, pomoću knjižoteka, offseta, fotografske, fotokopirajuće, tiskarske i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za uređivanje, računalnih pisalica, fotokopirajuće i terokopirajuće

1 * - djelatnost iznajmljivanja plovidla

1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo

1 * - usluge iznajmljivanja opreme za sport i rekreaciju turistima i obvezni pružatelja usluge

1 * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma

1 * - administrativne djelatnosti

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBH	Tit	Datum	Načiv suda
001	Vr-21/4951-5	01.12.2021	Trgovачki sud u Zadru
vu	/	30.06.2022	Elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 3.00 kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53450) naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:

Uredskog: 1-2568EB
O-MINISTARSTVO PRAVOŠUBA I UPRAVE HR72910430276, C-HR

Broj zapisa: 00cK3-r:50M-56x2b-02X43-02UV
Kontrolni broj: KAF01-MTCU-22MK-23P6C

Štamparom ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka. Iako možete vidjeti i sa web stranice http://ostava.primopjeva.hr/registar/kontrola_tvrdenja/ unesom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta. U oba slučaja sumnjav prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument označen prikazom izvornika u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvrtka. Provjerite točnost podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

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



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

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

RJEŠENJE

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

r i j e š i o j e

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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



Predsjednik suda
Željko Đerd

Pouka o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

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

Broj zapisa: eb30e-63be8

Kontrolni broj: 0b402-d47d1-6a749

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta. Proverju možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Rješenje za obavljanje poslova vještačenja za Ozrena Sorića

2



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA UP/1-710-03/24-01/224
URBROJ 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 16. kolovoza 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 21/22, 16/23, 155/23 i 36/24), povodom zahtjeva Ozrena Sorića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Poljane, Put Šarini 17, OIB: 67363524658, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokrece 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 koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



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



k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

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

2. ZADATAK PROCJENE

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

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1



Fotografija 1 - Katastarska čestica 3850 označena crvenom bojom

Datum vrednovanja: 27.02.2026. godine.

Datum kakvoće: 27.02.2026. godine.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

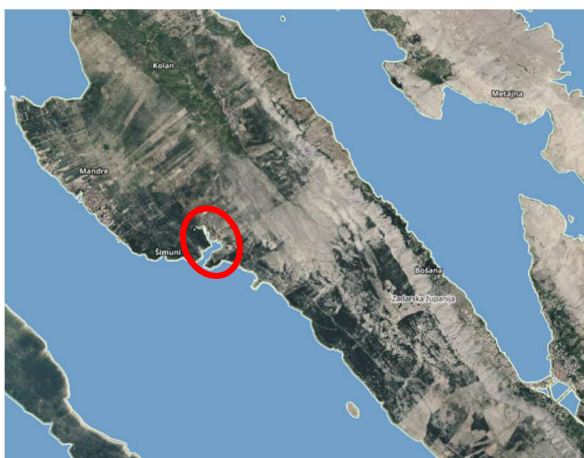
Svrha izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine je zahtjev iz sudskog predmeta St-12/2025.

3. OČEVID

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

Lokacija

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



Fotografija 2 – Lokacija naselja Šimuni na otoku Pagu



Fotografija 3 – Lokacija čestice u naselju Šimuni

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

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

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

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



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

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



Fotografija 5 – Naknadno asfaltirani rov na jugozapadnom rubu ulice Šimuni



Fotografija 6 – Okno uz novo asfaltirani dio ulice

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

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

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

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Identifikacija zemljišta

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

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

Dokumentacija za identifikaciju zemljišta nalazi se u prilogu elaborata.

Opis zemljišta i građevina na njoj

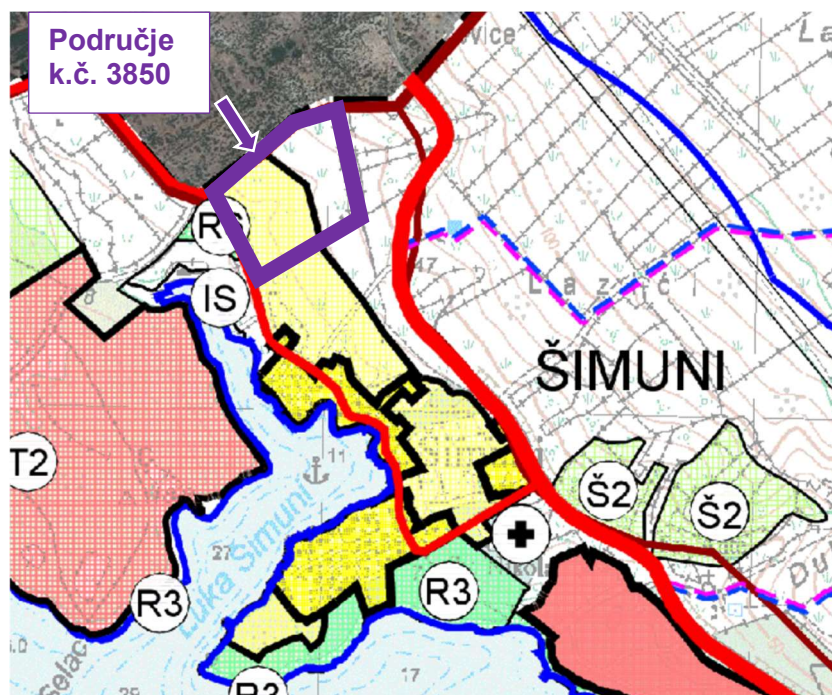
Predmetna čestica u naravi je pašnjak. Zemljište koje je predmet procjene obuhvaćeno je jednom katastarskom česticom. Čestica je nepravilnog oblika, a prikazana je na fotografijama 1 do 3 na početku ovog poglavlja. Ukupna površina čestice je 79.059,0 m².

