

VECOM
Z A D A R d.o.o.

Ive Mašine 3b

23000 Zadar

OIB: 63738176526

M: 095 8500 214

ante.vukovic.zd@gmail.com

Žiro račun:

Privredna banka Zagreb d.d.

IBAN HR40 2340 0091 1111 59050

PROCJEMBENI ELABORAT br. 3-8/2023

NARUČITELJ : OPĆINA KUKLJICA

Ulica IV br. 24

23271 Kukljica

OIB: 17171908335

LOKACIJA : Kukljica

k.č. 2/3 k.o. Kukljica

Ulica IV, 23271 Kukljica

SVRHA : kupoprodaja nekretnine



Zadar, 24.8.2023. godine

IZRADIO :

Ante Vuković ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

OVJERIO :

Ante Vuković ing.građ.

VECOM.do.o.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH LITERATURA

ZADATAK

UVOD

NALAZ I MIŠLJENJE

1. Obilježja nekretnine
 - 1.1. Položajna obilježja
 - 1.1.1. Prometna povezanost
 - 1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja
 - 1.1.3. Utjecaj okoliša
 - 1.2. Identifikacija nekretnine
 - 1.3. Namjena površina i način uređenja i korištenja površina
 - 1.3.1. Prostorno-planski pokazatelji
 - 1.3.2. Opis nekretnine
 - 1.4. Kategorija zemljišta
 - 1.5. Akt o gradnji
 - 1.5.1. Podaci o vremenu građenja zgrade
 - 1.5.2. Opis zgrade
 - 1.5.3. Infrastruktura
 - 1.6. Doprinosi i priključci
 - 1.8. Prava i tereti koji utječu na vrijednost
2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
3. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine
4. Proces procjene - ZEMLJIŠTE
 - 4.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 4.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 4.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje
 - 4.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
5. Proces procjene – TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. Mišljenje
7. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
8. Fotografije
9. Prilozi

SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Općina Kukljica Ulica IV br. 24, 23271 Kukljica OIB: 17171908335
Svrha procjene	Za postupak kupoprodaje
dan vrednovanja = dan očevida na nekretnini	6.7.2023.
Dan kakvoće nekretnine (stanje nekretnine)	6.7.2023.
Adresa nekretnine	Ulica IV Kukljica
Zemljišnoknjižna čestica	k.č. 2/3 k.o. Kukljica
Zk uložak	1364
Katastarska čestica	k.č. 2/3 k.o. Kukljica
Upisan teret koji utječe na kakvoću nekretnine	NE
Tip nekretnine	građevinsko zemljište, izgrađeni dio, zona rijetke izgradnje S1
Površina zemljišta - (m2)	428,00
Pristup kolnoj površini	DA
Parking na parceli	DA
Infrastruktura	u blizini
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)	98.400,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	741.394,80 kn
Ime procjenitelja	Ante Vuković, ing.građ.

RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Poslovni broj: 4. Su-43/2022-10
Zadar, 8. veljače 2022.

R J E Š E N J E

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 VECOM d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

r i j e š i o j e

1. Utvrđuje se da pravna osoba VECOM d.o.o. iz Zadra, Ive Mašine 3 B, OIB: 63738176526, 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.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici VECOM d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba VECOM d.o.o. iz Zadra podnijela je dana 25. siječnja 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-21/4212-5 od 18. listopada 2021., rješenje Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018., potvrda o zaposlenju, polica Wiener osiguranja, polica broj: 1399-00059440 te uvjerenje o nekažnjavanju.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je tvrtka VECOM 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 i procjenu nekretnina Antu Vukovića, ing. građ. kojeg je predsjednik Županijskog suda u Zadru imenovao rješenjem Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018. na rok od 4 (četiri) godine.

Dostavljenom policom polica Wiener osiguranja, polica broj: 1399-00059440 utvrđeno je da je osiguranik VECOM d.o.o. osiguran od odgovornosti za obavljanje

poslova stalnog sudskog vještačenja za razdoblje od 24. siječnja 2022. do 24. siječnja 2023. na iznos od 500.000,00 kuna.

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

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

Dokument je elektronički potpisan: ŽELJKO ĐERĐ	DN: CN=
Vrijeme potpisivanja: 08-02-2022 12:21:55	OU=OPĆINSKI SUD O=25.4374913004852303734063533021375221 L=ZADAR S=HR O=ŽELJKO ĐERĐ CN=ŽELJKO ĐERĐ
	

Predsjednik suda
Željko Đerđ

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. VECOM d.o.o., Zadar, Ive Mašine 3 B,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva



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

Poslovni broj: 4. Su-465/2022-8
Zadar, 7. studeni 2022.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020, 21/2022 i 60/2022), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Derđ

riješio je

- I. Ante Vuković, ing. građ. iz Zadra, Ive Mašine 3 B, OIB: 27022993678, rođen 8. ožujka 1981. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.
- II. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 7. studeni 2022. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Ante Vuković, ing. građ. iz Zadra podnio je 4. listopada 2022. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4.Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018., policu Wiener osiguranja broj: 1399-50061987, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje o nekažnjavanju, popis izvršenih vještačenja, te potvrđnice Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja i certifikati Hrvatskog instituta za financije.
2. Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018. utvrđeno je da je Ante Vuković, ing. građ. iz Zadra, Ive Mašine 3 B imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 5. studenoga 2018. na rok od četiri godine.
3. Dostavljen policom Wiener osiguranja broj: 1399-50061987 utvrđeno je da je osiguranik Ante Vuković osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog

vještaka za razdoblje od 6. kolovoza 2022. do 6. kolovoza 2023. na iznos od 200.000,00 kn.

4. Priloženom potvrdom VECOM d.o.o. utvrđuje se da je Ante Vuković, ing. građ. zaposlen u navedenoj tvrtki na neodređeno vrijeme.
5. Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.
6. Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
ŽELJKO ĐERĐ
Vrijeme potpisivanja:
07-11-2022
09:32:07



DN:	C=HR
	O=ŽUPANIJSKI SUD
	2.5.4.97*#13004852907343035330011373231
	L=ZADAR
	S=ĐERĐ
	G=ŽELJKO
	CN=ŽELJKO ĐERĐ

Predsjednik suda
Željko Đerđ

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. Ante Vuković, ing. građ., Zadar, Ive Mašine 3B, e-mail: ante.vukovic.zd@gmail.com,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja, predmet procjene je nekretnina oznake k.č. 2/3 k.o. Kukljica, u naravi zemljište sa započetom gradnjom.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), čl. 67., za potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. 2/3 k.o. Kukljica, naručitelj dostavlja sljedeće elemente potrebne za izradu procjembenog elaborata:

1. ZADATAK

- **Prostorna identifikacija nekretnine:**
građevinsko zemljište, izgrađeni dio naselja, S1 zona
- **Dan vrednovanja:** 6.7.2023. godine
- **Dan kakvoće:** 6.7.2023. godine

2. SVRHA

- **Vrsta pravnog posla:** postupak kupoprodaje nekretnine

Kukljica, 6.7.2023. godine



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- PPUO Kukljica (Službeni glasnik Općine Kukljica 3/08, 7/10, 5/12, 2/18, 5/18)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – 2016. g.)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

UVOD

Dana 8.7.2023. godine obavljen je uviđaj predmetne nekretnine.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izrađeno je na temelju pregleda nekretnina i prikupljenih podataka.

