

REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ZADAR

Gradonačelnik  
KLASA: 940-01/19-01/122  
URBROJ: 2198/01-2-22-21  
Zadar, 27. travnja 2022.

- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA -

**PREDMET:** Prijedlog Odluke o odobravanju prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Zadra oznake kat.čest.zemlje broj 5895/1 k.o. Zadar i pet poslovnih prostora na kat.čest.zemlje broj 5895/2 k.o. Zadar

**NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE:** GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

**PRAVNI TEMELJ:** - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima članak 391.  
(„Narodne novine“, br.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00,129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)  
- Statut Grada Zadra - članak 27.  
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14,2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21)

**PREDLAGATELJ:** Gradonačelnik

**IZVJESTITELJ:** Pročelnik Tomislav Korona, dipl.iur.

**MATERIJAL IZRADIO:** UO za gospodarenje gradskom imovinom

**O b r a z l o Ź e n j e**

Grad Zadar vlasnik je nekretnine oznake **kat.čest.zemlje broj 5895/1 k.o. Zadar**, ukupne površine 1796 m<sup>2</sup>, od čega prijemna kancelarija ima 92 m<sup>2</sup>, mehanička radiona i praona 430 m<sup>2</sup> i dvorište 1274 m<sup>2</sup>, upisane u ZK ulošku Općinskog suda u Zadru broj 6367.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, Prostorni plan uređenja Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 4/04, 3/08, 4/08, 10/08, 16/11, 2/16, 13/16 i 14/19), a prema očitovanju Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, KLASA:940-01/19-01/122, URBROJ: 2198/01-5/5-22-16, URBROJ: 2198/01-5/5-22-16, utvrđeno je kako se predmetna čestica zemlje nalazi u području stambene namjene veće gustoće (Sv), prema kartografskom prikazu 5. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA- Zadar, mj 1:5000, te da preko predmetne čestice zemlje nije ucrtana postojeća niti planirana prometnica.

Prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine ovlaštenog sudskog vještaka za procjene nekretnina Vjeke Dizdara, dipl.ing.građ., ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 810.713,90 EUR-a (451,40 Eur/ m<sup>2</sup>), odnosno **6.080.000,00 kuna**.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra izdalo je Mišljenje KLASA: 940-06/21-03/123 URBROJ: 2198/01-7/11-21-3 od 23. prosinca 2021. godine kojim navodi kako je procjembeni elaborat br. PE-218/21 u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

Grad Zadar vlasnik je i **pet poslovnih prostora** koji se nalaze u prizemlju zgrade položene na **kat.čest.zemlje broj 5895/2 k.o. Zadar**, na adresi Ljudevita Posavskog 1 i 3. Poslovni prostori su pojedinačnih površina od 64,00 m<sup>2</sup>, 45,00 m<sup>2</sup>, 38,00 m<sup>2</sup>, 24,00 m<sup>2</sup> i 64,00 m<sup>2</sup>. Poslovni prostori upisani su u ZK ulošku Općinskog suda u Zadru broj 18609 kao etažno vlasništvo Grada Zadra i to na etažnim oznakama E5, E6, E7, E8 i E9.

Građevina u kojoj se nalaze poslovni prostori izgrađena je prije 15. veljače 1968. godine, te se na temelju članka 184. Zakona o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) smatra izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole. U prilog toj tvrdnji pribavljeno je uvjerenje DGU, Područni ured za katastar Zadar, Klasa: 935-08/20-02/442, Urbroj: 541-22-02/15-20-2, preslik katastarskog plana i preslika snimke iz zraka u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. godine.

Predmetna nekretnina **kat.čest.zemlje broj 5895/2 k.o. Zadar** je u zemljišnim knjigama upisana kao zgrada sa zemljištem površine 320 m<sup>2</sup> i dvor površine 192 m<sup>2</sup>, ukupne površine 512 m<sup>2</sup>. U naravi se radi o staroj kući na koju su se naknadno vršile nadogradnje. U prizemlju te nekadašnje stare kuće nalazi se pet predmetnih poslovnih prostora (E5-E9), dok nadograđeni dio danas u naravi čine privatni stanovi (E1-E4). Grad Zadar desetljećima je raspolagao poslovnim prostorima putem Ugovora o zakupu sa različitim poslovnim subjektima. Zbog neuvjetnosti korištenja dijela poslovnih prostora, došlo je sporazumnog raskida ugovora sa zakupcima, a preostali ugovori o zakupu su istekli.