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

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

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

4. IZVODI IZ PROSTORNIH PLANOVA



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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

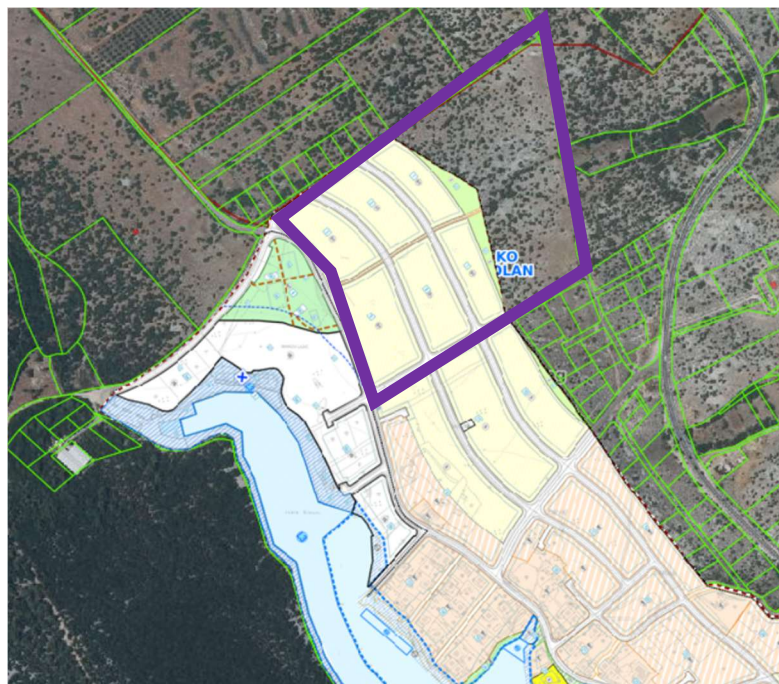
T.D. 361-26-VJ1

**PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA**



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Slika 2 – Izvadak iz tumača za PPUG Grada Paga



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



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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA


stambena namjena (izgrađeni dio)



stambena namjena (neizgrađeni dio)


 stambena namjena - *niska gustoća* (neizgrađeni dio)

 mješovita namjena - *pretežno stanovanje* (izgrađeni dio)

 mješovita namjena - *pretežno stanovanje* (neizgrađeni dio)


zaštitna zelena površina (planirana)

PLANIRANI SADRŽAJI UNUTAR PROSTORNIH CJELINA

1 zona stanovanja niske gustoće (S1)

2 zona stanovanja niske gustoće (S1)

3 zona stanovanja niske gustoće (S1)

7 zona stanovanja niske gustoće (S1)

8 zona stanovanja niske gustoće (S1)

9 zona stanovanja niske gustoće (S1)

z1 zaštitna zelena površina (Z)

Slika 5 – Izvadak iz tumača za UPU Naselja Šimuni

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

5. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

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

Prema važećem UPU Naselja Šimuni iz 2016. godine, dio predmetne čestice (42.684 m²) se nalazi u građevinskom području naselja u kojem se bez ikakvih zapreka može ishoditi građevinska dozvola.

Prema prethodno navedenom, ovaj dio k.č. 3850 se svrstava u kategoriju 1 (obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje).

Prema važećem PPUG Grada Paga iz 2021.godine, ostatak predmetne čestice (36.375 m²) nalazi se izvan građevinskog područja naselja, pa sukladno tome, ovaj drugi dio k.č. 3850 se svrstava u kategoriju 4. koja obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja, podkategorija 4.2. (Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

 T.D. **361-26-VJ1**

povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

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

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

6.1 Općenito o ekonomskim odnosima u Republici Hrvatskoj

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

Ukupno gospodarstvo (S.1)

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

U 2023. deficit je u trgovinskoj razmjeni iznosio 1,7 milijardi eura i znatno je smanjen u odnosu na 2022. zbog pada uvoza roba i usluga (-2,8%), dok je izvoz roba i usluga ostvario porast (+3,5%).