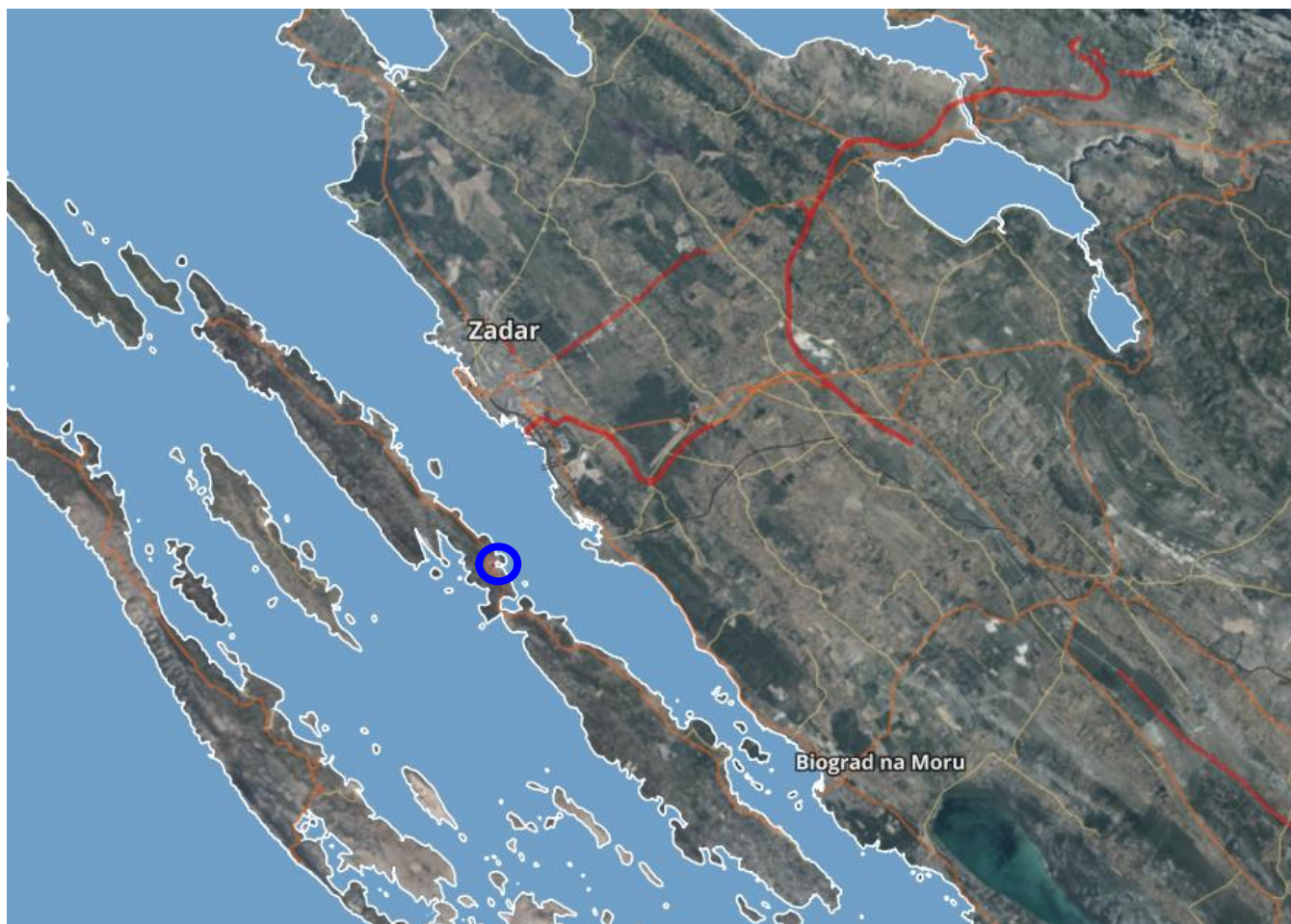
Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, čl.4, st.1, točka 41.)

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1. OBILJEŽJA NEKRETNINE

1.1. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

1.1.1. Prometna povezanost



Kukljica je smještena na jugoistočnom dijelu otoka Ugljana. Sa sjeverne strane omeđena je morem Zadarskog kanala koji je dijeli od 5 km zračne linije udaljenog Sukošana (9,5 km od grada Zadra), a na jugu morem Srednjeg kanala koji je dijeli od 5 km udaljenog otoka Iža.

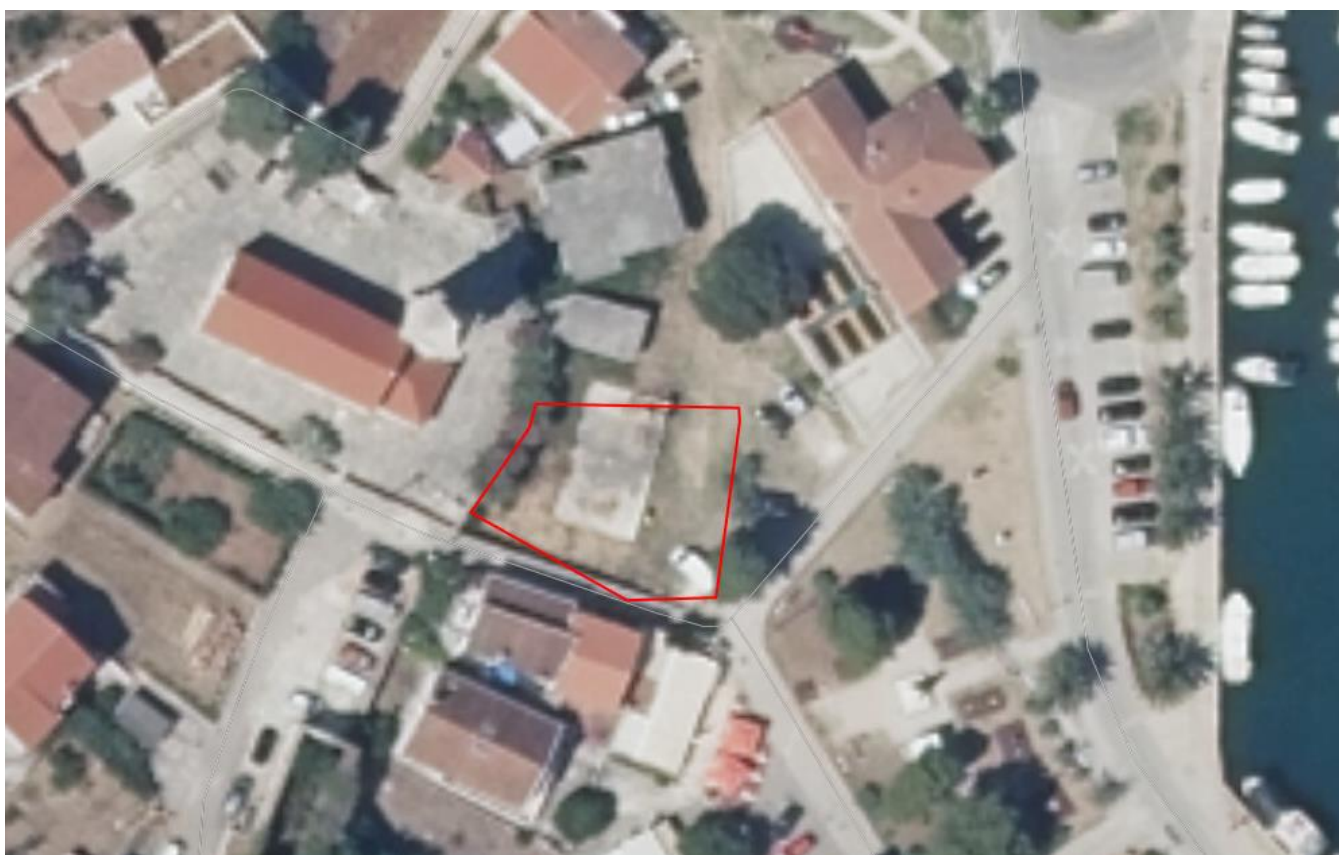
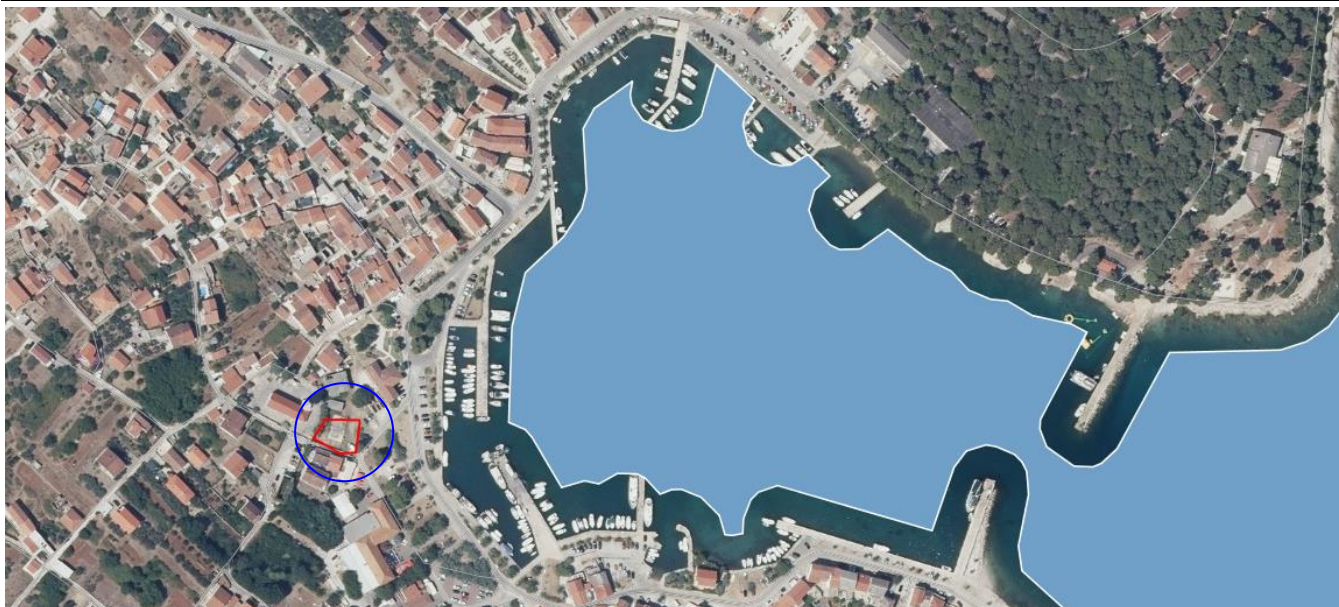
Jugoistočno od Kukljice je tjesnac Ždrelac koji je dijeli, ali mostom preko njega i spaja, sa susjednim otokom Pašmanom.