Prema Elaboratu procjene vrijednosti stalnog sudskog vještaka za procjene nekretnina Vjeke Dizdara, dipl.ing.građ., iz tvrtke Validus d.o.o., ukupna tržišna vrijednost pet poslovnih prostora iznosi **ukupno 2.046.000,00 kuna**, odnosno pojedinačno 577.000,00 (E5), 406.000,00 (E6), 333.000,00 (E7), 153.000,00 (E8) i 577.000,00 (E9).

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra izdalo je Mišljenje KLASA: 940-06/21-03/122, URBROJ: 2198/01-7/11-21-3 od 23. prosinca 2021. godine kojim navodi kako je procjembeni elaborat br. PE-217/21 u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br.78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br.105/15).

Slijedom navedenoga, vrijednost nekretnine oznake **kat.čest.zemlje broj 5895/1 k.o. Zadar**, površine 1796 m<sup>2</sup>, iznosi 6.080.000,00 kuna, dok vrijednost pet poslovnih prostora položenih na **kat.čest.zemlje broj 5895/2 k.o.Zadar** iznosi 2.046.000,00 kuna, što **sveukupno iznosi 8.126.000,00 kuna**.

Člankom 27. stavak 6. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14,2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21) određeno je kako je Gradsko vijeće Grada Zadra: „odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Grada Zadra i raspolaganju ostalom imovinom čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina odnosno raspolaganja ostalom imovinom, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od milijun kuna.“

**Slijedom navedenoga dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog Odluke o odobravanju prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Zadra oznake kat.čest.zemlje broj 5895/1 k.o. Zadar i pet poslovnih prostora na kat.čest.zemlje broj 5895/2 k.o. Zadar -na razmatranje i donošenje.**

**GRADONAČELNIK**  
Branko Dukić, v.r.

Temeljem članka 391. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“ br. 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na \_\_\_\_ . sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_ 2022. godine, d o n o s i**

## **ODLUKU**

1. Odobrava se prodaja nekretnina u vlasništvu Grada Zadra označenih kao:
  - **kat.čest.zemlje broj k.č. 5895/1 k.o. Zadar**, ukupne površine 1796 m<sup>2</sup>, od čega prijemna kancelarija 92 m<sup>2</sup>, mehanička radiona i praona 430 m<sup>2</sup> i dvorište 1274 m<sup>2</sup>, upisana u ZK ulošku Općinskog suda u Zadru broj 6367
  - i
  - **pet poslovnih prostora** koji se nalaze u prizemlju zgrade položene na **kat.čest.zemlje broj 5895/2 k.o. Zadar**, na adresi Ljudevita Posavskog 1 i 3, upisani u ZK ulošku Općinskog suda u Zadru broj 18609 kao etažno vlasništvo Grada Zadra, etaže E5, E6, E7, E8 i E9.
2. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Zadra provesti javni natječaj i zaključiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem po provedenom javnom natječaju.
3. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**KLASA:** 940-01/19-01/122  
**URBROJ:** 2198/01-1-22-  
**Zadar, \_\_\_\_\_ 2022. godine**

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PREDSJEDNIK**

**Marko Vučetić**







9389/3

4925

9201

5895/1

5894/1

5895/2

4875

4

5894/1

5921/1

13

14

15

16

58

59

53

58

58

52

53

55

5977



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 **ZADARSKA ŽUPANIJA**

KLASA: 940-06/21-03/123  
URBROJ: 2198/1-07/11-21-3  
Zadar, 23. prosinca 2021. godine

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva Grada Zadra za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 83. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 22. prosinca 2021. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

**m i š l j e n j e**

**da je procjemeni elaborat, broj elaborata: PE-218/21 od prosinca 2021. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnina Vjeki Dizdaru, ing.građ., za građevinsko zemljište i građevine na lokaciji Zadar, Zrinsko Frankopanska ulica, k.č. 5895/1 k.o. Zadar, u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnika.**

**O b r a z l o ž e n j e**

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 22. prosinca 2021. godine na sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev Grada Zadra da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Predsjednik povjerenstva:  
Igor Bačić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