Deficit je u trgovinskoj razmjeni sa sektorom inozemstva u 2024. dosegnuo oko 4,0 milijardi eura ili 4,6% BDP-a te je znatno povećan u odnosu na 2023. Uvoz roba i usluga rastao je brže od izvoza roba i usluga.

Sektor nefinancijskih društava (S.11)

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

Sektor financijskih društava (S.12)

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

Sektor opće države (S.13)

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

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

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

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

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

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

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

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

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

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

Datum podataka je 28.10.2025. godine.

6.2 Općenito o tržištu nekretnina

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

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

BN Indeks

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


333,0

BN indeks 02/2026

0,77%

Promjena u odnosu na prošli mjesec

12,17%

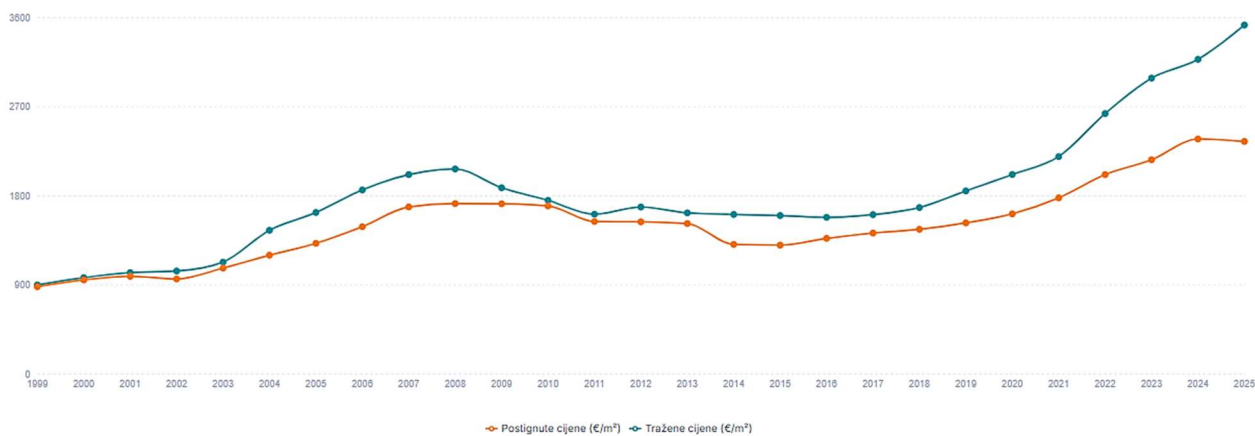
Promjena u odnosu na godinu dana

0,77%

U odnosu na početak godine

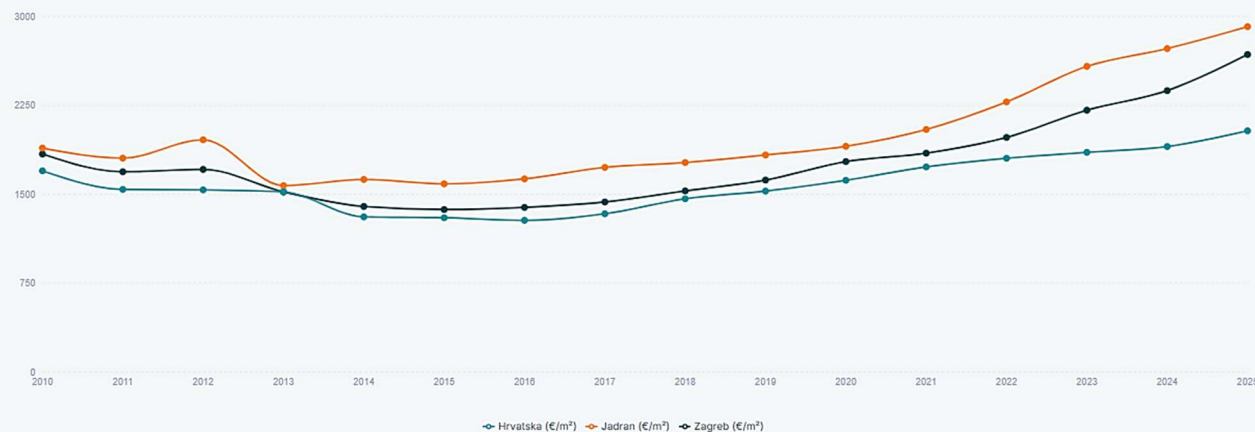
Tražene i postignute cijene

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



Prosječne postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

7. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

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

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

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

„Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.“

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

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

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

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

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

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Prilikom određivanja poštene tržišne vrijednosti predmetne čestice koristit će se službeni podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta. Obzirom da procjenjivano zemljište dijelom pripada u građevinsko područje, a dijelom u poljoprivredno dobivena su dva izvotka iz zbirke

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

kupoprodajnih cijena. To su izvaci oznake ID 76977 i ID 76996, a izdani su od upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove zadarske županije 30.03.2026. godine. Spomenuti izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nalaze se u prilogu elaborata.