U blizini Zadra, sa kojim vezu ostvaruje broskom linijom, nalazi se međunarodna zračna luka i spoj na autocestu, dok se u gradu nalazi međunarodna pomorska luka.

Preko Tkona na otoku Pašmanu moguća je najkraća veza trajektom s Biogradom na Moru.

1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja

Predmetna nekretnina se nalazi u užem centru mjesta na samoj rivi sa blizinom javnih, društvenih, ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja.



1.1.3. Utjecaj okoliša

Nema utjecaja okoliša na predmetnu nekretninu.

1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Iz neslužbene kopije izvotka iz zemljišne knjige, br. Zk uložka 1364, u posjedovnici za č.zem. 2/3 k.o. Kukljica, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2/3	ORANICA			428	
		UKUPNO:			428	

U vlastovnici je naveden 1 vlasnički dio:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MARTINOVIĆ BORIS SIN TOMISLAVA , KUKLJICA	

Iz neslužbene kopije posjedovnog lista, br. 680, za č.zem. 2/3 k.o. Kukljica, vidljivo je da je način uporabe zemljišta:

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2/3	POLJE	428	5		
			ORANICA	428			
Ukupna površina katastarskih čestica				428			

Upisan je sljedeći udio:

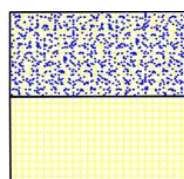
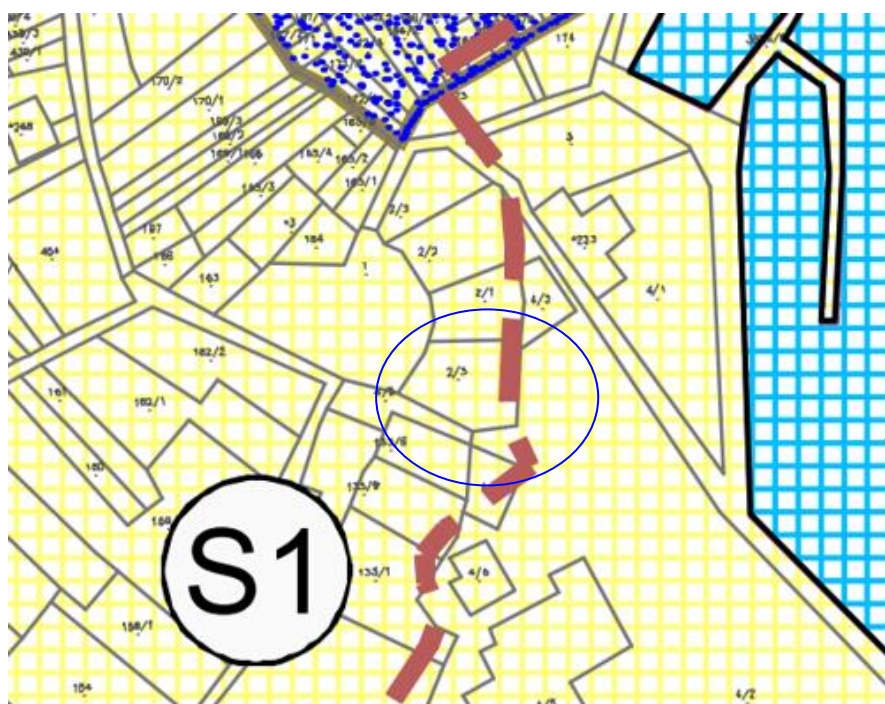
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MARTINOVIĆ MARIJA, Ž. TOMISLAVA, KUKLJICA	

Podaci iz katastra i zemljišne knjige se podudaraju u površini.

1.3. NAMJENA POVRŠINA I NAČIN UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

1.3.1. Prostorno planski pokazateljji

Županija:	ZADARSKA		
Općina:	KUKLJICA		
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE KUKLJICA - izmjene i dopune		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		
Broj kartografskog prikaza:	4.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka o izradi Plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana		
"Službeni glasnik Općine Kukljica" br. 6/15	"Službeni glasnik Općine Kukljica" br. 02/18		



gusto izgrađeni dio naselja

rijetko izgrađeni dio naselja

Uvjeti gradnje unutar podzone rijetke izgradnje (S₁)**Članak 22.**

U granicama podzone S₁ dozvoljava se gradnja ili rekonstrukcija (~~dogradnje, prigradnje, i sl.~~) slobodnostojećih građevina uz sljedeće uvjete:

- max. koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,30
- max. koeficijent iskoristivosti građevne čestice je 1
- max. koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža je 0,6
- max. dozvoljena visina građevine je 7,5 m
- površina građevne čestice je min. 400 m² uz dozvoljeno odstupanje od 5%, kada je to nužno zbog vlasničkih odnosa ili stanja na terenu,
- max. građevinska (bruto) nadzemna površina zgrade je 400 m²
- max. broj stambenih jedinica je 3.

1.3.2. Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi prvi red gradnje do mora od kojeg je udaljena cca 50 m, povezana sa kolnim i pješačkim pristupom preko javne površine. U naravi je riječ o zemljištu sa započetom gradnjom, gdje su izvedeni temelji i nadtemeljni zidovi, završno sa betonskom podlogom.

