



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ZADARSKA ŽUPANIJA

KLASA: 940-06/20-03/21  
URBROJ: 2198/01-7/11-20-4  
Zadar, 14. listopada 2020. godine

KAMEN  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA PAKOŠTANE  
OPĆINSKI NAČELNIK - PAKOŠTANE

|              |          |
|--------------|----------|
| Prejeto:     | 19.10.20 |
| Preporučeno: |          |
| Preporučeno: |          |
| Preporučeno: |          |

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Zadarske županije i Grada Zadra povodom zahtjeva Općine Pakoštane za izdavanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) – u daljnjem tekstu Zakona, na 59. sjednici procjeniteljskog povjerenstva održanoj dana 14. listopada 2020. godine temeljem članka 12. stavka 1. Zakona donijelo je

### mišljenje

da je procjembeni elaborat, broj elaborata PE-120/17 - ispravak, od 08. rujna 2020. godine, izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnina Vjeki Dizdaru, ing.građ., za građevinska zemljišta na lokaciji Vrana, predio Majdan, k.č. 783/62 i dr. sve k.o. Vrana, u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

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

**IGOR**  
**BAČIĆ**  
Digitalno  
potpisao: IGOR  
BAČIĆ  
Datum:  
2020.10.14  
14:06:08 +02'00'

Dostaviti:

1. Općina Pakoštane, Kraljice Jelene 78, 23211 Pakoštane
2. Pismohrana

## PROCJEMBENI ELABORAT - 120/17



Nekretnina: **Građevinska zemljišta**

Lokacija: **Vrana, Majdan, 23211 Pakoštane**  
k.č. 783/62 i dr., k.o. Vrana

Naručitelj: **Općina Pakoštane, Kraljice Jelene 78, 23211 Pakoštane**

Svrha: **Prodaja zemljišta za individualnu izgradnju (stambeno zbrinjavanje)**

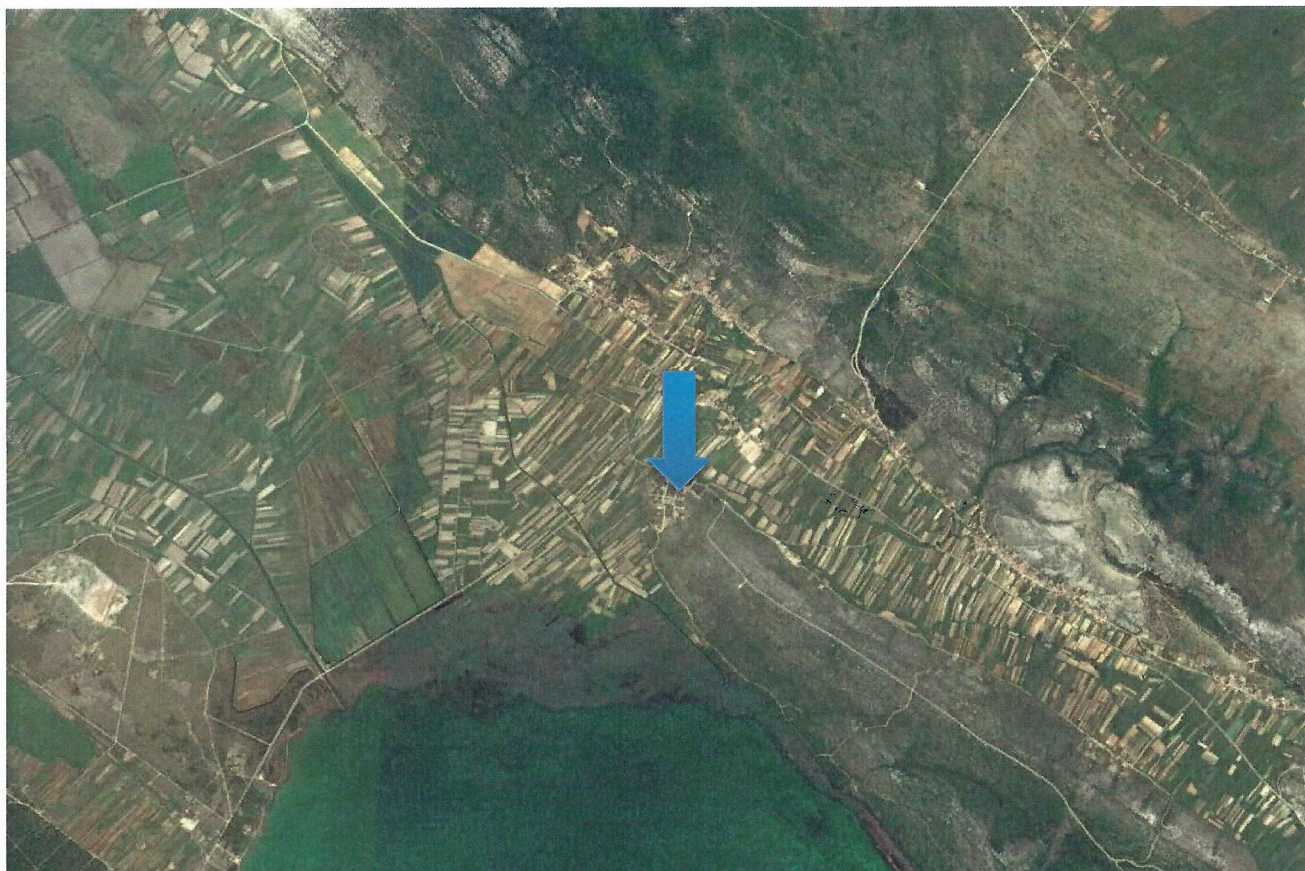
Procjenitelj:  
Vjeko Dizdar, ing. građ.  
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, 8.9.2020. godine

## LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u mjestu Vrana kod Pakošтана, predio Majdan. U okolici dominira park prirode Vransko jezero. Udaljenost od Jadranske magistrale je cca 5 km.



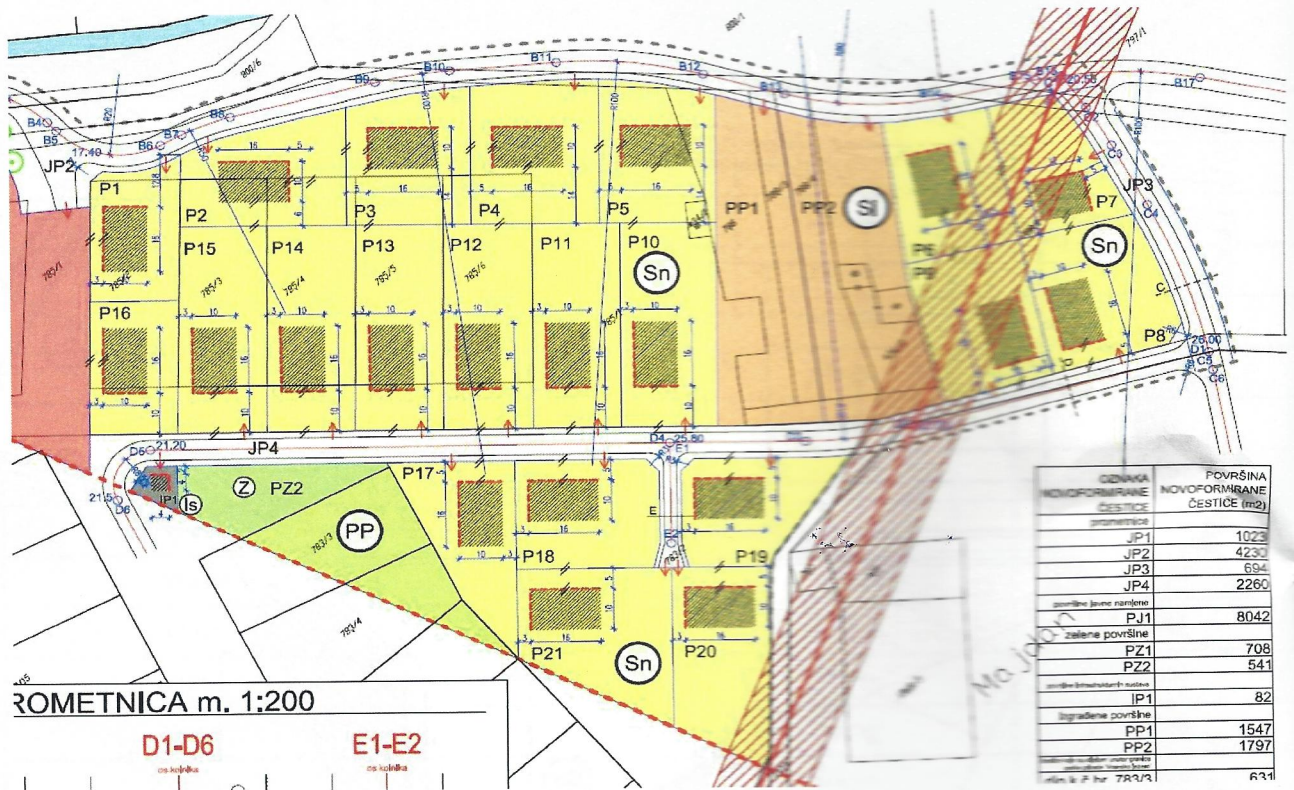
Predmet procjene je građevinsko zemljište. Prema odredbama važećeg DPU-a područja Majdan nalazi se unutar zone Sn - stambena namjena - neizgrađeni dio.

