REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
Gradonačelnik

KLASA: 944-01/26-01/33
URBROJ: 2198-1-02-26-3
Zadar, 26. studenoga 2026.

- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA

PREDMET :	**Prijedlog odluke o odobravanju sklapanja nagodbe za zemljište preneseno u vlasništvo Grada Zadra**
NADLEŽNOST:	**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**
PRAVNI TEMELJ :	**Zakon o prostornom uređenju, članak 213.** *(„Narodne novine", broj: 155/25)* **Statut Grada Zadra, članak 27.** *(„Glasnik Grada Zadra", br. 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 – pročišćeni tekst, 3/18 i 7/18 – pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23 – pročišćeni tekst)*
PREDLAGATELJ :	**Gradonačelnik**
IZVJESTITELJ :	**Darko Kasap, pročelnik**
MATERIJAL IZRADIO:	**Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo**

O b r a z l o ž e nj e

U postupcima koje vodi ovaj Upravni odjel, u proteklom periodu pred nadležnim tijelom Zadarske županije, Upravnim odjelom za javnu nabavu i upravljanje imovinom pokrenuti su postupci predaje zemljišta u vlasništvo Grada Zadra.

Shodno navedenome, trgovačka društva Sonik d.o.o. i Ibis 92 d.o.o. podnijeli su prijedloge za predaju zemljišta u vlasništvo Grada Zadra i dali izjave dana 05. ožujka 2025. o prijenosu slijedećih čest. zem., te je izvršena procijena vrijednosti navedenih čest zem od strane Validus d.o.o. sa iznosom od 442 do 446 eura po m2 i to:

1. čest zem 5207/3 k.o.Zadar u površini od 123 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe, te je za navedeno zemljište izvršena procijena vrijednosti zemljišta u iznosu od 445.53 eura po m2 odnosno 54.800.00 eura.

2. čest zem 5207/2 k.o.Zadar u površini od 12 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te je za navedeno zemljište izvršena procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 444.17 eura po m2 odnosno 5.330.00 eura.

3. čest zem 5205/7 k.o.Zadar u površini od 29 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1 i Z2, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 444.83 eura po m2 odnosno 12.900.00 eura.

4. čest zem 5205/1 k.o.Zadar u površini od 51 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1 i Z2, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 443,14 eura po m2, odnosno 22.600.00 eura.

5. čest zem 5205/3 k.o.Zadar u površini od 14 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1 i Z2, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 443,57 eura po m2 odnosno 6.210.00 eura.

6. čest zem 5205/25 k.o.Zadar u površini od 35 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1 i Z2, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 442,86 eura po m2 odnosno 15.500.00 eura.

7. čest zem 5205/16 k.o.Zadar u površini od 165 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1 i Z2, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 443,64 eura po m2 odnosno 73.200.00 eura.

8. čest zem 5205/22 k.o.Zadar u površini od 1 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1 i Z2, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 444.00 eura po m2 odnosno 444.00 eura.

9. čest zem 5205/9 k.o.Zadar u površini od 29 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac uređenje javne zelene površine Z1 i Z2, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 444.83 eura po m2 odnosno 12.900.00 eura.

10. čest zem 5204/13 k.o.Zadar u površini od 545 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac te se važećim planom ne može formirati građevinska čestica propisane površine, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 444,04 eura po m2 odnosno 242.000.00 eura.

11. čest zem 5204/8 k.o.Zadar u površini od 84 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac te se važećim planom ne može formirati građevinska čestica propisane površine, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 444,05 eura po m2 odnosno 37.300.00 eura.

12. čest zem 5205/15 k.o.Zadar u površini od 13 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac te se važećim planom ne može formirati građevinska čestica propisane površine, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 443,85 eura po m2 odnosno 5.770.00 eura.

13. čest zem 5205/14 k.o.Zadar u površini od 164 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac te se važećim planom ne može formirati građevinska čestica propisane površine, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 443,90 eura po m2 odnosno 72.800.00 eura.

14. čest zem 5205/17 k.o.Zadar u površini od 13 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac te se važećim planom ne može formirati građevinska čestica propisane površine, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 443,85 eura po m2 odnosno 5.770.00 eura.

15. čest zem 5205/23 k.o.Zadar u površini od 10 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac te se važećim planom ne može formirati građevinska čestica propisane površine, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 444,00 eura po m2 odnosno 4.440.00 eura.

16. čest zem 5205/24 k.o.Zadar u površini od 151 m2 nalazi u obuhvatu prostornog plana PUP Smiljevac te se važećim planom ne može formirati građevinska čestica propisane površine, te su isti dali izjavu o dopuštenju uknjižbe te za navedeno zemljište izvršena je procjena vrijednosti zemljišta u iznosu od 443,71 eura po m2 odnosno 67.000.00 eura.

Navedene procijene vrijednosti zemljišta prošle su evaluaciju Zajedničkog procijeniteljskog povjerenstva i dobile pozitivno mišljenje istog.

U privitku grafički i tabelarni prikaz.

Slijedom navedenoga cjelokupni iznos vrijednosti zemljišta iznosi 638.964.00 eura.

Nastavno na navedeno predlaže se isplata u novčanoj naknadi odnosno sklapanje nagodbe o obvezi plaćanja u roku 4 godine od dana predaje navedenih nekretnina izjavom, te se predlaže donošenje odluke sukladno tekstu u privtku.

GRADONAČELNIK

Šime Erlić, v.r.

Temeljem članka 213. Zakona o prostornom uređenju *(„Narodne novine", broj 155/25)* i članka 27. 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, 3/21 i 14/23 - pročišćeni tekst),* **Gradsko vijeće Grada Zadra,** na ___ **sjednici,** održanoj dana _____ **2026.** godine, **d o n o s i**

O D L U K U

o odobravanju sklapanja nagodbe za zemljište preneseno u vlasništvo Grada Zadra

Članak 1.

U postupku pred Zadarskom županijom, Upravnim odjelom za javnu nabavu i upravljanje imovinom u KLASI: UP/I 944-01/25-01/14 **odobrava se sklapanje nagodbe** i preuzimanje obveze plaćanja naknade za nekretnine prenesene u vlasništvo Grada Zadra i to:

- čest zem 5204/8 k.o.Zadar u površini od 84 m^2 u iznosu od 37.300.00 eura,
- čest zem 5204/13 k.o.Zadar u površini od 545 m^2u iznosu od 242.000.00 eura,
- čest zem 5205/14 k.o.Zadar u površini od 164 m^2 u iznosu od 72.800.00 eura,
- čest zem 5205/15 k.o.Zadar u površini od 13 m^2 u iznosu od 5.770.00 eura,
- čest zem 5205/17 k.o.Zadar u površini od 13 m^2 u iznosu od 5.770.00 eura,
- čest zem 5205/23 k.o.Zadar u površini od 10 m^2 u iznosu 4.440.00 eura,
- čest zem 5205/24 k.o.Zadar u površini od 151 m^2 u iznosu od 67.000.00 eura;

- čest zem 5205/1 k.o.Zadar u površini od 51 m^2 u iznosu od 22.600.00 eura,
- čest zem 5205/3 k.o.Zadar u površini od 14 m^2 u iznosu od 6.210.00 eura,
- čest zem 5205/7 k.o.Zadar u površini od 29 m^2 u iznosu od 12.900.00 eura,
- čest zem 5205/9 k.o.Zadar u površini od 29 m^2 u iznosu od 12.900.00 eura,
- čest zem 5205/16 k.o.Zadar u površini od 165 m^2 u iznosu od 73.200.00 eura,
- čest zem 5205/22 k.o.Zadar u površini od 1 m^2 u iznosu od 444.00 eura,
- čest zem 5205/25 k.o.Zadar u površini od 35 m^2 u iznosu od 15.500.00 eura;

- čest zem 5207/3 k.o.Zadar u površini od 123 m^2 u iznosu od 54.800.00 eura;

- čest zem 5207/2 k.o.Zadar u površini od 12 m^2 u iznosu od 5.330.00 eura.

