



**AGENCIJA MIJANOVIĆ** D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split  
✉ info@a-m.hr

☎ +385 21 48 48 48  
☎ +385 91 616 1636

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Broj elaborata:** 146/2025-2

**Svrha:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Nekretnina:** č.zem.br. 4738/2 k.o. Tisno  
k.č.z. 4738/2 k.o. Tisno

**Lokacija:** Tisno, Tisno

**Naručitelj:** **MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881,  
TRNJANSKA CESTA 37/2, 10000 ZAGREB**

**Datum:** 04.06.2025.

**IZRADIO:** Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **SADRŽAJ:**

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA
12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
13. PRILOZI

## 2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



### REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw



Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOgZHPD-Lw

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

### 4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

## **5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA**

### **5.1. ZADATAK:**

Sukladno zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti za poljoprivredno zemljište oznake k.č.z. 4738/2, k.o. Tisno;

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

### **5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE**

Dan očevida: 31.05.2025.

Dan kakvoće: 31.05.2025.

Dan vrednovanja: 04.06.2025.

Naručitelj: MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA 37/2, 10000 ZAGREB

### **5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Četvrt: Tisno

Grad: Tisno

Županija Šibensko-kninska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Tisno

ZK IZVADAK: 968,

Nekretnina: č.zem.br. 4738/2 k.o. Tisno

k.č.z. 4738/2 k.o. Tisno

Osnova procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućih poboljšica

Za potrebe: Za osobne potrebe

Kategorija zemljišta:

**4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. - 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina nalazi se u Tisnom. Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja poljoprivredno zemljište obraslo niskim i visokim raslinjem . Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina IV. Kategorije.

Pristup: Nekretnina nema direktan pristup na JPP

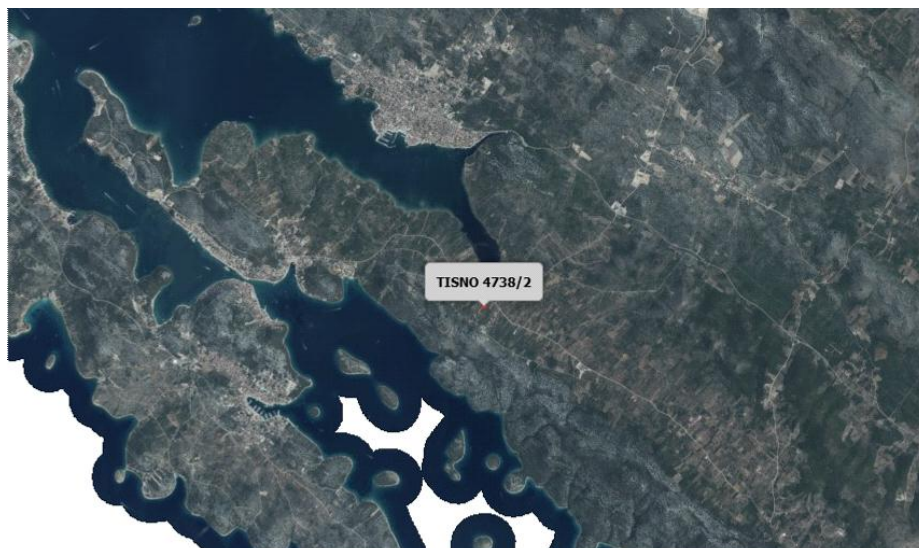
Napomena za prist.

Odvodnja: Terenom

Dozvole ishodene na čestici: -



#### 5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

#### MIKRO



Identifikacija izvršena prema podacima iz katastra

## 6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### 6.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

ZK izvadak: E IZVADAK OD 04.06.2025.

Općinski sud: Šibenik/ZK odjel Tisno

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Tisno	968	4738/2		Tisno	4738/2	1044	432,00

Opis nekretnine: VRT

Ukupna površina čest: 432,00 m<sup>2</sup>

Površina koja se procjenjuje: 432,00 m<sup>2</sup>

Vlasnik (zemljišnik) ZK 968  
4. Suvlasnički dio: 1/2  
MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA  
37/2, 10000 ZAGREB  
5. Suvlasnički dio: 1/2  
MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA  
37/2, 10000 ZAGREB

Posjedni (katastar): Sukladno upisu (PRILOG 14)

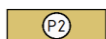
Teret: IMA sukladno upisu u ZK

Napomena: -



## 6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno IX. Izmjenama i dopunama PPUO Tisno ("Službeni glasnik Općine Tisno", broj 2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19, 3/20, 3/21, 5/22, 10/22 i 2/23), kartografski prikaz br. 1., "Korištenje i namjena površine", predmetna nekretnina se nalazi u zoni vrijedno obradivo tlo - poljoprivredna namjena.



VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA	
Općina: TISNO	
Naziv prostornog plana: IX. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE TISNO	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi: Službeni glasnik Općine Tisno 5/20	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Tisno 3/23
Javna rasprava objavljena: u Slobodnoj Dalmaciji, 14.4.2021. u Slobodnoj Dalmaciji, 24.1.2022. u Slobodnoj Dalmaciji, 2.6.2022.	Javni uvid održan: od 22.4.2021. do 6.5.2021. od 31.1.2022. do 1.3.2022. od 14.6.2022. do 21.6.2022.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Ivica Pirjak, dipl.ing.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): Klasa: 350-02/21-11/32 Ur.broj: 531-06-01-02/06-23-10 Datum: 8.3.2023.	

Sukladno navedenom predmetna nekretnina predstavlja poljoprivredno zemljište - IV. Kategorije.

-

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

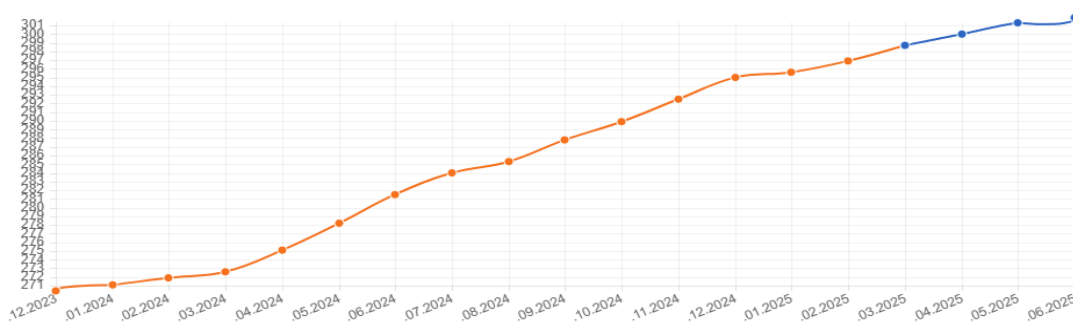
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekcije s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

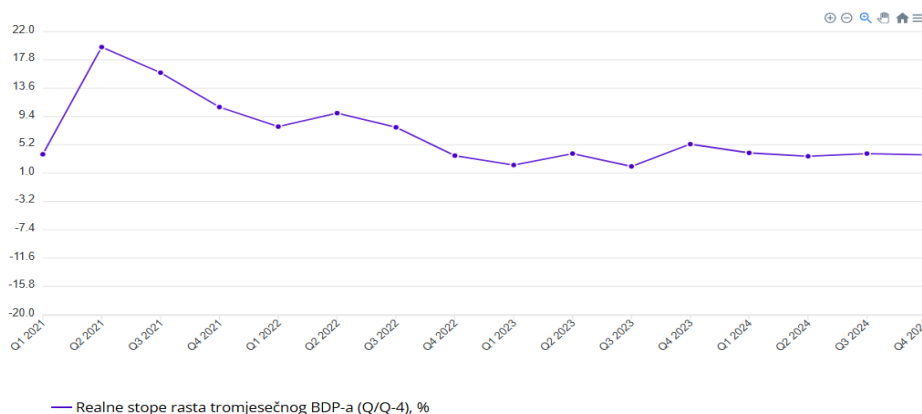
### BN Index

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>

### Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



izvor: <https://www.dzs.hr/>

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### 8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište u Tisnom, oznake k.č.z. 6145/2, k.o. Tisno. Zemljište je površine 6145/2 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 16.09.2024. za iznos od 36000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

<

#### Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Tisnom, oznake k.č.z. 2929, k.o. Tisno. Zemljište je površine 104,5 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 10.03.2025. za iznos od 2000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2304405	
Datum pregleda	4.6.2025.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	5546413	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.05.2025	
Površina u prometu	104,50	
Vrijednost nekretnine (KN)	2.000,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.03.2025	
Datum ugovora		
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	TISNO, DUBRAVA KOD TISNA - OSTALO OBRADIVO TLO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA	