Na dan kakvoće, ma predmetnom zemljištu nema izgrađenih građevina. Neomeđeno je i gotovo horizontalno.

U komunalnom smislu lokacija je djelomično opremljena uređajima infrastrukture.

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

Izvod iz DPU-a Majdan - (kartografski prikaz 4.1. - uvjeti gradnje)



ZAŠTITNI POJASEVI INFRASTRUKTURE



zaštitni pojas 35 kV dalekovoda - 10m osl - za sve zahvate u zaštitnom pojasu potrebno je zatražiti posebne uvjete nadležnog distributera

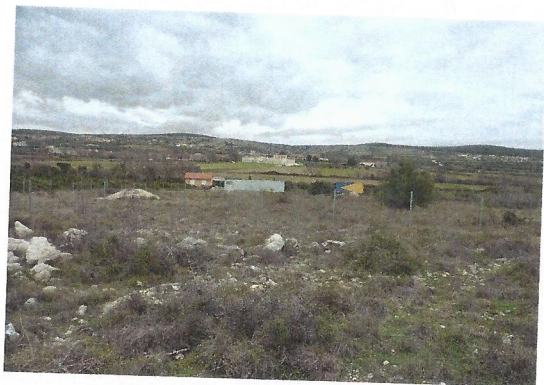
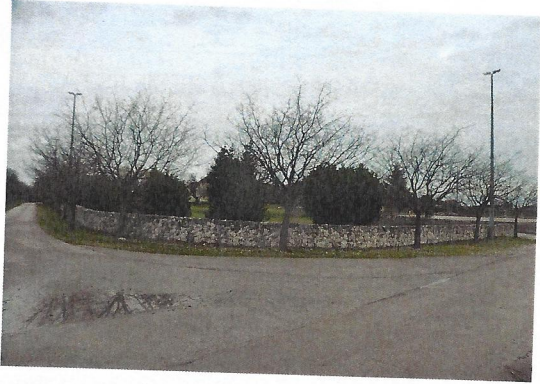
Parcele P6, P7, P8, P9 i P20 nalaze se dijelom unutar zaštitnog pojasa infrastrukture 35 kV dalekovoda. Ocjena je da na predmetnim parcelama nema ograničenja ostalih korištenja, te je umanjeno vrijednosti navedenih parcela minimalno (pravilnik Prilog 3.).