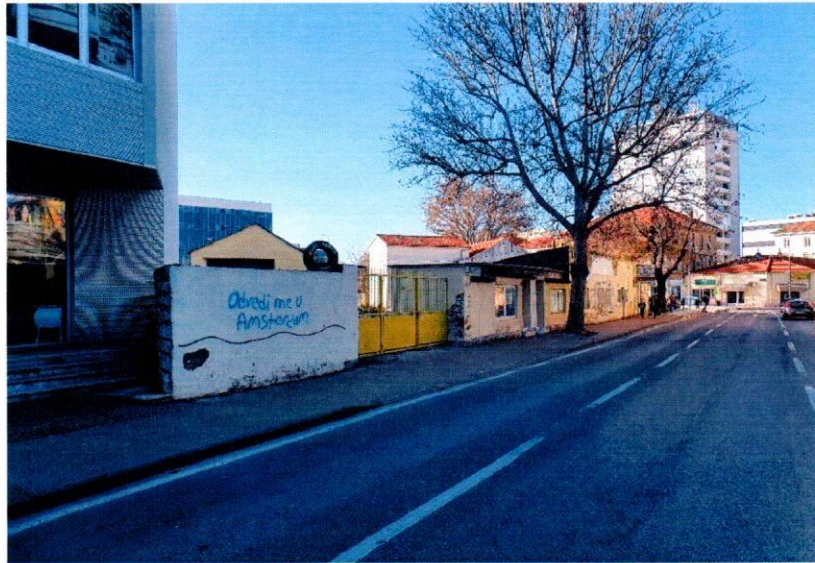
1. Grad Zadar, UO za gospodarenje gradskom imovinom: mirna.blazevic@grad-zadar.hr
2. U spis, ovdje





Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542  
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888  
E-mail: ured@validus-zadar.hr

## PROCJEMENI ELABORAT – 218/21



Nekretnina: **Građevinsko zemljište i građevine**

Lokacija: **Zrinsko Frankopanska ulica, 23000 Zadar**  
k.č. 5895/1 k.o. Zadar

Naručitelj: **GRAD ZADAR, Narodni trg 1, 23000 Zadar**

Svrha: **Prodaja putem javnog natječaja**

Procjenitelj:  
Vjeko Dizdar, ing.građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, prosinac 2021. godine

## LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u predjelu grada Zadra pod nazivom Relja, u Zrinsko Frankopanskoj ulici. U mikro okolici dominiraju stambeno-poslovne građevine i trgovinski centar City Galleria. Udaljenost od Poluotoka je cca 450 m, a od ulice Dr. Franje Tuđmana cca 250 m.



## OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je čestica zemljišta 5895/1 k.o. Zadar, koja se prema Izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra nalazi u zoni Sv - stambene namjene veće gustoće.

Na dan kakvoće na predmetnom zemljištu se nalaze građevine poslovne namjene, koje imaju potrebni legalitet u prostoru, te je njihova vrijednost obuhvaćena ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

## ISKAZ PREDMETNIH PARCELA

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	katastarska čestica (z.k.č.)	opis	ukupna površina zemljišta prema zemljišnoj knjizi (m <sup>2</sup> )
6367	Zadar	5895/1	prijemna kancelarija, mehanička radiona i praona, te dvorište	1.796,00
<b>POVRŠINA (m<sup>2</sup>):</b>				<b>1.796,00</b>

Vlasnik: prema ZK izvatku u prilogu elaborata



## 12. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

### 12.1. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	683.438,63
PRIVOĐENJE SVRSI	€	45.539,06
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	82.084,53
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>811.062,23</b>

### 12.2. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

*Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.*

*Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00***

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	811.062,23
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kp	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)</b>		<b>811.062,23</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)</b>		<b>6.082.612,26</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ZAOKRUŽENO (kn)</b>		<b>6.080.000,00</b>

### 13. Zaključak

#### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište i građevine

na adresi: Zrinsko Frankopanska ulica, 23000 Zadar

z.k.č.: k.č. 5895/1 k.o. Zadar

z.k.ul.: 6367

**utvrđena je sljedeća vrijednost:**

**- Sveukupna tržišna vrijednosti zemljišta s građevinama iznosi:**

6.080.000,00 kn

iii

810.713,90 €

451,40 €/m<sup>2</sup>Pz

1€ = 7,499563 kn  
srednji tečaj HNB-a na  
dan vrednovanja

*Napomena:*

*Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.*

Izradio:

Vjeko Dizdar, ing.građ.

stalni sudski vještak za procjene nekretnina

**VALIDUS d.o.o.**  
**ZADAR**



Zadar, prosinac 2021. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA



GRAD ZADAR  
Upravni odjel za prostorno uređenje  
i graditeljstvo

KLASA: 940-01/19-01/122  
URBROJ: 2198/01-5/5-22-16  
Zadar, 11. veljače 2022. god.

