



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: 146/2025-3

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina: č.zem.br. 8274/29 k.o. Tisno
k.č.z. 8274/29 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 m³ 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. 8274/29, 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: 1892,

Nekretnina: č.zem.br. 8274/29 k.o. Tisno

k.č.z. 8274/29 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 ima direktan pristup na JPP

Napomena za prist.

Odvodnja: Terenom

Dozvole ishodene na čestici: -

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

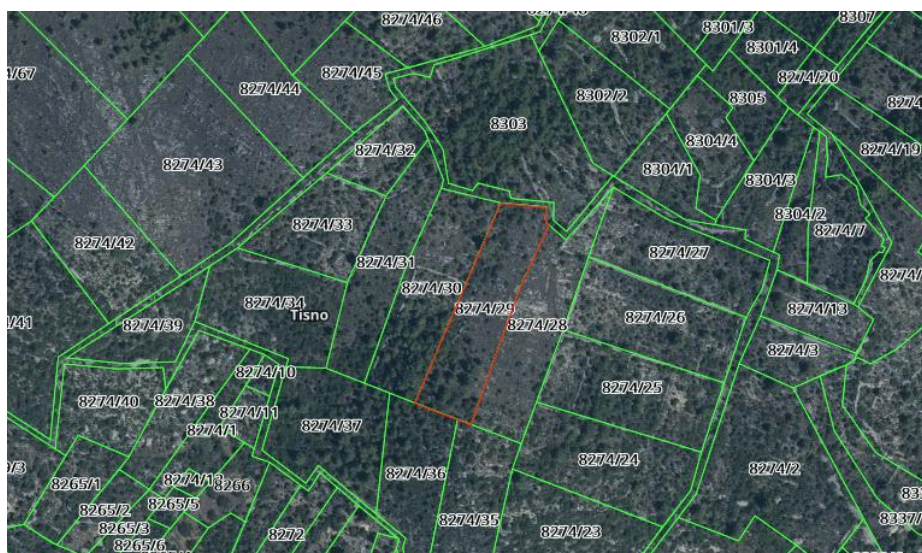


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske 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 ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Tisno	1892	8274/29		Tisno	8274/29	1396	4.175,00

Opis nekretnine: PAŠNJAK

Ukupna površina čest: 4.175,00 m²

Površina koja se procjenjuje: 4.175,00 m²

Vlasnik (zemljišnik) ZK 1892
2. Suvlasnički dio: 1/2
ČORKALO IVANICA UD. ŠIME
5. Suvlasnički dio: 1/4
MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA 37/2, 10000 ZAGREB
6. Suvlasnički dio: 1/4
MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA 37/2, 10000 ZAGREB

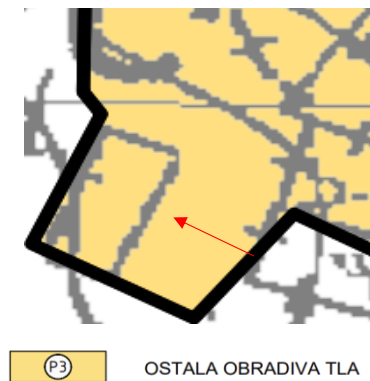
Posjedni (katastar): Sukladno upisu (PRILOG 14)

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 ostala obradiva tla - P3.



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

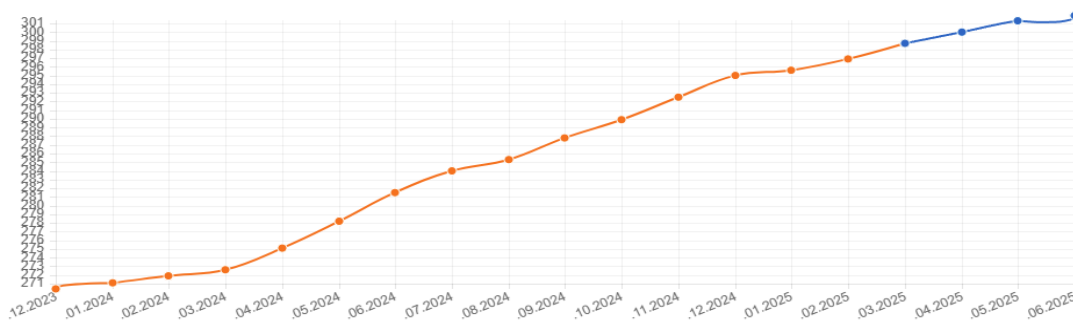
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

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.