| OZNAKA NOVOFORMIRANE ČESTICE   | POVRŠINA NOVOFORMIRANE ČESTICE (m2) |
|--|-------------------------------------|
| JP1  | 1023                                |
| JP2  | 4230                                |
| JP3  | 694                                 |
| JP4  | 2260                                |
| površine javne namjene   |                                     |
| PJ1  | 8042                                |
| zelene površine  |                                     |
| PZ1  | 708                                 |
| PZ2  | 541                                 |
| površine infrastrukturnih sustava  |                                     |
| IP1  | 82                                  |
| izgrađene površine   |                                     |
| PP1  | 1547                                |
| PP2  | 1797                                |
| Čestice koje su dio i/ili unutar granika parca arhivski "transmisio teren" |                                     |
| dio k.č.br. 783/3  | 631                                 |
| dio k.č.br. 783/4  | 260                                 |
| dio k.č.br. 783/5  | 82                                  |

| OZNAKA NOVOFORMIRANE ČESTICE | POVRŠINA NOVOFORMIRANE ČESTICE (m2) |
|------------------------------|-------------------------------------|
| neizgrađene površine         |                                     |
| P1                           | 667                                 |
| P2                           | 915                                 |
| P3                           | 911                                 |
| P4                           | 1030                                |
| P5                           | 908                                 |
| P6                           | 866                                 |
| P7                           | 721                                 |
| P8                           | 1002                                |
| P9                           | 929                                 |
| P10                          | 1114                                |
| P11                          | 1011                                |
| P12                          | 1038                                |
| P13                          | 1013                                |
| P14                          | 1026                                |
| P15                          | 1027                                |
| P16                          | 667                                 |
| P17                          | 805                                 |
| P18                          | 876                                 |
| P19                          | 773                                 |
| P20                          | 1009                                |
| P21                          | 1090                                |

## 4. Rezultati očevida

### FOTOGRAFIJE



### 7.3. Izračun tržišne vrijednosti

| oznaka novoformirane čestice | površina novoformirane čestice | tržišna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) | ukupna tržišna vrijednost (€) |
|------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| P1                           | 667                            | 25,19                                  | 16.801,73                     |
| P2                           | 915                            | 25,19                                  | 23.048,85                     |
| P3                           | 911                            | 25,19                                  | 22.948,09                     |
| P4                           | 1.030                          | 25,19                                  | 25.945,70                     |
| P5                           | 908                            | 25,19                                  | 22.872,52                     |
| P6                           | 866                            | 23,93                                  | 20.727,45                     |
| P7                           | 721                            | 23,43                                  | 16.893,61                     |
| P8                           | 1.002                          | 24,94                                  | 24.992,36                     |
| P9                           | 929                            | 23,43                                  | 21.767,22                     |
| P10                          | 1.114                          | 25,19                                  | 28.061,66                     |
| P11                          | 1.011                          | 25,19                                  | 25.467,09                     |
| P12                          | 1.038                          | 25,19                                  | 26.147,22                     |
| P13                          | 1.013                          | 25,19                                  | 25.517,47                     |
| P14                          | 1.026                          | 25,19                                  | 25.844,94                     |
| P15                          | 1.027                          | 25,19                                  | 25.870,13                     |
| P16                          | 667                            | 25,19                                  | 16.801,73                     |
| P17                          | 805                            | 25,19                                  | 20.277,95                     |
| P18                          | 876                            | 25,19                                  | 22.066,44                     |
| P19                          | 773                            | 25,19                                  | 19.471,87                     |
| P20                          | 1.009                          | 24,69                                  | 24.912,74                     |
| P21                          | 1.090                          | 25,19                                  | 27.457,10                     |
| <b>SVEUKUPNO (€) :</b>       |                                |  | <b>483.893,88</b>             |