Sredstva za isplatu naknade iz stavka 1. ovog članka, u ukupnom iznosu od **638.964,00 eura** teretit će **Proračun Grada Zadra za 2026. godinu, razdjel 060, kapitalni projekt K1030-01** *Otkup zemljišta za izgradnju,* **poziciju 331, odjeljak 4111** *Otkup zemljišta za izgradnju.*

Članak 2.

Procjene vrijednosti navedenih nekretnina izvršene su po ovlaštenom sudskom vještaku Vjeki Dizdaru temeljem procjembenih elaborata: 70-1/25 od 1. rujna 2025. godine, 70-2/25 od 1. rujna 2025. godine, 70-3/25 od 1. rujna 2025. godine i 9-10/26 od 22. listopada 2026. godine.

Članak 3.

Ovlašćuje se Gradonačelnik, odnosno njegov opunomoćenik temeljem punomoći na sklapanje nagodbe sukladno članku. 1 ove Odluke.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 944-01/26-01/33
URBROJ: 2198-1-02-26-2
Zadar, _____ 2026.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

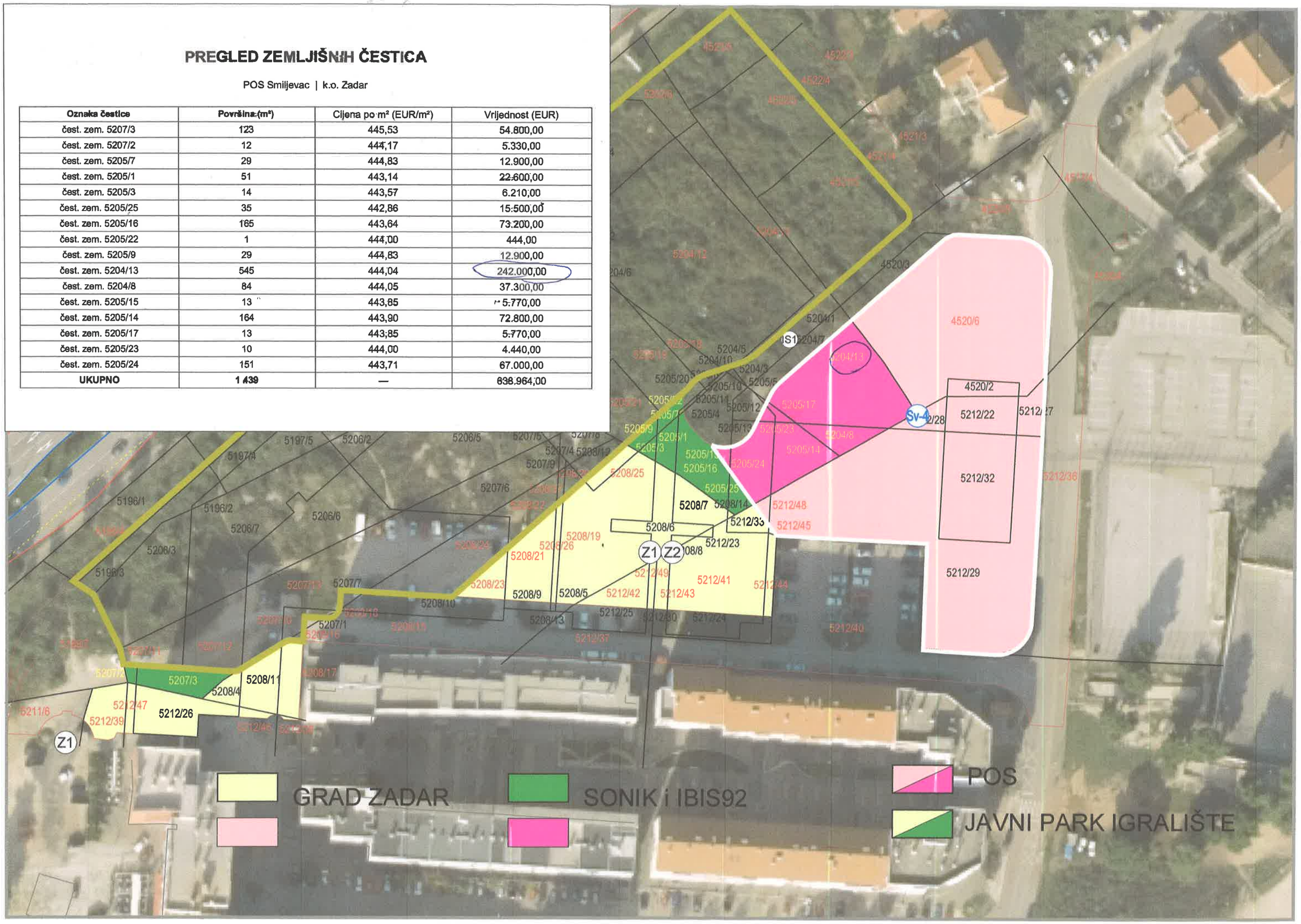
PREDSJEDNIK

Ivica Žuvela

PREGLED ZEMLJIŠNIH ČESTICA

POS Smiljevac | k.o. Zadar

Oznaka čestice	Površina (m²)	Cijena po m² (EUR/m²)	Vrijednost (EUR)
čest. zem. 5207/3	123	445,53	54.800,00
čest. zem. 5207/2	12	444,17	5.330,00
čest. zem. 5205/7	29	444,83	12.900,00
čest. zem. 5205/1	51	443,14	22.600,00
čest. zem. 5205/3	14	443,57	6.210,00
čest. zem. 5205/25	35	442,86	15.500,00
čest. zem. 5205/16	165	443,64	73.200,00
čest. zem. 5205/22	1	444,00	444,00
čest. zem. 5205/9	29	444,83	12.900,00
čest. zem. 5204/13	545	444,04	242.000,00
čest. zem. 5204/8	84	444,05	37.300,00
čest. zem. 5205/15	13	443,85	5.770,00
čest. zem. 5205/14	164	443,90	72.800,00
čest. zem. 5205/17	13	443,85	5.770,00
čest. zem. 5205/23	10	444,00	4.440,00
čest. zem. 5205/24	151	443,71	67.000,00
UKUPNO	**1 439**	—	638.964,00



VALIDUS d.o.o.
Stjepana Radića 16A, HR-23000 Zadar, OIB 80429233542
tel. 023/235-339, mob. 098/449-888; 098/1932-878
E-mail: ured@validus-zadar.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 70-1/25