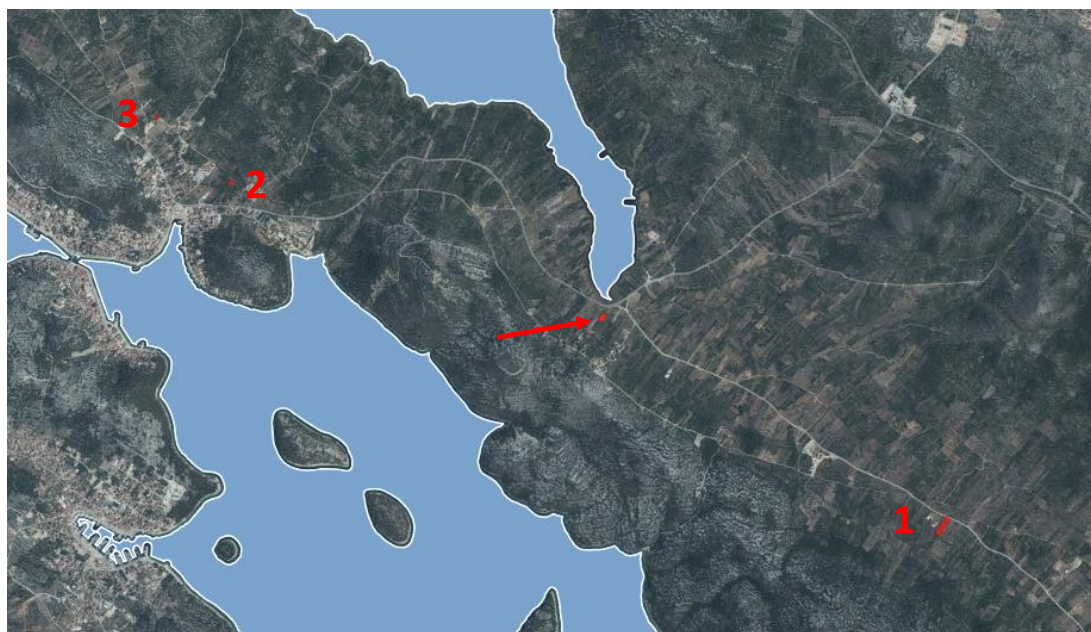
### Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Tisnom, oznake k.č.z. 2370, k.o. Tisno. Zemljište je površine 287 m2. Kupoprodaja je obavljena 21.05.2024. za iznos od 6000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2175472
Datum pregleda		4.6.2025.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5364919
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		19.09.2024
Površina u prometu		287,00
Vrijednost nekretnine (KN)		45.207,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		6.000,00
Datum ugovora		21.05.2024
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		DA 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		TISNO, DUBRAVA KOD TISNA - OSTALO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		OBRADIVO TLO P3 - OSTALA OBRADIVA TLA



Prikaz lokacije procenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta





## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

### METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

#### POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

#### PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena 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 kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine predstavljaju poljoprivredno zemljište, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

## 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Othert
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

\*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Tisno	Tisno	Tisno	Tisno
Lokacija	Tisno	Tisno	Tisno	Tisno
Nekretnina	Poljo. Zem.	Poljo. Zem.	Poljo. Zem.	Poljo. Zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	04.06.2025.	16.09.2024.	10.03.2025.	21.05.2024.
Površina (m <sup>2</sup> )	432,00	2.296,00	104,50	287,00
Cijena (€)	-	36.000,00	2.000,00	6.000,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> )		15,68	19,14	20,91

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
<b>Protok vremena</b>	2Q2025	3Q2024	1Q2025	2Q2024
DZS indeks cijena nekretnina	195,50	195,35	195,50	188,98
Vremensko usklađenje	-	0,10%	0,00%	3,50%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>		15,70	19,14	21,64

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	15,70	19,14	21,64
Prosječna prilagođena cijena	18,83	18,83	18,83
Apsolutno odstupanje od prosjeka	3,13	-0,31	-2,81
Relativno odstupanje od prosjeka	16,62%	1,65%	14,92%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	3,13	-0,31	-2,81
Kvadrat odstupanja	9,80	0,10	7,90
Standardno odstupanje	2,44		
Dvostruko standardno odstupanje	4,88		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	-	15,70	19,14	21,64
Kis	0,00	0,00	0,00	0,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,20	0,20	0,20	0,20
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	18,83	15,70	19,14	21,64
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Opis	<700 m2	1500 - 3000	<700 m2	<700 m2
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
KONFIGURACIJA				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		0%	0%	0%
Prilagođena cijena	<b>18,83</b>	15,70	19,14	21,64



## 11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvrmenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	15,70	19,14	21,64
Interkvalitativno izjednačena cijena	15,70	19,14	21,64
Razlika (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar  $\pm 40\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	15,70	19,14	21,64
Prosječna prilagođena cijena	18,83	18,83	18,83
Apsolutno odstupanje od prosjeka	3,13	-0,31	-2,81
Relativno odstupanje od prosjeka	16,62%	1,65%	14,92%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	3,13	-0,31	-2,81
Kvadrat odstupanja	9,80	0,10	7,90
Standardno odstupanje	2,44		
Dvostruko standardno odstupanje	4,88		
Pravilo 2 - $\sigma$ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> ) - IV. kategorije
18,83

## 12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu:

č.zem.br. 4738/2 k.o. Tisno

k.č.z. 4738/2 k.o. Tisno

CIJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IV. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena (€)
4738/2 k.o. Tisno	432,00	18,83	<b>8.134,56</b>

- SVEUKUPNO k.č.z. 4738/2 k.o. Tisno:

**8.134,56 €**

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

**8.130,00 €**

U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

U Splitu 04.06.2025.