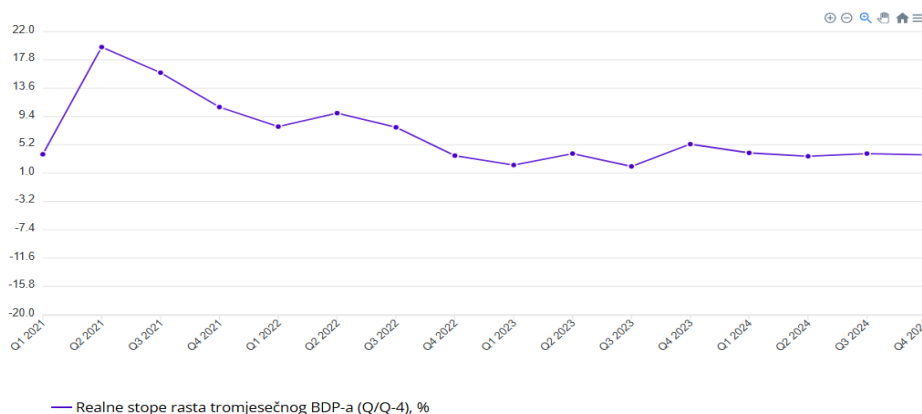
BN Index

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. 7298, k.o. Tisno. Zemljište je površine 7298 m². Kupoprodaja je obavljena 08.12.2023. za iznos od 7000 €. 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	2116257	
Datum pregleda	4.6.2025.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	5283910	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.05.2024	
Površina u prometu	1.270,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	52.741,50	
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.000,00	
Datum ugovora	08.12.2023	
POREZI:		
NAPOMENA: 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">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	TISNO, DUBRAVA KOD TISNA - OSTALO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	OBRADIVO TLO	
	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA	



Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Tisnom, oznake k.č.z. 7561, k.o. Tisno. Zemljište je površine 4262 m². Kupoprodaja je obavljena 18.10.2022. za iznos od 29834 €. 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	1900857	
Datum pregleda	4.6.2025.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	5022631	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.06.2023	
Površina u prometu	4.262,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	224.784,27	
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.834,00	
Datum ugovora	18.10.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: 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">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	TISNO, DUBRAVA KOD TISNA - OSTALO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	OBRADIVO TLO	
	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA	



Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Tisnom, oznake k.č.z. 7533, k.o. Tisno. Zemljište je površine 2162 m². Kupoprodaja je obavljena 29.06.2021. za iznos od 11000 €. 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	1534888	
Datum pregleda	4.6.2025.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4602829	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.11.2021	
Površina u prometu	2.162,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	82.574,95	
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.000,00	
Datum ugovora	29.06.2021	
POREZI:		
NAPOMENA: 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">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA	
	25	
	NE	
	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	TISNO, DUBRAVA KOD TISNA - OSTALO	
	OBRADIVO TLO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA	



Prikaz lokacije procjenjivanog 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.

Utvrdjivanje 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 umanjenih 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:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
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.	08.12.2023.	18.10.2022.	29.06.2021.
Površina (m ²)	4.175,00	1.270,00	4.262,00	2.162,00
Cijena (€)	-	7.000,00	29.834,00	11.000,00
Cijena (€/m ²)		5,51	7,00	5,09

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	2Q2025	4Q2023	4Q2022	3Q2021
DZS indeks cijena nekretnina	195,50	179,04	160,87	138,18
Vremensko usklađenje	-	9,20%	21,50%	41,50%
Korigirana vrijednost po m ²		6,02	8,51	7,20

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 ²)	6,02	8,51	7,20
Prosječna prilagođena cijena	7,24	7,24	7,24
Apsolutno odstupanje od prosjeka	1,22	-1,27	0,04
Relativno odstupanje od prosjeka	16,85%	17,54%	0,55%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	1,22	-1,27	0,04
Kvadrat odstupanja	1,49	1,61	0,00
Standardno odstupanje	1,02		
Dvostruko standardno odstupanje	2,04		
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 ²)	-	6,02	8,51	7,20
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 ²)	7,24	6,02	8,51	7,20
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Opis	> 3000	1000 - 1500	> 3000	1500 - 3000
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	7,24	6,02	8,51	7,20