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar**
k.č. 5204/8, 5204/13, 5205/14, 5205/15, 5205/17, 5205/23, 5205/24 i 5207/8 sve k.o. Zadar

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

Svrha: **Zamjena nekretnina u postupku predaje u vlasništvo jedinice lokalne samouprave**

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

E-Potpis:
VJEKO DIZDAR
Datum: **01.09.2025.**
Vrijeme: **13:15:14**
DN:
CN=VJEKO DIZDAR
SERIALNUMBER=PNOHR-56713561407
GIVENNAME=VJEKO
SURNAME=DIZDAR
OU=Identification
O=HRIDCA
C=HR

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
ing. građ.
Put Stanova 122 A
ZADAR

Zadar, 1. rujna 2025. godine

PRIKAZ ČESTICA NA KATASTARSKOM PLANU



LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u sjeveroistočnom predjelu grada Zadra pod nazivom Smiljevac, unutar obuhvata PUP-a stambene zone "Smiljevac" u Zadru. U blizini se nalazi osnovna škola, višestambene zgrade i više trgovinskih centara. Lokacija je vrlo dobre atraktivnosti.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je su k.č. 5204/8, 5204/13, 5205/14, 5205/15, 5205/17, 5205/23, 5205/24 i 5207/8 sve k.o. Zadar, koje se prema III Izmjenama i dopunama PUP-a stambene zone Smiljevac sve nalaze unuta zone Sv - stambena namjena veće gustoće.

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 ČESTICA PREMA ZK IZVATKU

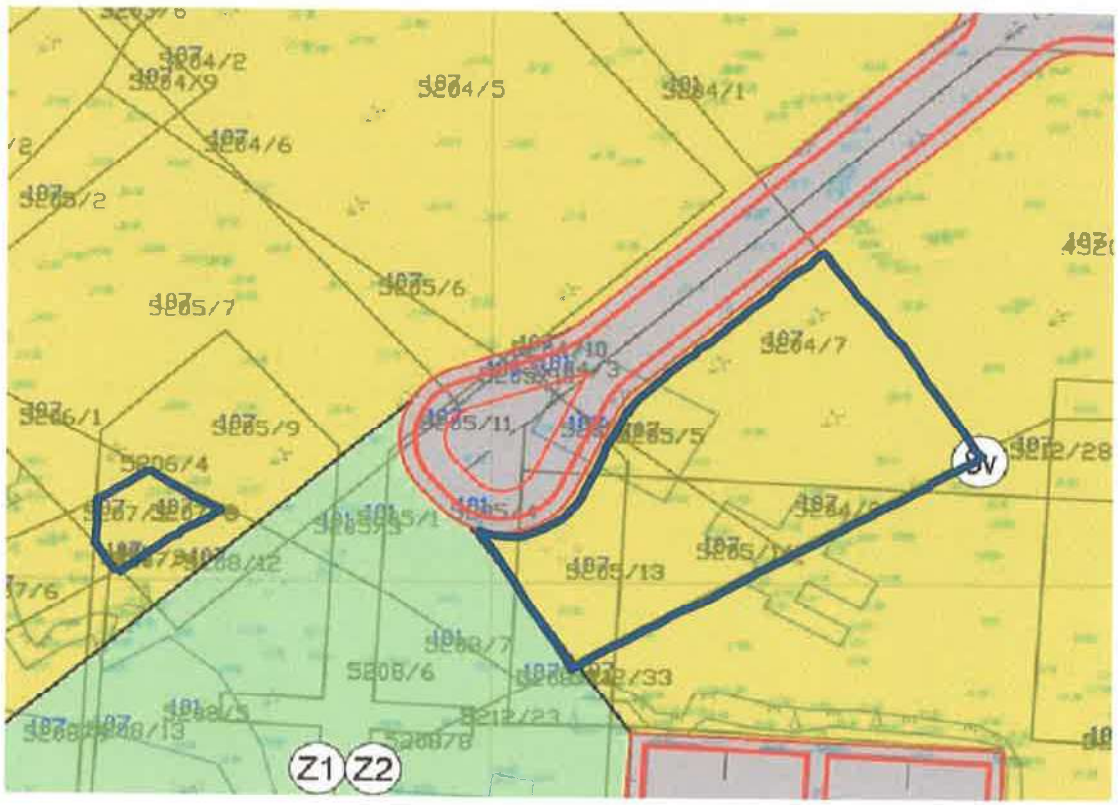
zk uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					ZK	katastar
21204	Zadar	5204/8	5204/8	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	84	84
21204	Zadar	5204/13	5204/13	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	545	545
21204	Zadar	5205/14	5205/14	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	164	164
21204	Zadar	5205/15	5205/15	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	13	13
21204	Zadar	5205/17	5205/17	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	13	13
21204	Zadar	5205/23	5205/23	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	10	10
21204	Zadar	5205/24	5205/24	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	151	151
5980	Zadar	5207/8	5207/8	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	77	77
POVRŠINA UKUPNO (m²):					1.057	1.057

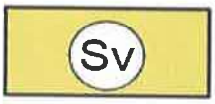
Vlasnik: prema zk izvatcima u prilogu elaborata

PROSTORNO - PLANSKI STATUS

Izvod iz III Izmjena i dopuna PUP-a stambene zone Smiljevac u Zadru (Glasnik Grada Zadra 3/21) - (plan važeći na dan kakvoće)

Kartografski prikaz 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA





STAMBENA NAMJENA

Sv - ZONA VEĆE GUSTOĆE

Sve procjenjivane čestice nalaze se unutar zone Sv - stambna namjena veće gustoće.

4. Rezultati očevida

FOTOGRAFIJE









Na predmetnom zemljištu nema građevina ni građevinskih poboljšica. Okolne nekretnine su neizgrađene katastarske čestice.

11. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar
z.k.č.: k.č. 5204/8, 5204/13, 5205/14, 5205/15, 5205/17, 5205/23, 5205/24 i 5207/8 sve k.o. Zadar

utvrđene su sljedeće tržišne vrijednosti:

a) k.č. 5204/8 k.o. Zadar

37.300,00 €
444,05 €/m²

b) k.č. 5204/13 k.o. Zadar

242.000,00 €
444,04 €/m²

c) k.č. 5205/14 k.o. Zadar

72.800,00 €
443,90 €/m²

d) k.č. 5205/15 k.o. Zadar

5.770,00 €
443,85 €/m²

e) k.č. 5205/17 k.o. Zadar

5.770,00 €
443,85 €/m²

f) k.č. 5205/23 k.o. Zadar

4.440,00 €
444,00 €/m²

g) k.č. 5205/24 k.o. Zadar

67.000,00 €
443,71 €/m²

h) k.č. 5207/8 k.o. Zadar

34.200,00 €
444,16 €/m²

Napomene:

Procijenjena tržisna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
Procijenjene vrijednosti zaokružene su sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 8.5.2023. godine.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
ing. grad.
Put Stanova 122 A
ZADAR