Zemljište je nepravilnog pravokutnog oblika, dužim stranama položeno u smjeru istok-zapad. Max. dimenzije zemljišta su cca 26 x 20 m. Pristup je sa zapadne strane, dok je zemljište u depresiji u odnosu na cestu na južnoj strani i crkvu na zapadnoj strani.

Započeta gradnja je dimenzija cca 15x10 m, dužom stranom položena u smjeru sjever – jug. Betonska podloga je na pristupnoj strani viša za cca 60-80 cm u odnosu na teren, dok je sa stražnje strane (prema crkvi) visina manja zbog nagiba terena.

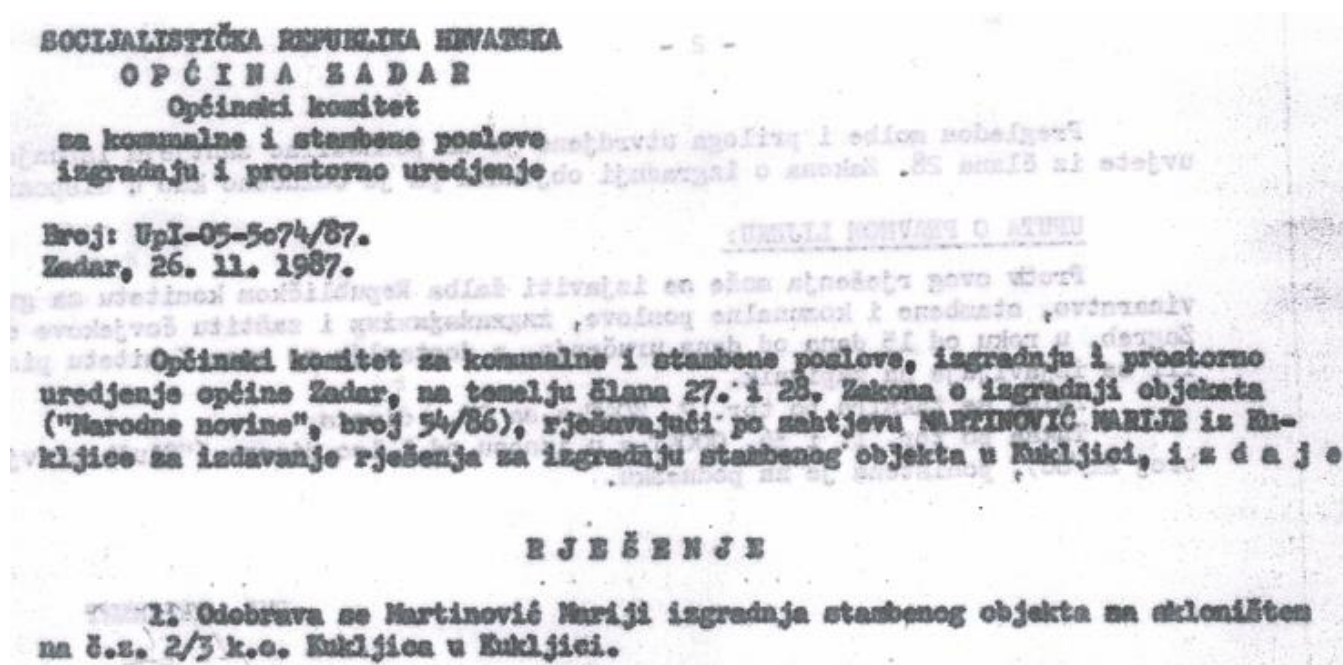
1.4. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 predmetna čestica spada u 1. kategoriju zemljišta (može se ishoditi građevinska dozvola prema posebnom Zakonu kojim se uređuje gradnja).

1.5. AKT O GRADNJI

1.5.1. PODACI O VREMENU GRAĐENJA

Za gradnju na predmetnoj parceli je izdano Rješenje za izgradnju stambenog objekta od 26.11.1987. godine, broj: UP/I-05-5074/87.



R J E Š E N J E

1. Odobrava se Martinović Mariji izgradnja stambenog objekta na skloništem na č.z. 2/3 k.o. Kukljica u Kukljici.

Investitor je dužan prilikom izvođenja radova na izgradnji stambenog objekta pridržavati se slijedećih uvjeta:

- a) Namjena objekta je stambena zgrada koju treba locirati na parceli kako je to prikazano u priloženom grafičkom prilogu NJ 1:2904;
- b) Katnost objekta je P+1 kat, a visina vjenca objekta računajući od najniže točke terena neposredno uz objektat max. 7,0 m;
- c) Oblik krova treba biti dvostrešan ili kombinacija ravnih i kosih ploha a pikr pokrov od kupe kanalice ili mediteran crijeva;
- d) Pomoćne prostorije (garaže, knohe i sl.) izvesti u objektu.
- e) Pristup parceli i objektu izvesti direktno sa javno-prometne površine a prema situacionom planu;
- f) Ogradjivanje građevinske parcele izvesti zidom u donjem dijelu masivnim do visine 1,0 m dok se veća visina može izvesti od zinskelenih vrata.

2. Investitor odnosno izvođač radova dužan je izvoditi ih prema tehničkim propisima i jugoslavenskim standardima te ugradjivati materijal u skladu sa trenutno važećim propisima.

3. Prije početka izvođenja radova poduzeti sve potrebne mjere radi sigurnosti saobraćaja, prolaznika, susjednih objekata, javnih instalacija i okoline.

4. Ovo rješenje prestaje važiti ako se radovima ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti.

O b r a s l o Ź e n j e

Martinović Marija iz Kukljice podnijela je dana 26. 10. 1987. godine zahtjev za izdavanje rješenja za gradjenje stambene zgrade u Kukljici.

Uz zahtjev je priložila:

- kopiju katastarskog plana izdanu od Općinskog zavoda za katastar i geodetske poslove od 8. 09. 1987.;
- zemljišnoknjižni isvadak broj 7483/87. od 26. 10. 1987. izdano od Općinskog suda Kadar, ZK odjela kao dokaz o pravu vlasništva građevinskog zemljišta;
- uvjerenje broj 05-41/536-86. od 22. 07. 1986. godine i uvjete uređenja prostora broj 31/86;
- rješenje Komiteta za privredu broj: UpI-04-87/399-87. od 10. 09. 1987. godine o plaćenju naknadi za promjenu namjene korištenja zemljišta;
- izjavu da izgradnjom ovog objekta ne prelazi dozvoljeni maksimum po članu

2. Zakona o nacionalizaciji.

Pregledom molbe i priloga utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz člana 28. Zakona o izgradnji objekata pa je odlučeno kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom komitetu za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove, izgradnju i zaštitu čovjekove okoline Zagreb, u roku od 15 dana od dana uručenja, a dostavlja se ovom Komitetu pisмено ili se izjavljuje na zapisnik.

Žalba se taksira po tbr. 2. ZOAT-a sa 20.- dinara.

Taksa po tbr. 1. i 36. COOAT-a u iznosu od 1.100 dinara ("Službeni vjesnik", broj 21/86), poništena je na podnesku.

OVL. REPRZENT

Milka Mikin
Milka Mikin

DOSTAVITI:

1. Martinović Marija, Kukljica,
2. Gradjevinskoj inspekciji - ovdje,
3. Stambeno-komunalna zajednica - na znanje,
4. Upravi prihoda - ovdje,
5. Evidencija Komiteta - ovdje,
6. Sekretarijat za narodnu obranu - ovdje,
7. Arhiva - ovdje.





Iz položaja započete gradnje vidljivo je da ista ne odgovara veličinom i smještajem na parceli kako je zadano aktom o gradnji.