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

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina čestice	
k.č. 3850	79.059 m ²
Namjena zemljišta	S1 – izgrađeni dio građevinskog područja Z - planirane zaštitne zelene površine ostalo zemljište izvan građevinskog područja, pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine
k.č. 3850	42.684 m ² u građevinskom području 36.375 m ² u poljoprivrednom području
Koeficijent iskoristivosti	0,6 - 1,5
Kategorija zemljišta	
k.č. 3850	1 4.2
Lokacija	Naselje Šimuni, otok Pag
Dan vrednovanja: 27.02.2026. g.	

9. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

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

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

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

Tablica 1 – indeksi cijena za međuvremensko izjednačavanje

9.1 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u građevinskom području

U tablici 2 dan je pregled usporednih čestica (preuzeto iz ID izvotka 76996) temeljem kojih će se odrediti jedinična cijena građevinskog zemljišta u naselju Šimuni na dan očevida.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Datum vrednovanja je i datum očevida 27.2.2026										
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uloška (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	ŠIMUNI	KOLAN	3879/105	18.1.2024.	27.2.2022	600	600,00	166,67	1	S
2	ŠIMUNI	KOLAN	3879/116	14.10.2025.		470	470,00	191,49	1	S
3	ŠIMUNI	KOLAN	3879/136	17.12.2024.		824	824,00	194,17	1	S
4	ŠIMUNI	KOLAN	3879/108	22.3.2024.		400	400,00	125,00	1	S
5	ŠIMUNI	KOLAN	3879/99	1.12.2025.		478	478,00	131,80	1	S
6	ŠIMUNI	KOLAN	3879/126	2.5.2024.		482	482,00	200,00	1	S
7	ŠIMUNI	KOLAN	3879/132	15.7.2025.		1.354	1.354,00	203,10	1	S
8	ŠIMUNI	KOLAN	3879/125	24.4.2024.		482	482,00	200,00	1	S
9	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101 i 3879/111	28.4.2023.		1.308	1.308,00	137,61	1	S
10	ŠIMUNI	KOLAN	3879/113	24.1.2023.		695	695,00	143,88	1	S
11	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101	19.12.2025.		778	778,00	206,25	1	S
12	KOLAN	KOLAN	3852/2	21.5.2022.		34.969	34.969,00	62,91	3	GP naselja

Tablica 2 – Popis usporednih čestica iz ID izvotka 76996

Prema podacima iz tablice 2 vidi se da zemljište s rednim brojem transakcije 12 pripada u kategoriju zemljišta 3 dok su sva ostala zemljišta u kategoriji 1. Zato će se transakcija/zemljište s brojem 12 eliminirati iz daljnje analize.

Nakon eliminacije jedne čestice/transakcije napravila se analiza prihvatljivosti preostalih usporednih čestica kao poredbenih čestica. Usporedne čestice se nalaze u mjestu Šimuni, u istoj su zoni gradnje kao i procjenjivana čestica (1. kategorija), pa se zaključuje da su usporedne čestice iste kvalitete kao i procjenjivana čestica. Zato je faktor za interkvalitativno izjednačavanje jednak 1.

U tablici 3 je prikazana prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršena je potrebna statistička obrada podataka.