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

Zadar, 1. rujna 2025. godine

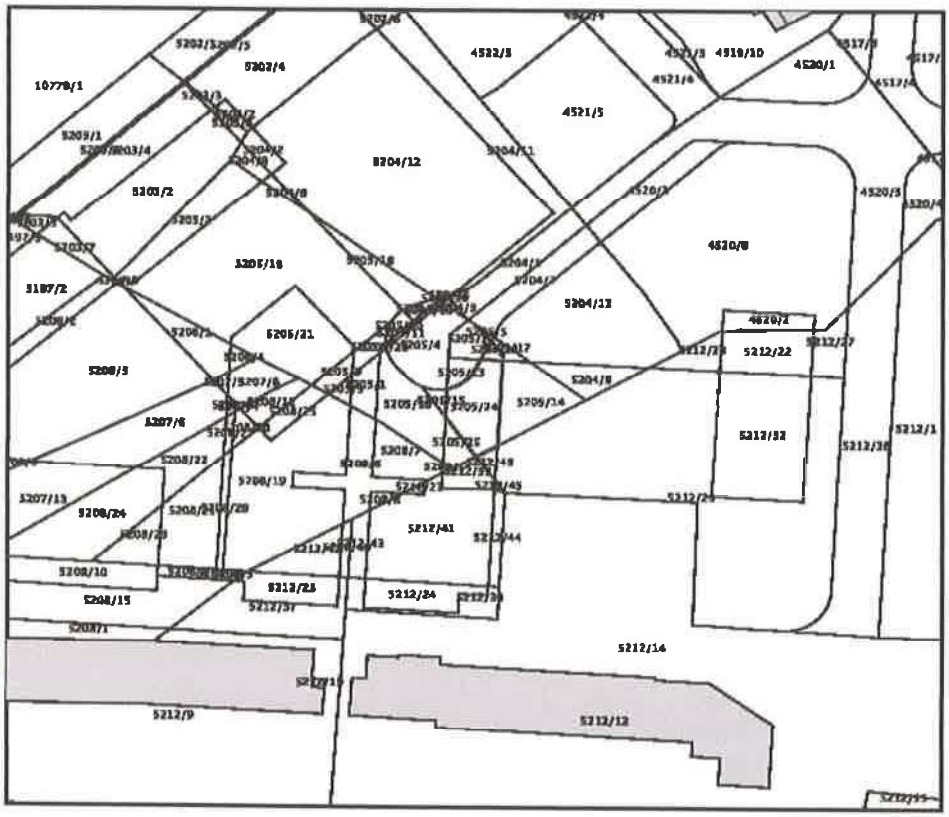
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZADAR
k.č.br.: 5205/24

Stanje na dan: 28.08.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



VALIDUS d.o.o.
Stjepana Radića 16A, HR-23000 Zadar, OIB 80429233542
tel. 023/235-339, mob. 098/449-888; 098/1932-878
E-mail: ured@validus-zadar.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 70-2/25



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar**
k.č. 5205/1, 5205/3, 5205/7, 5205/9, 5205/16, 5205/22 i 5205/25 sve k.o. Zadar

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

Svrha: **Zamjena nekretnina u postupku predaje u vlasništvo jedinice lokalne samouprave**

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

E-Potpis:
VJEKO DIZDAR
Datum:
01.09.2025.
Vrijeme:
13:11:32
DN:
CN=VJEKO DIZDAR
SERIALNUMBER=PNOHR-56713561407
GIVENNAME=VJEKO
SURNAME=DIZDAR
OU=Identification
O=HRIDCA
C=HR

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
Ing. grad.
Put Stanova 122 A
ZADAR

Zadar, 1. rujna 2025. godine

PRIKAZ ČESTICA NA KATASTARSKOM PLANU



LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u sjeveroistočnom predjelu grada Zadra pod nazivom Smiljevac, unutar obuhvata PUP-a stambene zone "Smiljevac" u Zadru. U blizini se nalazi osnovna škola, višestambene zgrade i više trgovinskih centara. Lokacija je vrlo dobre atraktivnosti.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina su k.č. 5205/1, 5205/3, 5205/7, 5205/9, 5205/16, 5205/22 i 5205/25 sve k.o. Zadar, koje se prema III Izmjenama i dopunama PUP-a stambene zone Smiljevac sve nalaze unutar zone Z1 - javne zelene površine, a prema II Izmjenama i dopunama istoga plana nalazile su se unutar zona Z1 - javne zelene povrpine i IS - infrastrukturni sustavi, što je također javna namjena. Prethodno, prema I izmjenama i dopunama istoga plana nalazilo se unutar zone planiranih kolektivnih stambenih objekata. Kako su II Izmjene i dopune navedenog plana stupile na snagu 11.8.2012. godine, dan kakvoće je 10.8.2012. godine.

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 ČESTICA PREMA ZK IZVATKU

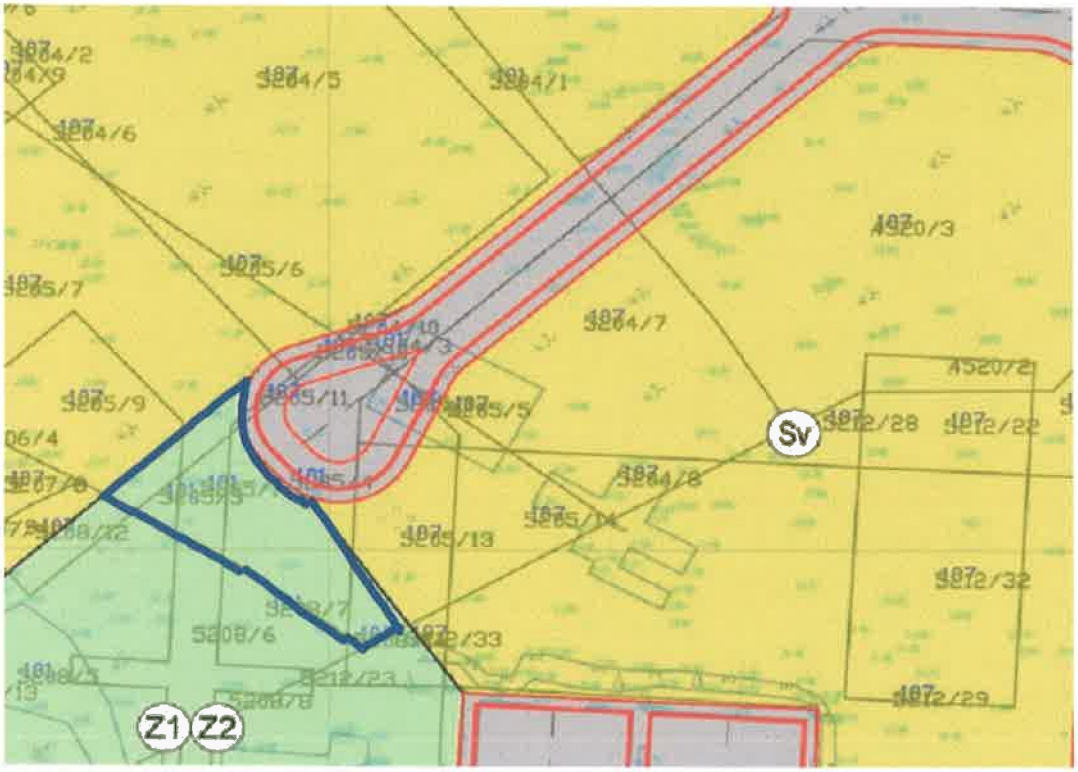
zk uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					ZK	katastar
2212	Zadar	5205/1	5205/1	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	51	51
2212	Zadar	5205/3	5205/3	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	14	14
2212	Zadar	5205/7	5205/7	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	29	29
2212	Zadar	5205/9	5205/9	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	29	29
2212	Zadar	5205/16	5205/16	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	165	165
2212	Zadar	5205/22	5205/22	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1	1
2212	Zadar	5205/25	5205/25	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	35	35
POVRŠINA UKUPNO (m²):					324	324

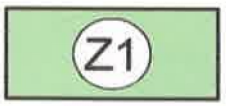
Vlasnik: Ibis 92 d.o.o. i Sonik d.o.o.