Nemam podatak da li je gradnja započeta u roku od dvije godine od pravomoćnog rješenja za izgradnju stambenog objekta.

1.5.2. INFRASTRUKTURA

Potrebna javna infrastruktura nalazi se u samoj blizini parcele.

1.6. DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Kukljica. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po m³ (prostornom metru) za građenje objekata u predmetnoj zoni iznosi 129,00 kn/m³.

Stranica 67 — Broj 8 „Službeni glasnik Općine Kukljica“ 3. prosinca 2018. godine

III. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA**Članak 7.**

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti objekta i uređaja komunalne infrastrukture i po pojedinim zonama, određena u kunama po m³ građevine iznosi:

ZONE	Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa u kunama/m ³
Prva zona	129,00

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 19/12, 151/13, 83/15).

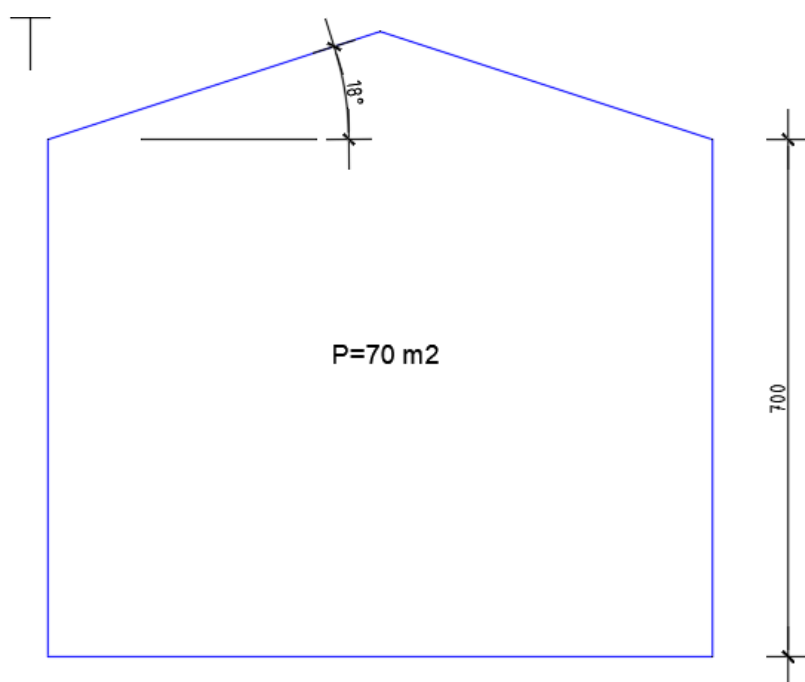
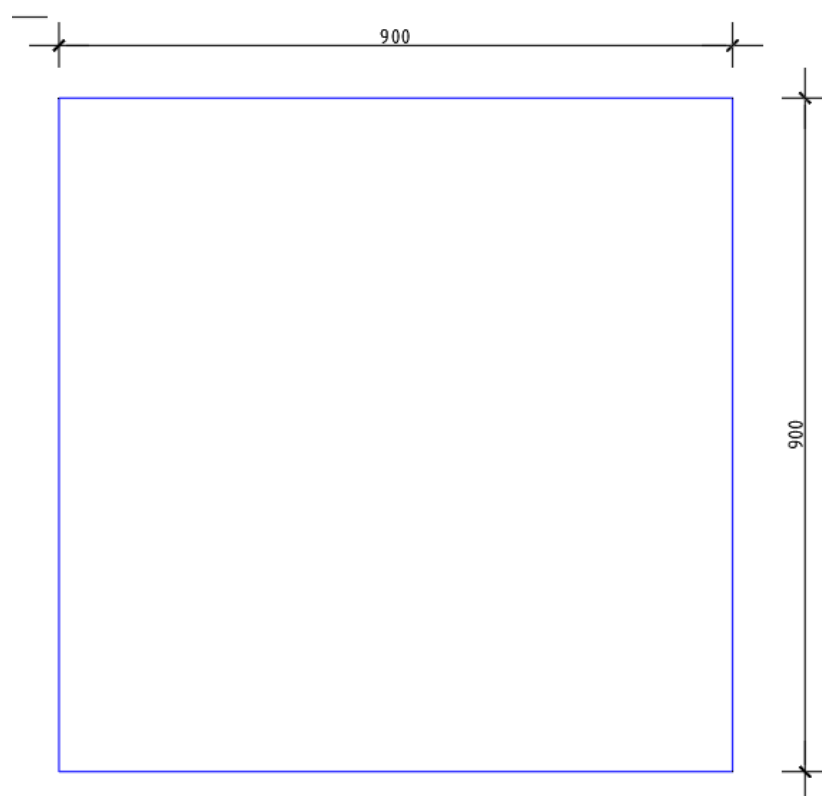
Prema položaju i namjeni nekretnine, ista se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A, tarifni broj 2a (obiteljske kuće do 400 m²), što iznosi 6,75 kn/m³.

TARIFE VODNOGA DOPRINOSA

Svi postupci obračuna vodnoga doprinosa na građevine za koje je postupak ishođenja akta za građenje pokrenut nakon 01.01.2016. godine - primjena Uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN br. 83/2015)

Tbr.	Osnovica	Jedinica	Zona		
			A	B	C
1.	Poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m ³	16,73	10,05	5,03
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44	5,63	2,10
	Obiteljske kuće do 400 m ² - ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,80	m ³	6,75	4,50	1,68
	Obiteljske kuće do 400 m ² - hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskoga rata i članovi obitelji poginulih, zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,50	m ³	4,22	2,82	1,05

Započeta gradnja nema priključaka.



$$V = 70 \text{ m}^2 \times 9 \text{ m} = 630 \text{ m}^3$$

1.7. PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA KAKVOĆU NEKRETNINE

Nisu zabilježena.

2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (prema čl. 68. pravilnika)

Svi trendovi iz 2020., nastavili su se i dalje. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa se može zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekuje se da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

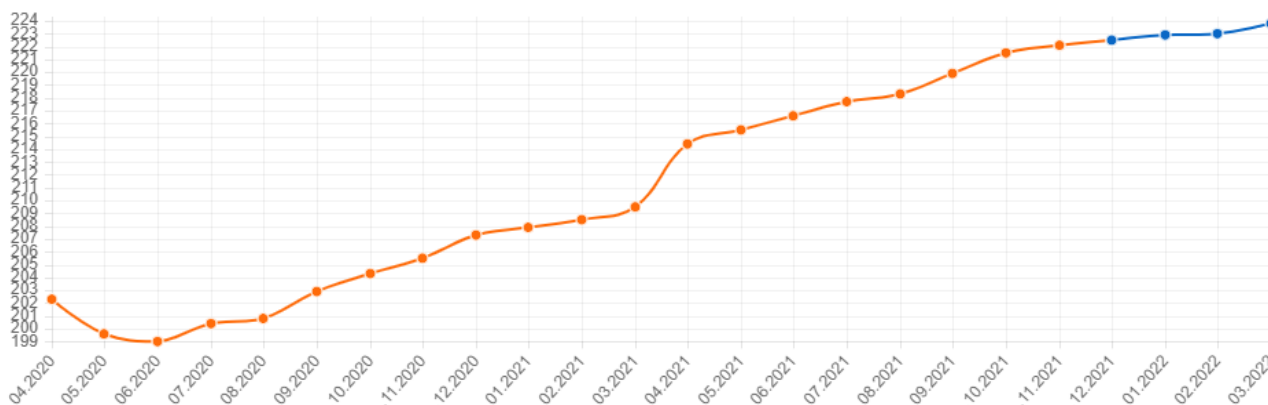
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Može se zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećuje se da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijinama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključuje se da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

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.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

3. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

3.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

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

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

3.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihoda

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

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

3.4. Obrazloženje odabira metode procjenjivanja (čl. 68 Pravilnika)

Vrijednost zemljišta odredit ću poredbenom metodom iz dostupnih podataka – odabrana metoda prema čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu (NN 78/15) i Pravilniku (NN 105/15).