Datum vrednovanja je i datum očevida 27.2.2026										
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uloška (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	ŠIMUNI	KOLAN	3879/105	18.1.2024.	27.2.2022	600	600,00	166,67	1	S
2	ŠIMUNI	KOLAN	3879/116	14.10.2025.		470	470,00	191,49	1	S
3	ŠIMUNI	KOLAN	3879/136	17.12.2024.		824	824,00	194,17	1	S
4	ŠIMUNI	KOLAN	3879/108	22.3.2024.		400	400,00	125,00	1	S
5	ŠIMUNI	KOLAN	3879/99	1.12.2025.		478	478,00	131,80	1	S
6	ŠIMUNI	KOLAN	3879/126	2.5.2024.		482	482,00	200,00	1	S
7	ŠIMUNI	KOLAN	3879/132	15.7.2025.		1.354	1.354,00	203,10	1	S
8	ŠIMUNI	KOLAN	3879/125	24.4.2024.		482	482,00	200,00	1	S
9	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101 i 3879/111	28.4.2023.		1.308	1.308,00	137,61	1	S
10	ŠIMUNI	KOLAN	3879/113	24.1.2023.		695	695,00	143,88	1	S
11	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101	19.12.2025.		778	778,00	206,25	1	S
Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Interkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m ² površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postocima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-C _{1,p}	18	19	
1	181,47	223,91	1,234	205,65 €	1,0	205,6	-8,15 €	-4,12	66,35 €	259,76 € 135,25 €
2	223,91		1,000	191,49 €		191,5	6,01 €	3,04	36,16 €	
3	195,50		1,145	222,39 €		222,4	-24,88 €	-12,60	619,18 €	
4	181,47		1,234	154,23 €		154,2	43,27 €	21,91	1.872,29 €	
5	223,91		1,000	131,80 €		131,8	65,70 €	33,27	4.316,94 €	
6	188,98		1,185	236,97 €		237,0	-39,46 €	-19,98	1.557,36 €	
7	213,36		1,049	213,14 €		213,1	-15,64 €	-7,92	244,59 €	
8	188,98		1,185	236,97 €		237,0	-39,46 €	-19,98	1.557,36 €	
9	170,86		1,310	180,34 €		180,3	17,17 €	8,69	294,71 €	
10	166,65		1,344	193,32 €		193,3	4,19 €	2,12	17,53 €	
11	223,91		1,000	206,25 €		206,3	-8,75 €	-4,43	76,50 €	
Ukupno 11 čestica =										10.658,97 €
197,50 Prosječna vrijednost cijene zemljišta						C _{1,p} (eura/m ²)	standardna devijacija		31,13 €	
						standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)		62,26 €		

Tablica 3 – međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Rezultat analize podataka u tablici 3 pokazuje da se jedna transakcija nalazi izvan okvira dopuštenih odstupanja od srednje vrijednosti cijene i pravila 2-sigma. To je transakcija s rednim brojem 5 i zato se ona eliminira iz daljnje analize.

U tablici 4 prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršene potrebne statističke obrade podataka nakon eliminacije transakcije s rednim brojem 5 iz tablice 3.

Datum vrednovanja je i datum očevida 27.2.2026										
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišno knjižnog uloška (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	ŠIMUNI	KOLAN	3879/105	18.1.2024.	27.2.2022	600	600,00	166,67	1	S
2	ŠIMUNI	KOLAN	3879/116	14.10.2025.		470	470,00	191,49	1	S
3	ŠIMUNI	KOLAN	3879/136	17.12.2024.		824	824,00	194,17	1	S
4	ŠIMUNI	KOLAN	3879/108	22.3.2024.		400	400,00	125,00	1	S
6	ŠIMUNI	KOLAN	3879/126	2.5.2024.		482	482,00	200,00	1	S
7	ŠIMUNI	KOLAN	3879/132	15.7.2025.		1.354	1.354,00	203,10	1	S
8	ŠIMUNI	KOLAN	3879/125	24.4.2024.		482	482,00	200,00	1	S
9	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101 i 3879/111	28.4.2023.		1.308	1.308,00	137,61	1	S
10	ŠIMUNI	KOLAN	3879/113	24.1.2023.		695	695,00	143,88	1	S
11	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101	19.12.2025.		778	778,00	206,25	1	S

Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Interkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m ² površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postocima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti
11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-C _{1,p}	18	19		
1	181,47	223,91	1,234	205,65 €	1,0	205,6	-1,57 €	-0,77	2,48 €	252,70 € 155,45 €
2	223,91		1,000	191,49 €		191,5	12,58 €	6,17	158,35 €	
3	195,50		1,145	222,39 €		222,4	-18,31 €	-8,97	335,36 €	
4	181,47		1,234	154,23 €		154,2	49,84 €	24,42	2.484,06 €	
6	188,98		1,185	236,97 €		237,0	-32,89 €	-16,12	1.081,95 €	
7	213,36		1,049	213,14 €		213,1	-9,07 €	-4,44	82,24 €	
8	188,98		1,185	236,97 €		237,0	-32,89 €	-16,12	1.081,95 €	
9	170,86		1,310	180,34 €		180,3	23,74 €	11,63	563,47 €	
10	166,65		1,344	193,32 €		193,3	10,76 €	5,27	115,72 €	
11	223,91		1,000	206,25 €		206,3	-2,18 €	-1,07	4,74 €	
						Ukupno 10 čestica =	5.910,33 €			
						204,07	C _{1,p} (eura/m ²)			
						Prosječna vrijednost cijene zemljišta	standardna devijacija		24,31 €	
							standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)		48,62 €	

Tablica 4 – novo međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

U tablici 4 je prikazana prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršena je potrebna statistička obrada podataka nakon eliminacije transakcije s rednim brojem 5. Rezultat te analize pokazuje da se jedna transakcija nalazi izvan okvira dopuštenih odstupanja po pravilu 2-sigma. To je transakcija s rednim brojem 4 i zato se ona eliminira iz daljnje analize.