PROSTORNO - PLANSKI STATUS

Izvod iz III izmjena i dopuna PUP-a stambene zone Smiljevac u Zadru (Glasnik Grada Zadra 3/21) - (plan važeći na dan vrednovanja)

Kartografski prikaz 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA





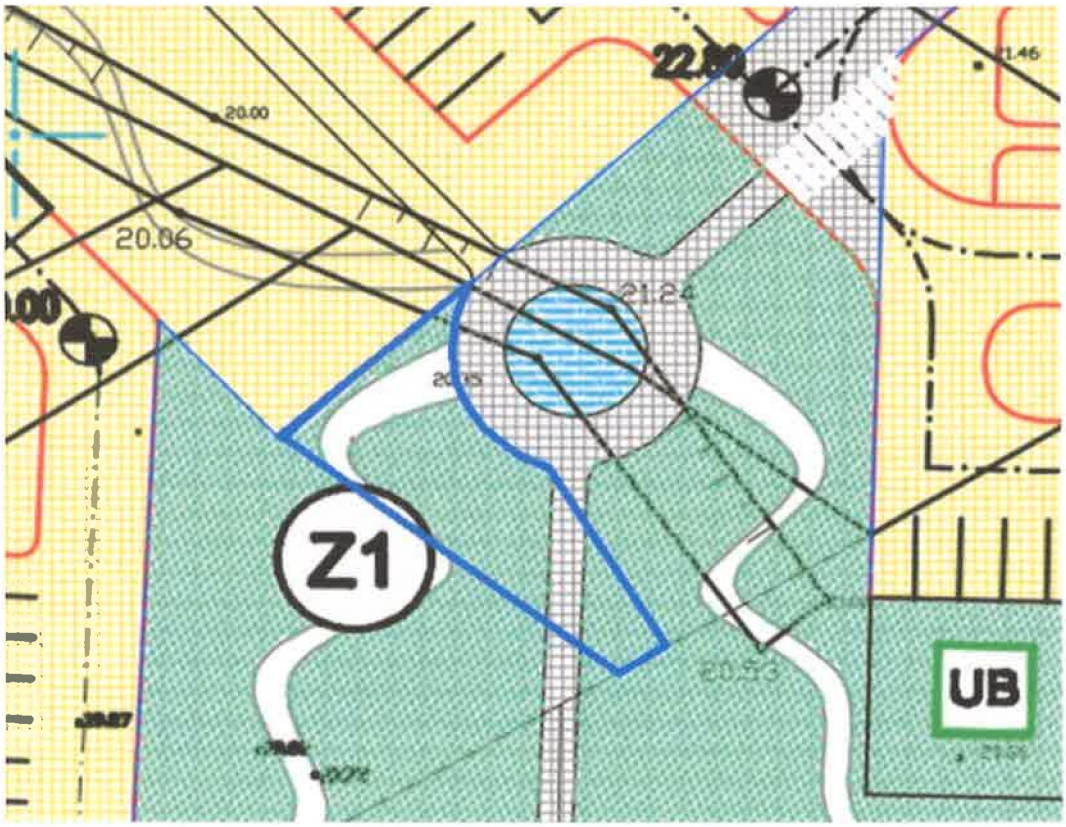
JAVNE ZELENE POVRŠINE

Z1 - JAVNI PARK, Z2 - IGRALIŠTE

Procjenjivane čestice nalaze se unutar zone Z1 - javne zelene površine - Z1 - javni park i Z2- igralište.

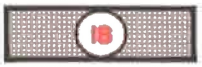
Izvod iz II izmjena i dopuna PUP-a stambene zone Smiljevac u Zadru (Glasnik Grada Zadra 11/12) - (prvo isključivanje iz daljnjeg konjunkturnog razvoja)

Kartografski prikaz 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA





JAVNE ZELENE POVRŠINE



KOLNO - PJEŠAČKA POVRŠINA (planirana)

Procjenjivane čestice nalaze se unutar zone Z1 - javne zelene površine i zone IS - kolno - pješačka površina (planirana).





Na predmetnom zemljištu nema građevina ni građevinskih poboljšica. Okolne nekretnine su neizgrađene katastarske čestice.

12. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar
z.k.č.: k.č. 5205/1, 5205/3, 5205/7, 5205/9, 5205/16, 5205/22 i 5205/25 sve k.o. Zadar

utvrđene su sljedeće tržišne vrijednosti:

a) **k.č. 5205/1 k.o. Zadar**

22.600,00 €
443,14 €/m²

b) **k.č. 5205/3 k.o. Zadar**

6.210,00 €
443,57 €/m²

c) **k.č. 5205/7 k.o. Zadar**

12.900,00 €
444,83 €/m²

d) **k.č. 5205/9 k.o. Zadar**

12.900,00 €
444,83 €/m²

e) **k.č. 5205/16 k.o. Zadar**

73.200,00 €
443,64 €/m²

f) k.č. 5205/22 k.o. Zadar

444,00 €
444,00 €/m²

g) k.č. 5205/25 k.o. Zadar

15.500,00 €
442,86 €/m²

Napomene:

Procijenjena tržisna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
Procijenjene vrijednosti zaokružene su sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva I državne imovine od 8.5.2023. godine.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
Ing. grad.
Put Stanova 122 A
ZADAR

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

Zadar, 1. rujna 2025. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

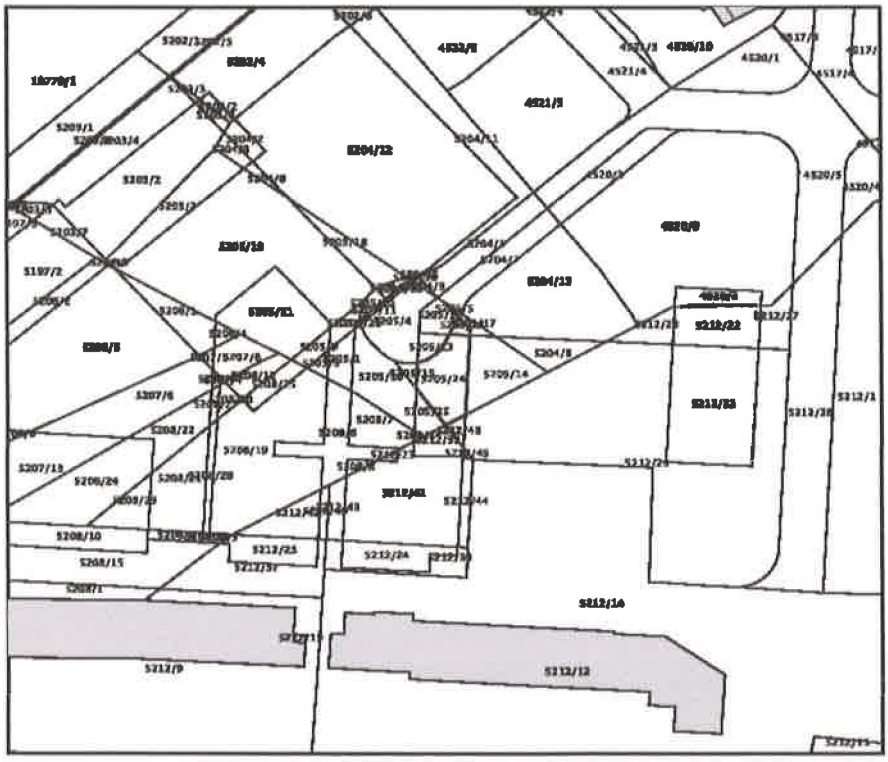
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZADAR
k.č.br.: 5205/24