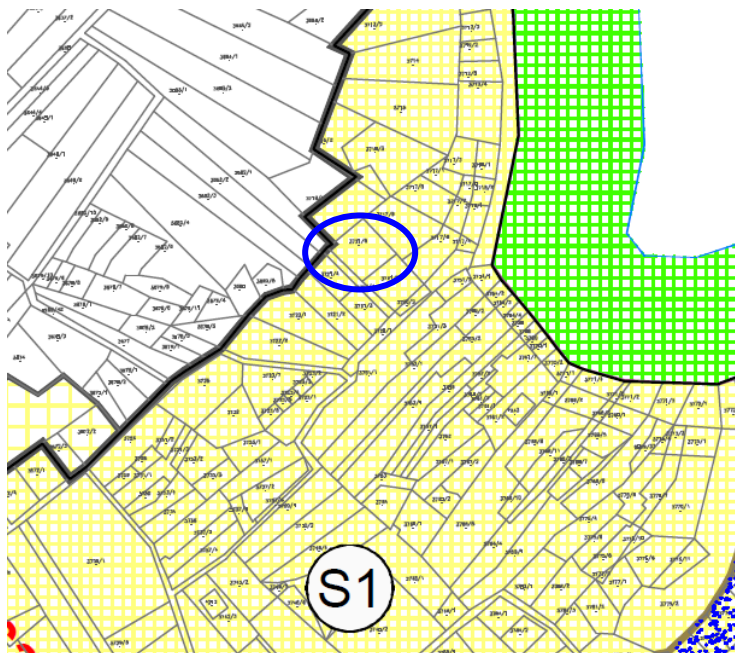
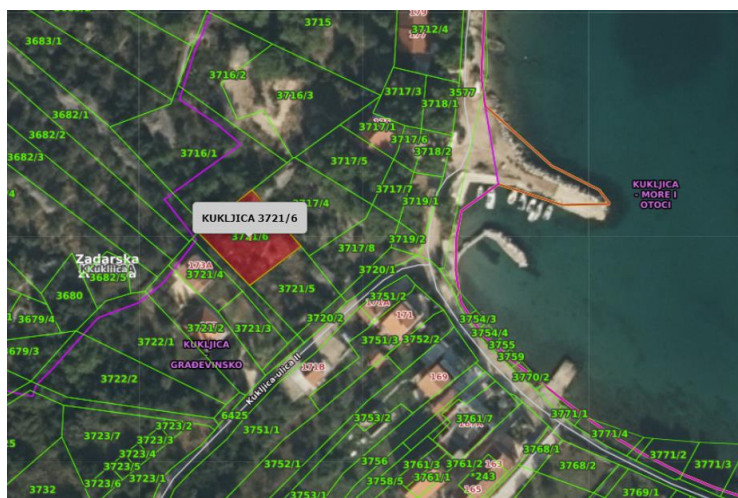
Za započetu gradnju obračunat će se približni komunalni i vodni doprinosi za građevinu određenu dimenzijama iz akta kojim se dopušta gradnja, dok projektna dokumentacija neće biti uračunata u vrijednost jer ista nije sastavni dio odobrenog akta.

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

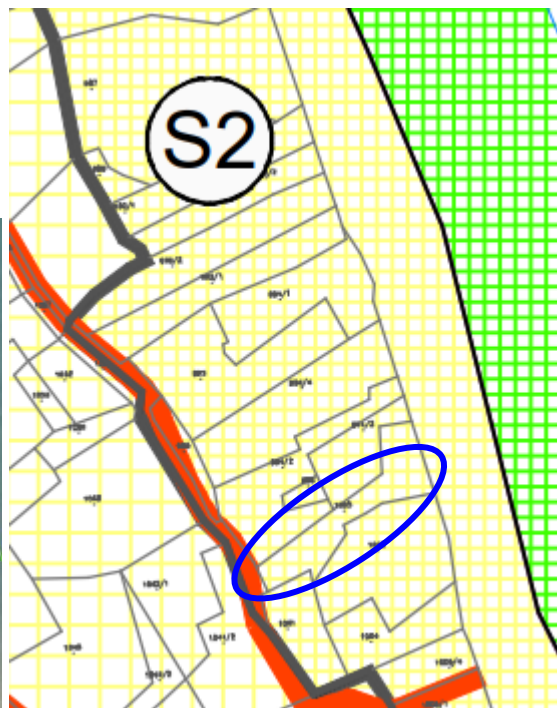
Za potrebe ovog procjembenog elaborata izdan je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID izvatka : 41121 (nalazi se u prilogu elaborata).

4.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA

Usporedba 1		<i>Kupoprodajni ugovor (Izvadak ID:41121)</i>
Kukljica	k.č. 3721/6 k.o. Kukljica	
	Datum ugovora:	26.5.2022
	Površina (m²):	1.099,00
	Cijena (Eur/m²):	250,00
	Cijena (Eur):	274.750,00
	Indeks cijena DZS-a:	151,52



Usporedba 2		<u>Kupoprodajni ugovor (Izvadak ID:41121)</u>
Kukljica	k.č. 1001/2 k.o. Kukljica	
	Datum ugovora:	28.10.2019
	Površina (m²):	707,00
	Cijena (Eur/m²):	180,00
	Cijena (Eur):	127.260,00
	Indeks cijena DZS-a:	120,35



Uvjeti gradnje unutar pod zone proširenja naselja (S₂)

Članak 23.

Za područje podzone S₂ dozvoljava se gradnja ili rekonstrukcija slobodnostojećih, odnosno dvojnih građevina uz sljedeće uvjete:

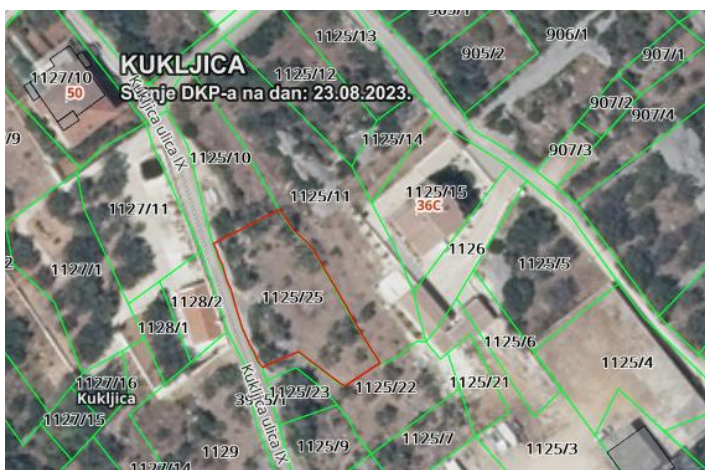
za slobodno stojeću zgradu

- min. površina građevne čestice je 600 m²,
- max. koeficijent izgrađenosti građevine čestice je 0,25
- max. koeficijent iskoristivosti građevne čestice je 1
- max. koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža je 0.6
- dozvoljena etažnost ograničava se na Po + P+2, ili S+P+1+Pk
- dozvoljena visina građevine je 10,0 m
- max. građevinska (bruto) nadzemna površina zgrade je 600 m²
- max. broj stambenih jedinica je 4.