## **13. PRILOZI**

## **PRILOG 1**





## **PRILOG 2**



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO  
Stanje na dan: 04.06.2025. 10:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330272, TISNO

Broj ZK uložka: 968

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2445/2025  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4738/2	VRT			432	
		UKUPNO:			432	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1/2		
MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA 37/2, 10000 ZAGREB		
4.3	Zaprimljeno 10.02.2025.g. pod brojem Z-2445/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-2689/2024 10.02.2025, Na temelju rješenja od 10.02.2025., Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu, pod poslovnim bojem ST-2689/2024 zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Mlakar for life jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za zastupanje u osiguranju, OIB: 78865978881, iz Trnjanska cesta 37/2, 10000 Zagreb,	na 4 (4.1)
5. Suvlasnički dio: 1/2		
MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA 37/2, 10000 ZAGREB		
5.3	Zaprimljeno 10.02.2025.g. pod brojem Z-2445/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-2689/2024 10.02.2025, Na temelju rješenja od 10.02.2025., Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu, pod poslovnim bojem ST-2689/2024 zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Mlakar for life jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za zastupanje u osiguranju, OIB: 78865978881, iz Trnjanska cesta 37/2, 10000 Zagreb,	na 5 (5.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 16.03.2023.g. pod brojem Z-5385/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR 15.03.2023. Na temelju Ugovora o zajmu sa sporazumom o osnivanju založnog prava na kojem je ovjeren potpis dana 15. ožujka 2023. god. OV-3242/2023 jav. bilj. Vesna Pučar iz Zagreba i dana 16. ožujka 2023. god. OV-3284/2023 jav. bilj. Vesana Pučar iz Zagreba uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a u korist: <b>KOLOVRAT KRISTIJAN, OIB: 11111846116, ULICA ANTE JAKŠIĆA 49, 10000 ZAGREB</b>	50.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK HIPOTEKE
5.2	Zaprimljeno 16.03.2023.g. pod brojem Z-5385/2023  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Z.U. 1892 i Z.U. 5582 K.O. Tisno.		na 5.1
<b>6. Na suvlasnički dio: 4 (1/2)</b>			
6.1	Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023  Prvenstveni red upisa: Z-2412/2020  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Temeljem čl. 90 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 63/2019) i preslika prijedloga za osiguranje zaprimljenog pod poslovnim brojem OVR-139/2020 dana 20. veljače 2020.g. kod Općinskog suda u Šibeniku zabilježuje se pokretanje postupka radi donošenja rješenja o zasnivanju prisilnog založnog prava u predmetu predlagatelja osiguranja Osnovna škola Gračani, OIB: 85867734506, iz Gračani 4/A, Zagreb zastupana protiv protivnika osiguranja Čorkalo Ante, OIB: 35481183145, iz Šestinska cesta 20, Zagreb		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

Stanje na dan: 04.06.2025. 10:36

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TISNO (Mbr. 330272)

Posjedovni list: 1044

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OBRATOV FRANE, P. IVEŠKA, TISNO, TISNO	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	2424	POD OŠTRICE	260	17		
			ORANICA	260			
		2864/4	LUKA	87	17		
			ORANICA	87			
		3412	BRDINA	119	17		
			VOĆNJAK	119			
		3413	BRDINA	831	17		
			PAŠNJAK	831			
		3415	BRDINA	985	17		
			VOĆNJAK	985			
		3416	BRDINA	151	17		
			VOĆNJAK	151			
	D	3417	TARACE	890	18		
			VOĆNJAK	890			
	D	3418	TARACE	285	18		
			VOĆNJAK	285			
	D	3419	TARACE	30	18		
			VOĆNJAK	30			
	D	3425	TARACE	277	17		
			VOĆNJAK	277			
	D	3426	TARACE	200	17		
			PAŠNJAK	200			
		4738/2	PODVORNICA	432	24		
			ORANICA	432			
Ukupna površina katastarskih čestica				4547			





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ŠIBENIK

Stanje na dan: 04.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TISNO  
k.č.br.: 4738/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904





## **PRILOG 3 - ZAKONI**

## ZAKONI

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
European Valuation Standards (EVS 2016)  
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)  
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)  
Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)  
Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)  
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)  
Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)  
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)  
Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb  
Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb  
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)  
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina  
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina  
Hrvatske vode, Karta prethodne procjene rizika - verificirana  
RGN fakultet, Karta podložnosti na klizanje  
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR  
NASA, Sea Level Projection Tool