Stanje na dan: 28.08.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1

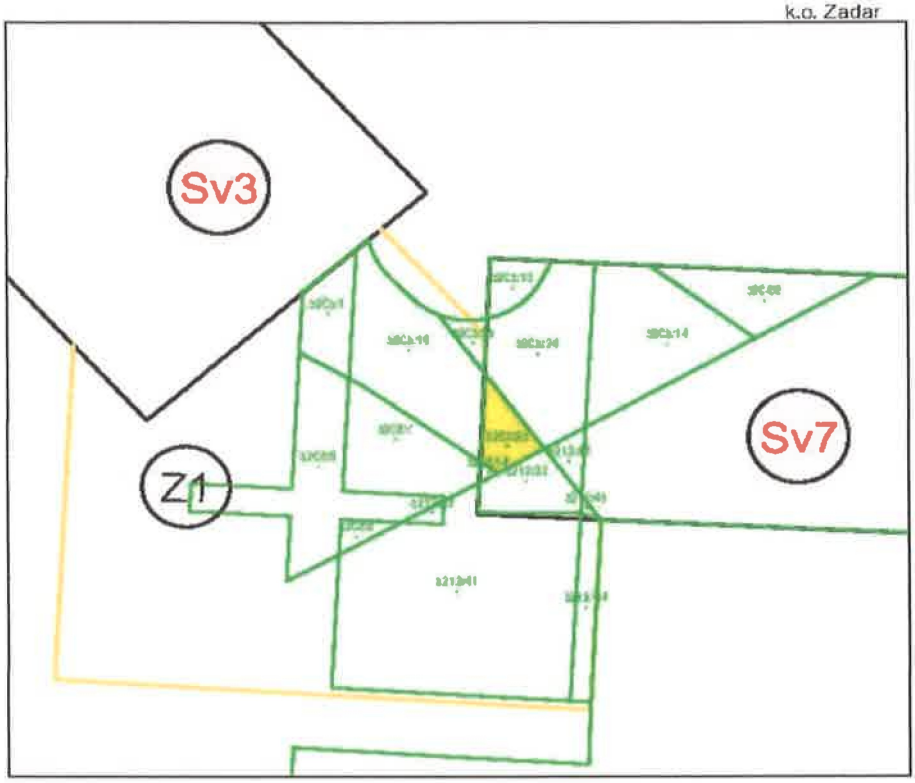


PREKLOP k.č.5205/25

I UPU SMILJEVAC (IID 2012. godina)

k.č.5205/25

k.o. Zadar



Kazalo:

katastarska parcela

građevinska čestica prema UPU

granica Z1 područja prema UPU

k.č.5205/25 k.o.Zadar u površini od 35m2

(nastala od k.č.5205/13 k.o.Zadar)

Božen Rumenić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
Geo 168

k.č.5205/25 k.o.Zadar se u cijelosti nalazi unutar Sv zone UPU Smiljevac (2012.g)

B. Rumenić, dipl.ing.geod.

Zadar, travanj 2026. godine

VALIDUS d.o.o.
Stjepana Radića 16A, HR-23000 Zadar, OIB 80429233542
tel. 023/235-339, mob. 098/449-888; 098/1932-878
E-mail: ured@validus-zadar.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 70-3/25



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar**
k.č. 5207/2 k.o. Zadar

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

Svrha: **Zamjena nekretnina u postupku predaje u vlasništvo jedinice lokalne samouprave**

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
ing. grad.
Put Stanova 122 A
ZADAR

Zadar, 1. rujna 2025. godine

PRIKAZ ČESTICE NA KATASTARSKOM PLANU



LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u sjeveroistočnom predjelu grada Zadra pod nazivom Smiljevac, unutar obuhvata PUP-a stambene zone "Smiljevac" u Zadru. U blizini se nalazi osnovna škola, višestambene zgrade i više trgovinskih centara. Lokacija je vrlo dobre atraktivnosti.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je k.č. 5207/2 k.o. Zadar, koja se prema III Izmjenama i dopunama PUP-a stambene zone Smiljevac nalazi unutar zone Z1 - javne zelene površine, a prema II Izmjenama i dopunama istoga plana nalazila se se unutar zone Sv - stambena namjena (planirana izgradnja). Kako su III Izmjene i dopune navedenog plana kojima je zemljište isključeno iz daljnjega konjunkturnog razvola stupile na snagu 6.4.2021. godine, dan kakvoće je 5.4.2021. godine.

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 ČESTICA PREMA ZK IZVATKU

zk uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					ZK	katastar
21205	Zadar	5207/2	5207/2	UREĐENO ZEMLJIŠTE	12	12
				POVRŠINA UKUPNO (m²):	**12**	**12**

Vlasnik: Grad Zadar

4. Rezultati očevida

FOTOGRAFIJE





Na predmetnom zemljištu nema građevina ni građevinskih poboljšica. Okolne nekretnine su neizgrađene katastarske čestice.

12. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar
z.k.č.: k.č. 5207/2 k.o. Zadar

utvrđene su sljedeće tržišne vrijednosti:

a) k.č. 5207/2 k.o. Zadar

5.330,00 €
444,17 €/m²

Napomene:

Procijenjena tržisna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
Procijenjene vrijednosti zaokružene su sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 8.5.2023. godine.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
ing. grad.
Put Stanova 122 A
ZADAR