U tablici 5 prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršene potrebne statističke obrade podataka nakon eliminacije transakcije s rednim brojem 4 iz tablice 4.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Datum vrednovanja je i datum očevida											27.2.2026		
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišnog knjižnog uloška (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	ŠIMUNI	KOLAN	3879/105	18.1.2024.	27.2.2022	600	600,00	166,67	1	S			
2	ŠIMUNI	KOLAN	3879/116	14.10.2025.		470	470,00	191,49	1	S			
3	ŠIMUNI	KOLAN	3879/136	17.12.2024.		824	824,00	194,17	1	S			
6	ŠIMUNI	KOLAN	3879/126	2.5.2024.		482	482,00	200,00	1	S			
7	ŠIMUNI	KOLAN	3879/132	15.7.2025.		1.354	1.354,00	203,10	1	S			
8	ŠIMUNI	KOLAN	3879/125	24.4.2024.		482	482,00	200,00	1	S			
9	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101 i 3879/111	28.4.2023.		1.308	1.308,00	137,61	1	S			
10	ŠIMUNI	KOLAN	3879/113	24.1.2023.		695	695,00	143,88	1	S			
11	ŠIMUNI	KOLAN	3879/101	19.12.2025.		778	778,00	206,25	1	S			
Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g. = 223,91													
Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m ² površine (EUR/m ²)		Interkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m ² površine nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti		
1	181,47	223,91	1,234	205,65 €	1,0	205,6	3,96 €	1,89	15,70 €	247,03 € 172,19 €			
2	223,91		1,000	191,49 €		191,5	18,12 €	8,65	328,39 €				
3	195,50		1,145	222,39 €		222,4	-12,78 €	-6,09	163,20 €				
6	188,98		1,185	236,97 €		237,0	-27,36 €	-13,05	748,31 €				
7	213,36		1,049	213,14 €		213,1	-3,53 €	-1,68	12,47 €				
8	188,98		1,185	236,97 €		237,0	-27,36 €	-13,05	748,31 €				
9	170,86		1,310	180,34 €		180,3	29,28 €	13,97	857,05 €				
10	166,65		1,344	193,32 €		193,3	16,30 €	7,77	265,54 €				
11	223,91		1,000	206,25 €		206,3	3,36 €	1,60	11,30 €				
						209,61	C1,p (euram ²)	Ukupno 9 čestica =			3.150,27 €		
						Prosječna vrijednost cijene zemljišta		standardna devijacija			18,71 €		
								standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)		37,42 €			

Tablica 5 – konačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

Provedenom analizom dobivena je jedinična prosječna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu od 209,61 €/m². Usporedne cijene s kojima je izračunata ta prosječna cijena su unutar 30 % odstupanja od srednje vrijednosti i uvaženo je pravilo 2-sigma vrijednosti.

9.2 Procjena vrijednosti zemljišta koje se nalazi u poljoprivrednom području

U tablici 6 dan je pregled usporednih čestica (preuzeto iz ID izvotka 76977) temeljem kojih će se odrediti jedinična cijena poljoprivrednog zemljišta u naselju Šimuni na dan očevida.

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

Tablica 6 – Popis usporednih čestica iz ID izvotka 76977

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZADARSKA ŽUPANIJA - JADRAN¹

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

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

Tablica 7 – Koeficijenti za interkvalitativno izjednačavanje poljoprivrednog zemljišta

U tablici 8 je prikazana prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja zemljišta iz tablice 6 i izvršena je potrebna statistička obrada podataka.