Usporedba 3		<i>Kupoprodajni ugovor (Izvadak ID:41121)</i>
Kukljica	k.č. 3672/2 k.o. Kukljica	
	Datum ugovora:	29.8.2019
	Površina (m²):	719,00
	Cijena (Eur/m²):	115,00
	Cijena (Eur):	82.685,00
	Indeks cijena DZS-a:	118,05



Usporedba 4		<i>Kupoprodajni ugovor (Izvadak ID:41121)</i>
Kukljica	k.č. 1125/25 k.o. Kukljica	
	Datum ugovora:	7.10.2022
	Površina (m²):	774,00
	Cijena (Eur/m²):	99,48
	Cijena (Eur):	77.000,00
	Indeks cijena DZS-a:	160,87



Usporedba 5		<i>Kupoprodajni ugovor (Izvadak ID:41121)</i>
Kukljica	k.č. 920 k.o. Kukljica	
	Datum ugovora:	21.12.2021
	Površina (m²):	798,00
	Cijena (Eur/m²):	147,49
	Cijena (Eur):	117.700,00
	Indeks cijena DZS-a:	142,51



4.2. UTJECAJ NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 5 usporednih nekretnina. Očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA"
HOUSE PRICE INDICES"
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)²⁾
Indices (Ø 2015 = 100)²⁾

Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Eur/m ²
Kukljica	274.750,00	151,52	166,65	1,10	302.185,11	274,96
Kukljica	127.260,00	120,35		1,38	176.218,35	249,25
Kukljica	82.685,00	118,05		1,41	116.725,58	162,34
Kukljica	77.000,00	160,87		1,04	79.766,58	103,06
Kukljica	117.700,00	142,51		1,17	137.637,39	172,48
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						192,42

4.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3	Usporedba Nr.4	Usporedba Nr.5
	Kukljica	Kukljica	Kukljica	Kukljica	Kukljica	Kukljica
	k.č. 2/3 k.o. Kukljica	k.č. 3672/2 k.o. Kukljica	k.č. 1125/25 k.o. Kukljica	k.č. 920 k.o. Kukljica	k.č. 3721/6 k.o. Kukljica	k.č. 1001/2 k.o. Kukljica
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
zona prema planu:	rijetko izgrađeni dio S1	rijetko izgrađeni dio S1	rijetko izgrađeni dio S2	neizgrađeni dio S1	neizgrađeni dio S1	neizgrađeni dio S1
Međuvremenski izjednačena cijena	--	302.185	176.218	116.726	79.767	137.637
Površina čestice	428,00	1.099,00	707,00	719,00	774,00	798,00
Cijena po metru kvadratnom	--	274,96	249,25	162,34	103,06	172,48
ASPEKTI POVOLJNOSTI						
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	192,42	275	249	162	103	172
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	čl.22 kis=1,0	čl.22 kis=1,0	čl.22 kis=1,0	čl.22 kis=1,0	čl.21 kis=1,0	čl.23 kis=1,0
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	192,42	275	249	162	103	172
Indikator vrijednosti po m2	192	275	249	162	103	172
		1	1	1	1	1
STATISTIKA						
Prosjek:	192,42					
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		82,55	56,83	-30,07	-89,36	-19,94
Kvadrat odstupanja:		6.813,74	3.229,62	904,44	7.985,34	397,62
Suma:	18.933,14					
Standardno odstupanje:	68,80					
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	137,60					
Odstupanja od dva-sigma:		0,60 ne	0,41 ne	-0,22 ne	-0,65 ne	-0,14 ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,43	0,30	-0,16	-0,46	-0,10
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK						
6.7.2023.	7,5345					
Usklađena vrijednost Eur/ m2	192,00					
Usklađena vrijednost Kn/ m2	1.446,62					
Prometna vrijednost (Eur)	82.176,00					
Prometna vrijednost (kn)	619.155,07					

Kod usporednih nekretnina br. 1 i 4 došlo je do pojave neuobičajenih okolnosti te će iz daljnjeg postupka izjednačavanja biti izbačena nekretnina br. 4 zbog većeg odstupanja.

	Procjenjivana	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba
	nekretnina	Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.5
	Kukljica k.č. 2/3 k.o. Kukljica	Kukljica k.č. 3672/2 k.o. Kukljica	Kukljica k.č. 1125/25 k.o. Kukljica	Kukljica k.č. 920 k.o. Kukljica	Kukljica k.č. 1001/2 k.o. Kukljica
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
zona prema planu:	rijetko izgrađeni dio S1	rijetko izgrađeni dio S1	rijetko izgrađeni dio S2	neizgrađeni dio S1	neizgrađeni dio S1
Međuvremenski izjednačena cijena	--	302.185	176.218	116.726	137.637
Površina čestice	428,00	1.099,00	707,00	719,00	798,00
Cijena po metru kvadratnom	--	274,96	249,25	162,34	172,48
ASPEKTI POVOLJNOSTI					
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	214,76	275	249	162	172
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	čl.22	čl.22	čl.22	čl.22	čl.23
Prilagodba	kis=1,0	kis=1,0	kis=1,0	kis=1,0	kis=1,0
Prilagođena prodajna cijena po m2	1	1,00	1,00	1,00	1,00
	214,76	275	249	162	172
Indikator vrijednosti po m2	215	275	249	162	172
			1	1	1
STATISTIKA					
Prosjek:	214,76				
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		60,21	34,49	-52,41	-42,28
Kvadrat odstupanja:		3.624,67	1.189,53	2.747,24	1.787,65
Suma:	7.561,44				
Standardno odstupanje:	50,20				
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	100,41				
		0,60	0,34	-0,52	-0,42
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,28	0,16	-0,24	-0,20
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK					
6.7.2023.	7,5345				
Usklađena vrijednost Eur/ m2	215,00				
Usklađena vrijednost Kn/ m2	1.619,92				
Prometna vrijednost (Eur)	92.020,00				
Prometna vrijednost (kn)	693.324,69				

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI NEKRETNINE

Za započetu gradnju uračunavaju se komunalni i vodni doprinos prema odobrenom aktu za gradnju.

Komunalni doprinos = $(630 \text{ m}^3 \times 129,00 \text{ kn/m}^3) / 7,5345 = 10.786,38 \text{ Eur}$

Vodni doprinos = $(630 \text{ m}^3 \times 6,75 \text{ kn/m}^3) / 7,5345 = 564,40 \text{ Eur}$

Kako započeta gradnja nije u skladu sa odobrenim aktom o gradnji izračunat će se troškovi uklanjanja i odvoza na deponiju.

- a) Temelji = $(15 \times 2 + 10 \times 2) \times 0,4 \times 0,4 = 8 \text{ m}^3 \times 105 \text{ Eur/m}^3 = 840,00 \text{ Eur}$
- b) Nadtemeljni zidovi = $(15 \times 2 + 10 \times 2) \times 0,25 \times 0,6$ (prosječno) = $7,5 \text{ m}^3 \times 105 \text{ Eur/m}^3 = 788 \text{ Eur}$
- c) Betonska podloga = $15 \times 10 \times 0,1 = 15 \text{ m}^3 \times 105 \text{ Eur/m}^3 = 1.575,00 \text{ Eur}$
- d) Planiranje nasipa (nasip između nadtemeljnih zidova) nakon rušenja
= $(15 \times 10 \times 0,5) = 75 \text{ m}^3 \times 10 \text{ Eur/m}^3 = 700,00 \text{ Eur}$
- e) Odvoz na deponiju:

KLASA: 363-01/13-01/109

URBROJ: 2198/22-01/14-01-6

Kukljica, 29. rujna 2015. godine

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13- pročišćeni tekst) i članka 32. Statuta Općine Kukljica, („Službeni glasnik Općine Kukljica“ , broj 2/13), Općinsko vijeće na svojoj 6. sjednici, održanoj dana 29. rujna 2015. godine, donijelo je

ODLUKU

o

obavljanju javne usluge prikupljanja, odvoza i odlaganja miješanog komunalnog otpada s područja Općine Kukljica

Članak 1.

Uslugu prikupljanja, odvoza i odlaganja miješanog komunalnog otpada s područja općine Kukljica obavljati će komunalno poduzeće „Čistoća“ d.o.o. iz Zadra.