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

Zadar, 1. rujna 2025. godine

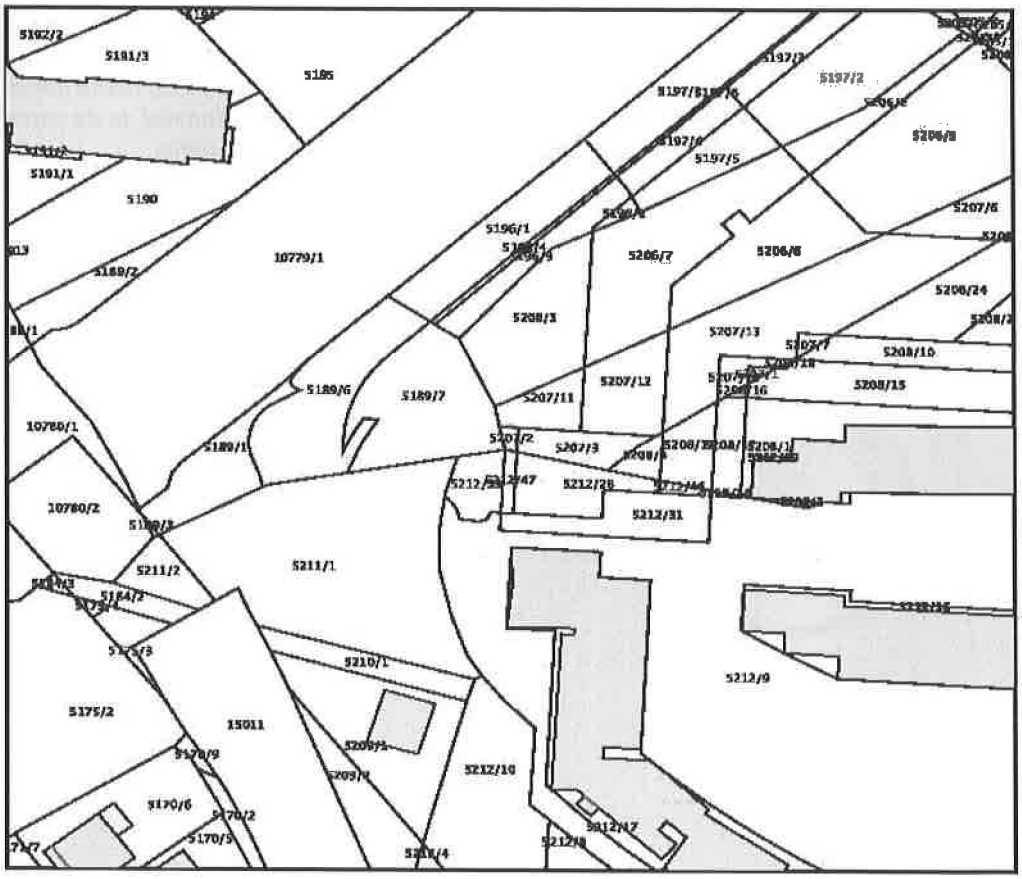
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZADAR
k.č.br.: 5207/2

Stanje na dan: 29.08.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



VALOR ING
vještačenja u graditeljstvu
i procjene nekretnina

VALOR ING d.o.o.
Put Stanova 122A, HR-23000 Zadar
OIB: 69270941904
M:+385981932878
E: valoring.zadar@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 9-10/26



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar**
k.č. 5207/3 k.o. Zadar

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

Svrha: **Predaja nekretnine u vlasništvo jedinice lokalne samouprave**

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

VJEKO DIZDAR
Digitally signed by VJEKO DIZDAR
Date: 2026.10.22 16:12:09 +02'00'

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
ing. grad.
Put Stanova 122 A
ZADAR

Zadar, 22. listopada 2026. godine

PRIKAZ ČESTICE NA KATASTARSKOM PLANU



LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u sjeveroistočnom predjelu grada Zadra pod nazivom Smiljevac, unutar obuhvata PUP-a stambene zone "Smiljevac" u Zadru. U blizini se nalazi osnovna škola, višestambene zgrade i više trgovinskih centara. Lokacija je vrlo dobre atraktivnosti.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je k.č. 5207/3 k.o. Zadar, koja se prema III Izmjenama i dopunama PUP-a stambene zone Smiljevac nalazi unutar zone Z1 - javne zelene površine, a prema II Izmjenama i dopunama istoga plana nalazila se se unutar zone Sv - stambena namjena (planirana izgradnja). Kako su III Izmjene i dopune navedenog plana kojima je zemljište isključeno iz daljnjega konjunkturnog razvola stupile na snagu 6.4.2021. godine, dan kakvoće je 5.4.2021. godine.

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 ČESTICA PREMA ZK IZVATKU

zk uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					ZK	katastar
21205	Zadar	5207/3	5207/3	UREĐENO ZEMLJIŠTE	123	123
POVRŠINA UKUPNO (m²):					**123**	**123**

Vlasnik: Grad Zadar

4. Rezultati očevida

FOTOGRAFIJE





Na predmetnom zemljištu nema građevina ni građevinskih poboljšica. Okolne nekretnine su neizgrađene katastarske čestice.

12. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, HR-23000 Zadar
z.k.č.: k.č. 5207/3 k.o. Zadar

utvrđena je sljedeća tržišna vrijednost:

k.č. 5207/3 k.o. Zadar

54.800,00 €
445,53 €/m²

Napomene:

Procijenjena tržisna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
Procijenjene vrijednosti zaokružene su sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine od 8.5.2023. godine.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vjeko Dizdar
ing. grad.
Put Stanova 122 A
ZADAR

VALOR ING d.o.o.
ZADAR

Zadar, 22. listopada 2026. godine

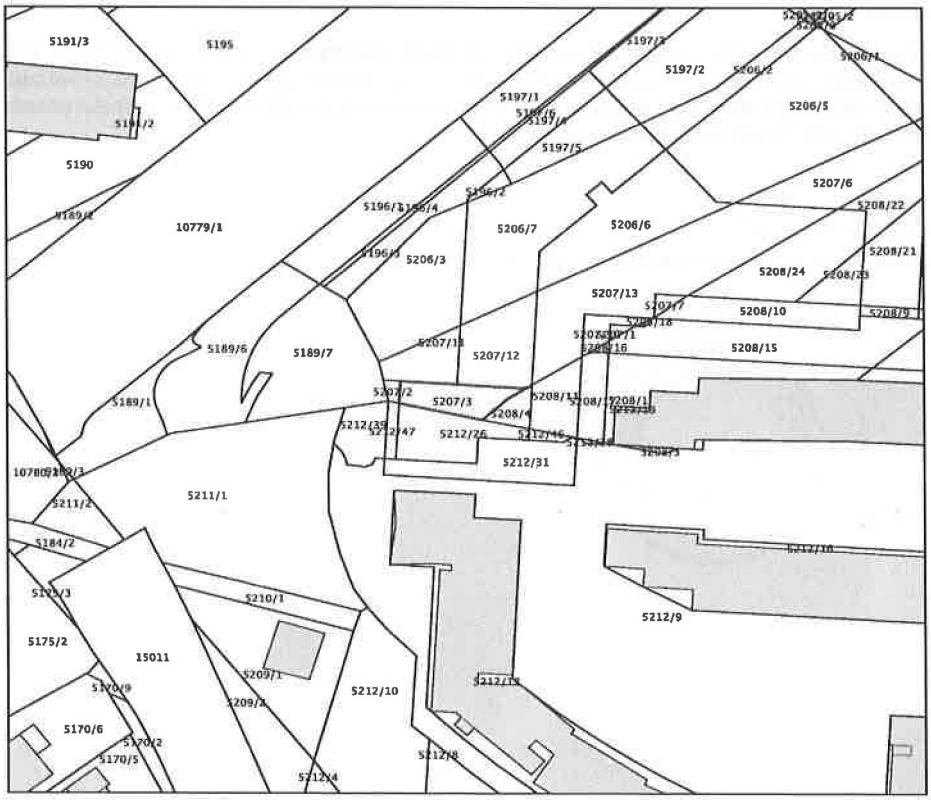
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZADAR
k.č.br.: 5207/3