Grad Zadar  
Upravni odjel za gospodarenje  
gradskom imovinom  
-ovdje-

**Predmet:** mišljenje,  
-dostavlja se,

Po zahtjevu Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom u postupku kupnje nekretnine oznake čest. zem. 5895/1 k.o. Zadar, **dajemo slijedeće očitovanje/ mišljenje u pogledu važeće prostorno-planske dokumentacije:**

Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju, Prostorni plan uređenja Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 4/04, 3/08, 4/08, 10/08, 16/11, 2/16, 13/16 i 14/19), utvrđeno je da se predmetna čestica zemlje nalazi:

- u području stambene namjene veće gustoće (Sv) prema kartografskom prikazu 5. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA- Zadar, mj. 1:5000., te da preko predmetne čestice zemlje nije ucrtana postojeća niti planirana prometnica

Za napomenuti je da Prostorni plan uređenja Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 4/04, 3/08, 4/08, 10/08, 16/11, 2/16, 13/16 i 14/19) razrađuje infrastrukturu do određenog stupnja te da ne postoje jasna saznanja o infrastrukturi koja bi se mogla nalaziti na predmetnom zemljištu, stoga vas u odnosu na navedeno upućujemo na nadležne komunalne tvrtke.

S poštovanjem,

ZA

PROČELNIK

Darko Kasap, mag.ing.mech.univ.spec.arch.







**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 **ZADARSKA ŽUPANIJA**

KLASA: 940-06/21-03/122  
URBROJ: 2198/1-07/11-21-3  
Zadar, 23. prosinca 2021. godine

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva Grada Zadra za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 83. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 22. prosinca 2021. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

**m i š l j e n j e**

**da je procjemeni elaborat, broj elaborata: PE-217/21 od prosinca 2021. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnina Vjeki Dizdaru, ing.građ., za pet poslovnih prostora na lokaciji Zadar, Ulica Ljudevita Posavskog 1 i 3, k.č. 5895/2 k.o. Zadar, u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnika.**

**O b r a z l o ž e n j e**

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 22. prosinca 2021. godine na sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev Grada Zadra da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Predsjednik povjerenstva:  
Igor Bačić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

1. Grad Zadar, UO za gospodarenje gradskom imovinom: mirna.blazevic@grad-zadar.hr
2. U spis, ovdje



Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542  
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888  
E-mail: ured@validus-zadar.hr

## PROCJEMBENI ELABORAT – 217/21



Nekretnina: **Pet poslovnih prostora**

Lokacija: **Ljudevita Posavskog 1 i 3, 23000 Zadar**  
k.č. 5895/2 k.o. Zadar

Naručitelj: **GRAD ZADAR, Narodni trg 1, 23000 Zadar**

Svrha: **Prodaja putem javnog natječaja**

Procjenitelj:  
Vjeko Dizdar, ing. građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, prosinac 2021. godine

## LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u širem centru grada Zadra, predio Relja, u ulici Ljudevita Posavskog. U okolici dominiraju City Gallerija, Opća bolnica Zadar i brojne stambeno - poslovne zgrade. Udaljenost nekretnine od Poluotoka je cca 400 m.



## OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina su pet poslovnih prostora u prizemlju zgrade na k.č. 5895/2, k.o. Zadar, površina 64,00 m<sup>2</sup>, 45,00 m<sup>2</sup>, 38,00 m<sup>2</sup>, 24,00 m<sup>2</sup> i 64,00 m<sup>2</sup>, upisanih u zk.ul. 18609, podulošci 5, 6, 7, 8 i 9.

Vrijednost predmetnih prostora biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste poslovnih prostora na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja.



## 12. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine utvrđene su sljedeće vrijednosti poslovnih prostora:

### a) "MARJUR"

577.000,00 kn

iii

76.937,82 €

1.202,15 €/m<sup>2</sup>

1€ = 7,499563 kn

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja

### b) "ETILEN"

406.000,00 kn

iii

54.136,49 €

1.203,03 €/m<sup>2</sup>

1€ = 7,499563 kn

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja

### c) "ODVOZ I SELIDBE"

333.000,00 kn

iii

44.402,59 €

1.168,49 €/m<sup>2</sup>

1€ = 7,499563 kn

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja

### d) "VODOINSTALACIJA"

153.000,00 kn

iii

20.401,19 €

850,05 €/m<sup>2</sup>

1€ = 7,499563 kn

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja

e) "OLDTIMER KLUB"

577.000,00 kn

iii

76.937,82 €

1.202,15 €/m<sup>2</sup>

1€ = 7,499563 kn

srednji tečaj HNB-a na  
dan vrednovanja

**VALIDUS d.o.o.**  
ZADAR

Izradio:  
Vjeko Dizdar, ing.građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, prosinac 2021. godine