Članak 2.

Općina Kukljica prihvaća sve prijedloge navedene u Pismu namjere za uslugu prikupljanja , odvoza i odlaganja miješanog komunalnog otpada s područja Općine Kukljica, tvrtke „Čistoća“ d.o.o. od dana 28. kolovoza 2015.godine.

<https://www2.jadrolinija.hr/Voyager2Web/#/step1>

povratna karta:

VOZILO

Tip vozila ▼ Kamion

Usluga ▼ TERETNI 6t i više

Dužina (cm)	Širina (cm)	Visina (cm)
800	230	250
Min 500 / Max 3000	Min 210 / Max 500	Min 115 / Max 500

Dopuštena nosivost 7

Registracija rental

*Ako koristite rent-a-car upišite **rental**

Priključno vozilo

OBRIŠI

OSTALE USLUGE

DODAJ USLUGU

i Odabrane usluge vrijede i na povratnom putovanju

Cijena	
109,10 EUR	
822,01 HRK	(1 EUR = 7,53450 HRK)

Količina srušenog betona = $(8+7,5+15) = 30,5 \text{ m}^3$

1 tura = $7 \text{ m}^3 \text{ kontejner} = 30,5 / 7 = 5 \text{ tura}$

Usluge dovoza i odvoza kontejnera = $5 \text{ tura} \times 100 \text{ Eur} + 5 \times 109,10 = 1.050,00 \text{ Eur}$

Ukupna vrijednost nekretnine:

Vrijednost zemljišta + doprinosi – troškovi rušenja nelegalne započete gradnje
 = $92.020,00 + 10.786,38 + 564,40 - (840+788+1575+700+1050) = 98417,78 \text{ Eur}$

6. MIŠLJENJE

Prema svemu navedenom mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 6.7.2023. godine iznosi:

$$98.400,00 \text{ €} = 741.394,80 \text{ kn}$$

$$230,00 \text{ €/m}^2 = 1.732,94 \text{ kn/m}^2$$

NAPOMENA:

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina.
Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno čl. 68. st.5 Pravilnika.

Izradio:

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

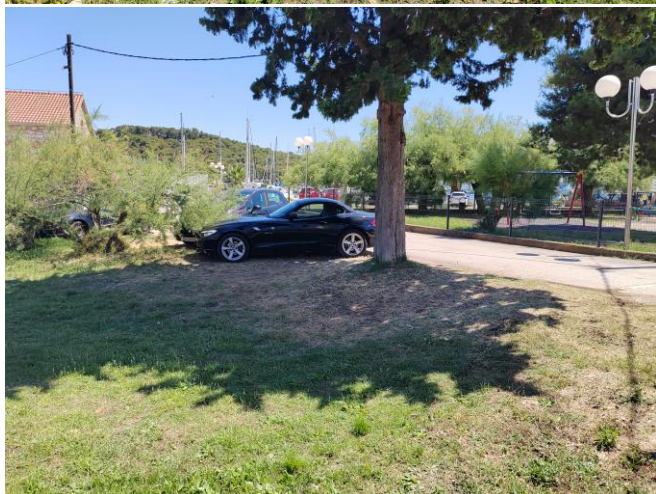
7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom jamčim da je elaborat izrađen neovisno i nepristrano, da ne postoji mogući sukob interesa i da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

8. FOTOGRAFJE





9. PRILOZI

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE VUKOVIĆ (27022993678)

ID Izvatka: 41121

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	KUKLIJA ULICA II., KUKLIJA	ULICA VIII., KUKLIJA	KUKLIJA ULICA II., KUKLIJA	KUKLIJA ULICA IX., KUKLIJA	KUKLIJA, KUKLIJA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3721/6	1000/2	3672/2	1125/25	920
6	K.O.	KUKLIJA	KUKLIJA	KUKLIJA	KUKLIJA	KUKLIJA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1099	609	719	774	798
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1099	609	719	774	798
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1		1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	3721/6	1000/2	3672/2	1125/25	920
11	K.O.	KUKLIJA	KUKLIJA	KUKLIJA	KUKLIJA	KUKLIJA
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1	1	1	1
		Kin max	0,60	0,60	0,60	0,60
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	1.881,80	1.340,85	850,09	749,56	1.108,68
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	250,00	180,00	115,00	99,48	147,49
17	PODLUJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.05.2022	28.10.2019	29.08.2019	07.10.2022	21.12.2021
19	CIJENOVNI BLOK	KUKLIJA - GRAĐEVINSKO	KUKLIJA - GRAĐEVINSKO	KUKLIJA - GRAĐEVINSKO	KUKLIJA - GRAĐEVINSKO	KUKLIJA - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3721/6 k.o. KUKLIJICA	PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNINE NA K.Č. 3721/6 (P= 457 M2) UPIŠANA U ZK. UL.: 1535, K.Č. 3721/5 (P= 383 M2) UPIŠANA U ZK. UL.: 1597, K.Č. 3721/1 (P= 185 M2) UPIŠANA U ZK. UL.: 2273 I NA K.Č. 3720/2 (P= 74 M2) UPIŠANA U ZK. UL.: 1567 SVE K.O. KUKLIJICA.
2	k.č. 1000/2 k.o. KUKLIJICA	PREDMET KUPOPRODAJE JE K.Č. 1000/2 K.O. KUKLIJICA, UKUPNE POVRŠINE 609 M2, UPIŠANE U ZK. UL. 2612, U NARAVI NEPLODNO ZEMLJIŠTE, ZA CJELO. ZA PREDMETNU ČESTICU IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA OD UO ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE ŽŽ, KLASA: UP/I-361-03/20-01/000170, URBROJ: 2198/1-07/18-21-0020 OD 01.03.2021. GODINE KOJOM SE DOZVOLJAVJA GRAĐENJE GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE (POVREMENO STANOVANJE), 2 B SKUPINE, S JEDNOM STAMBENOM JEDINICOM.
3	k.č. 3672/2 k.o. KUKLIJICA	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 3672/2 K.O. KUKLIJICA (P=478 M2), ZK. UL.: 1029 I K.Č. 3672/3 K.O. KUKLIJICA (P=241 M2) ZK. UL.: 1959 K.O. KUKLIJICA, U NARAVI SE RADI O ZEMLJIŠTU KOJE ČINI JEDNU CIELINU, A NA NJEGOVOVOM DIJELU POSTOJI PUT KOJEGA KAO PRAVO SLUŽNOSTI PROLAZA I PROVOZA KORISTE K.Č. 3673 I 3674 K.O. KUKLIJICA, ŠTO JE KAO VANKNJIZNO PRAVO URĐENO RANIJIM SPORAZUMOM VLASNIKA. NA PREDMETNIM K.Č. (NOVOFORMIRANA K.Č. 3672/3) IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA OD UO ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE ŽŽ, KLASA: UP/I-361-03/20-01/000110, URBROJ: 2198/1-07/18-21-0017 OD 26.02.2021.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KUKLIJICA ULICA IV 0 odnosno na k.č. 2/3 k.o. KUKLIJICA, ZADAR.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KUKLIJICA - GRAĐEVINSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/23-01/120

URBROJ: 2198-07/3-23-2-AG

ZADAR, 18.8.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
ANDREJA GOLČEVSKI

Andreja Golčevski
Digitalno potpisao:
Andreja Golčevski
Datum: 2023.08.18
08:57:41 +02'00'

ODOBRIO/ODOBRILA:

Igor Bačić
Digitalno potpisao: Igor Bačić
Datum: 2023.08.21 12:07:59
+02'00'

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR
 ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA
 K.o. KUKLJICA
 k.č.br.: 2/3

Stanje na dan: 25.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
 Izvorno mjerilo 1:2904