Stanje na dan: 22.10.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

KLASA: 364-02/25-02/142
URBROJ: 2198-07-05/1-25-2
Zadar, 6.10.2025.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva UO za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 196. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 6. listopada 2025. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

m i š lj e nj e

da je procjembeni elaborat br.: 70-2/25, od 1. rujna 2025. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Vjeku Dizdaru, ing.građ., za građevinsko zemljište na lokaciji Zadar, Smiljevac, k.č. 5205/1, 5205/3, 5205/7, 5205/9, 5205/16, 5205/22 i 5205/25 sve 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 nj e

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 9. listopada 2025. godine na sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev UO za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Procjenitelj Vjeko Dizdar, ing.građ., izradio je 1. rujna 2025. godine procjembeni elaborat br. 70-2/25 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 5205/1, 5205/3, 5205/7, 5205/9, 5205/16, 5205/22 i 5205/25 sve k.o. Zadar u svrhu predaje zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema zadatku naručitelja.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivanih nekretnina. Primjenom načela prethodnog učinka procjenitelj utvrđuje sljedeća obilježja predmetnih nekretnina: stambena namjena – veća gustoća (Sv), koeficijent iskoristivosti 2,5, 2. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj utvrđuje kako nema posljedičnih gubitaka i odbitaka.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu budućih površina javne namjene iz čl. 49.-54. Zakona.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA:
Igor Bačić

IGOR BAČIĆ

Elektronički potpisano: 06.10.2025T14:55:40 (UTC:2025-10-06T12:55:40Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 4a8fafdd-678e-4181-b36d-4afdd8133921

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

1. UO za gospodarenje imovinom Grada Zadra, mirna.blazevic@grad-zadar.hr
2. U spis, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

KLASA: 364-02/25-02/143
URBROJ: 2198-07-05/1-25-2
Zadar, 6.10.2025.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva UO za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 196. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 6. listopada 2025. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

m i š lj e nj e

da je procjembeni elaborat br.: 70-3/25, od 1. rujna 2025. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Vjeku Dizdaru, ing.građ., za građevinsko zemljište na lokaciji Zadar, Smiljevac, k.č. 5207/2 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 nj e

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 9. listopada 2025. godine na sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev UO za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Procjenitelj Vjeko Dizdar, ing.građ. izradio je 1. rujna 2025. godine procjembeni elaborat br. 70-3/25 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 5207/2 k.o. Zadar u svrhu predaje zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema zadatku naručitelja.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivanih nekretnina. Primjenom načela prethodnog učinka procjenitelj utvrđuje sljedeća obilježja predmetnih nekretnina: stambena namjena - planirana izgradnja (Sv), koeficijent iskoristivosti 2,5, 2. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj utvrđuje kako nema posljedičnih gubitaka i odbitaka.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu budućih površina javne namjene iz čl. 49.-54. Zakona.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA:
Igor Bačić

IGOR BAČIĆ

Elektronički potpisano: 06.10.2025T14:55:10 (UTC:2025-10-06T12:55:10Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: bbc9a17c-31bb-44c2-a367-5b566ccc87a4

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

1. UO za gospodarenje imovinom Grada Zadra, mirna.blazevic@grad-zadar.hr
2. U spis, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE

KLASA: 364-02/25-02/141
URBROJ: 2198-07-05/1-25-2
Zadar, 6.10.2025.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva UO za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 196. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 6. listopada 2025. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

m i š lj e nj e

da je procjembeni elaborat br.: 70-1/25, od 1. rujna 2025. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Vjeku Dizdaru, ing.građ., za građevinsko zemljište na lokaciji Zadar, Smiljevac, k.č. 5204/8, 5204/13, 5205/14, 5205/15, 5205/17, 5205/23, 5205/24 i 5207/8 sve 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 nj e

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 9. listopada 2025. godine na sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev UO za gospodarenje gradskom imovinom Grada Zadra da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Procjenitelj Vjeko Dizdar, ing.građ., izradio je 1. rujna 2025. godine procjembeni elaborat br. 70-1/25 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 5204/8, 5204/13, 5205/14, 5205/15, 5205/17, 5205/23, 5205/24 i 5207/8 sve k.o. Zadar u svrhu predaje zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema zadatku naručitelja.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivanih nekretnina: stambena namjena – veća gustoća (Sv), koeficijent iskoristivosti 2,5, 2. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona pravilno je utvrđena.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA:
Igor Bačić

IGOR BAČIĆ

Elektronički potpisano: 06.10.2025T14:56:08 (UTC:2025-10-06T12:56:08Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: b2772cf3-4ef1-4eb8-a286-5d24dfbc2ff1

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

1. UO za gospodarenje imovinom Grada Zadra, mirna.blazevic@grad-zadar.hr
2. U spis, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO
ZADARSKE ŽUPANIJE I GRADA ZADRA

KLASA: 364-02/26-02/227
URBROJ: 2198-23-26-2
Zadar, 23.10.2026.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva Grada Zadra, UO za gospodarenje gradskom imovinom za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 34. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 23. listopada 2026. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

m i š lj e nj e

da je procjembeni elaborat br.: 9-10/26, od 22. listopada 2026. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, Vjeki Dizdaru, ing.građ., za građevinsko zemljište na lokaciji Zadar, Obuhvat PUP-a stambene zone Smiljevac, k.č. 5207/3 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 nj e

Procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra je 23. listopada 2026. godine na sjednici temeljem čl. 12. st. 1. Zakona izdalo mišljenje na zahtjev Grada Zadra, UO za gospodarenje gradskom imovinom da je dostavljeni elaborat u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika.

Procjenitelj Vjeko Dizdar, ing. građ. izradio je 22. listopada 2026. godine procjembeni elaborat br. 9-10/26 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 5207/3 k.o. Zadar, u svrhu predaje nekretnine u vlasništvo JLS-a , prema zadatku naručitelja od 22. listopada 2026. godine.

Predmetna nekretnina je k.č. 5207/3 k.o. Zadar ukupne površine 123 m2 koja se prema III. Izmjenama i dopunama PUP-a stambene zone Smiljevac nalazi unutar zone Z1 - javne zelene površine, a prema II. Izmjenama i dopunama istoga plana nalazila se se unutar zone Sv - stambena namjena (planirana izgradnja). Kako su III. Izmjene i dopune navedenog plana kojima je zemljište isključeno iz daljnjega konjunkturnog razvoja stupile na snagu 6.4.2021. godine, dan kakvoće je 5.4.2021. godine.

Temeljem Zakona pravilno su utvrđena sljedeća obilježja procjenjivane nekretnine: zemljište II. kategorije, koeficijent iskoristivosti 2,5.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Procjenitelj ispravno utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

PREDSJEDNIK POVJERENSTVA
Igor Bačić

IGOR BAČIĆ

Elektronički potpisano: 23.10.2026T14:32:17 (UTC:2026-10-23T12:32:17Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 176bf304-effa-43be-b8b9-3a4cd6ce09e7

DOSTAVITI (elektroničkom dostavom):

1. Grad Zadar, iva.stipcevicpantalon@grad-zadar.hr
2. U spis, ovdje