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

Tablica 8 – međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

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

U tablici 9 prikazana je prosječna cijena zemljišta nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja i izvršene potrebne statističke obrade podataka nakon eliminacije transakcija s rednim brojem 7 i 8 iz tablice 8.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Datum vrednovanja je i datum očevida			27.2.2026									
Redni broj transakcije	Naselje	Katastarska općina iz zemljišnih knjiga	Broj katastarske čestice iz zemljišnih knjiga	Katastarska općina katastra	Broj katastarske čestice katastra	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Datum četiri godine prije datuma vrednovanja	Površina iz zemljišnog knjižnog uložka (m ²)	Površina čestice u kupoprodaji (m ²)	Cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta prema prostornom planu
1	2	3	2A	3A	4	5	6	7	8	9	10	
1	MANDRE	KOLAN	11336/13	KOLAN	3447/13	4.7.2022.	27.2.2026	1.000	1.000,00	4,98	4.2	PŠ
2	MANDRE	KOLAN	3447/17	KOLAN	3447/17	20.5.2024.		1.000	1.000,00	7,00	4.2	PŠ
3	KOLAN	KOLAN	3854/1	KOLAN	3854/1	5.9.2025.		19.584	2.447,63	10,21	4.2	PŠ
4	MANDRE	KOLAN	3456	KOLAN	3456	17.10.2023.		14.171	5.596,00	5,36	4.2	PŠ
5	MANDRE	KOLAN	11336/11	KOLAN	3447/11	13.4.2022.		1.000	1.000,00	6,62	4.2	PŠ
6	MANDRE	KOLAN	11336/14	KOLAN	3447/14	10.11.2022.		1.000	1.000,00	6,64	4.2	PŠ
Redni broj transakcije	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja 27.02.2026.g.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena po m ² površine (EUR/m ²)	Iterkvalitativno izjednačavanje	Cijena po m ² površine nakon međuvremenskog i iterkvalitativnog izjednačenja (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka u eurima	Odstupanje od prosjeka u postotcima	Odstupanje od prosjeka na kvadrat	Odstupanje prema 2-sigma vrijednosti		
	11	12	13=12/11	14=13x8	15	16=14*15	17=16-C _{1,p}	18	19			
1	155,80	223,91	1,437	7,16 €	0,53	3,8	1,27 €	25,10	1,62 €	6,8 €	3,4 €	
2	188,98		1,185	8,29 €	0,53	4,4	0,67 €	13,20	0,45 €			
3	213,36		1,049	10,71 €	0,53	5,7	-0,61 €	-12,13	0,38 €			
4	179,04		1,251	6,70 €	0,96	6,4	-1,37 €	-27,07	1,88 €			
5	151,52		1,478	9,78 €	0,53	5,2	-0,12 €	-2,38	0,01 €			
6	160,87		1,392	9,24 €	0,53	4,9	0,17 €	3,28	0,03 €			
							Ukupno 6 čestica =		4,36 €			
							5,06	C _{1,p} (eura/m ²)				
							Prosječna vrijednost cijene zemljišta			standardna devijacija	0,85 €	
										standardna devijacija x 2 ili (2-sigma)	1,71 €	

Tablica 9 – međuvremensko i iterkvalitativno izjednačenje i statistička obrada podataka

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

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI POBOLJŠICA

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

10.1 Ogradni suhozid

Procijenjena duljina ogradnog suhozida iznosi 1170 m. Na oko 30 mjesta duž postojećeg zida mjerena je njegova visina i širina. Rezultat tih mjerenja dao je prosječnu visinu zida od 1 m i širine od 50 cm. Prema navedenom može se izračunati okvirni volumen ogradnog suhozida: 1170 x 1 x 0,5 = 585 m³.

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

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Gorazd Bučar "NORMATIVI I CJENOVNICI U GRADITELJSTVU"

ZI. 06. 200. ZIDANJE ZIDOVA OD KAMENA

- ZI.06.201.** Zidanje zidova **lomljenim kamenom**, krupnoće kamena do 20 cm u žbuci razmjere: produžna žbuka 1: 2: 6 ili produžna žbuka 1: 3: 9. Iznimno se koristi i cementna žbuka 1: 3:
- do 50 cm debljine,
 - više od 50 cm debljine.

		m ³			
NORMATIV RADA	sati / m ³	PKR	KVR	VKR	Ukup
Opis radne operacije					
1. Zidanje zidova lomljenim kamenom u žbuci do 50 cm		1,72	3,80		5,52
2. Zidanje zidova lomljenim kamenom u žbuci više od 50 cm		1,72	3,40		5,12
NORMATIV MATERIJALA					
		po m³ zida			
1. Lomljenog kamena		1,25 m ³			
2. Produžne žbuke 1:2:6 ili 1:2:6		0,35 m ³			
3. Cementne žbuke 1: 3		0,35 m ³			

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

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

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

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

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

10.2 Cisterna u južnom uglu predmetne čestice

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

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA A.2 RIJEKA

POVRŠINA KUĆE	brutto građevinska	142,60 (m ²)
	netto korisna	127,65 (m ²)
ZAPREMINA VODOSPREME		25,00 (m ³)
ZAPREMINA SEPTIČKE JAME		25,00 (m ³)
POVRŠINA PARCELE		457,00 (m ²)
POVRŠINA GARAŽE	netto korisna	27,00 (m ²)

ETAŽE	UKUPNO	EUR/j.m.	UČEŠĆE
	EUR	NETTO	
PODRUM	0,00	0,00	0,00%
PRIZEMLJE	190.862,90	1.495,20	64,00%
KAT	0,00	0,00	0,00%
POTKROVLJE(STAMBENO)	74.555,82	584,06	25,00%
KROVIŠTE	32.804,56	256,99	11,00%
UKUPNO KUĆA	298.223,28	2.336,26	100,00%
	- vodosprema	0,00	
	- septička jama	14.065,66	
	- uređenje parcele	23.281,45	
	- garaža	55.463,88	
SVEUKUPNO	391.034,26		

Slika 6 – Cijena gradnje septičke jame

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

Izračun smanjenja vrijednosti cisterne izvršen je primjenom faktora korištenja FK.

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

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

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

Tablica 10 – Održivi vijek korištenja (OVK) građevina

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

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

Za izračun faktora korištenja koristi se tablica 11:

FK matrica

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

Tablica 11 – Odabrani faktori korištenja građevine

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

Tablica 12 – Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

k.č. 3850 k.o. Kolan

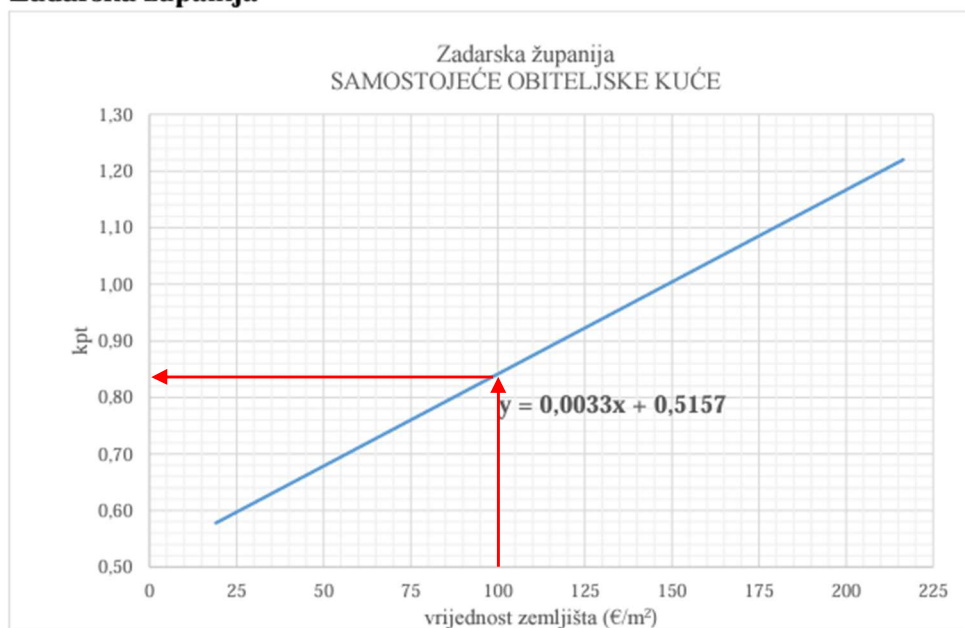
PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

Iz tablice 12 očitano je predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja. On iznosi 26 %.

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

Zadarska županija



Slika 7 – Koeficijenti prilagodbe (kpt)

Očitani koeficijent prilagodbe je 0,84

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

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

 T.D. **361-26-VJ1**

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

11. ZAKLJUČAK

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

U prethodnim poglavljima izračunate su pojedinačne cijene zemljišta i poboljšica. U nastavku je napravljena rekapitulacija izračunatog i izračun ukupne procijenjene vrijednosti zemljišta:

- Dio k.č. 3850 koji se nalazi u građevinskom području za koju se treba odrediti tržišna vrijednost ima površinu 42.684 m². Tržišna vrijednost tog dijela čestice iznosi 42.684 x 209,61 = **8.946.993,24 €**.
- Dio k.č. 3850 koji se nalazi u poljoprivrednom području za koju se treba odrediti tržišna vrijednost ima površinu 36.375 m². Tržišna vrijednost tog dijela čestice iznosi 36.375 x 5,06 = **184.057,50 €**.

Vrijednost poboljšica se navodi u nastavku:

- ogradni suhozid: **20.945,93 €**,
- cisterna u južnom kutu čestice: **635,98 €** i
- štala i cisterna: **15.551,28 €**.

Kada se zbroje navedeni iznosi dobije se tržišna vrijednost predmetne čestice 8.946.993,24 + 184.057,50 + 20.945,93 + 635,98 + 15.551,28 = 9.168.183,93 €

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, članak 68 i uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti od Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023. godine potrebno je izvršiti zaokruživanje dobivene cijene. Zaokružena vrijednost za dio k.č. 3850 iz k.o. Šimuni je 9.170.000,00 €.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

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

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

9.170.000,00 €

Napomene:

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka i procjenitelja Ozrena Sorića iz Preka, Jaz 9A, OIB: 67363524658 zaposlenog u tvrtki Contera d.o.o. iz Preka (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine. Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka. Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJE:

Izrađivač procjene:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo,
geomehaniku i procjenu nekretnina:

Ozren Sorić dipl.ing.građ.

Datum završetka izrade elaborata: 21.04.2026. godine

k.č. 3850 k.o. Kolan

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

T.D. 361-26-VJ1

12. GRAFIČKI PRILOZI

<i>oznaka</i>	<i>sadržaj</i>
P-1 Izvadak iz katastarskog plana
P-2 Posjedovni list
P-3 Izvadak iz zemljišnih knjiga
P-4 Fotodokumentacija
P-5 Izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena
P-6 Iskaz površine u građevinskom području