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 ²)	6,02	8,51	7,20
Interkvalitativno izjednačena cijena	6,02	8,51	7,20
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 ²)	6,02	8,51	7,20
Prosječna prilagođena cijena	7,24	7,24	7,24
Apsolutno odstupanje od prosjeka	1,22	-1,27	0,04
Relativno odstupanje od prosjeka	16,85%	17,54%	0,55%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	1,22	-1,27	0,04
Kvadrat odstupanja	1,49	1,61	0,00
Standardno odstupanje	1,02		
Dvostruko standardno odstupanje	2,04		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²) - IV. kategorije
7,24

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. 8274/29 k.o. Tisno
k.č.z. 8274/29 k.o. Tisno

CIJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IV. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina u idealnom dijelu Naručiitelja (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena (€)
8274/29 k.o. Tisno	4.175,00	7,24	30.227,00

- SVEUKUPNO k.č.z. 8274/29 k.o. Tisno:

30.227,00 €

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

30.200,00 €

- Vrijednost k.č.z. 8274/29 k.o. Tisno u idealnom dijelu Naručiitelja (1/4 + 1/4):

15.113,50 €

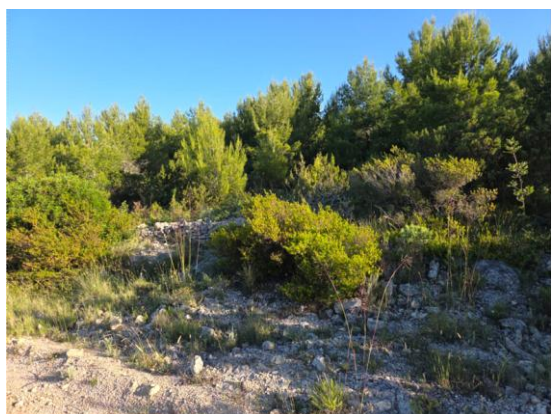
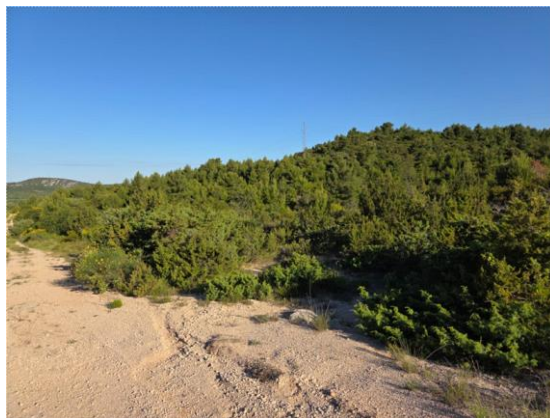
U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

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: 1892

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.	8274/29	PAŠNJAK				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ČORKALO IVANICA UD. ŠIME	
5.	Suvlasnički dio: 1/4 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)
6.	Suvlasnički dio: 1/4 MLAKAR FOR LIFE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78865978881, TRNJANSKA CESTA 37/2, 10000 ZAGREB	
6.3	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 6 (6.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7. Na suvlasnički dio: 5 (1/4)			
7.1	<p>Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2412/2020</p> <p>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 zabilježu 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</p>		
8. Na suvlasnički dio: 5 (1/4)			
8.1	<p>Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-5385/2023</p> <p>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 uknjižu se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a u korist:</p> <p>KOLOVRAT KRISTIJAN, OIB: 11111846116, ULICA ANTE JAKŠIĆA 49, 10000 ZAGREB</p>	50.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	<p>Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-5385/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.U. 968 K.O. Tisno.</p>		
8.3	<p>Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-5385/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Z.U. 5582 K.O. Tisno.</p>		
9. Na suvlasnički dio: 6 (1/4)			
9.1	<p>Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-5385/2023</p> <p>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 uknjižu se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a u korist:</p> <p>KOLOVRAT KRISTIJAN, OIB: 11111846116, ULICA ANTE JAKŠIĆA 49, 10000 ZAGREB</p>	50.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
9.2	<p>Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-5385/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.U. 968 K.O. Tisno.</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.3	Zaprimljeno 12.06.2023.g. pod brojem Z-11302/2023 Prvenstveni red upisa: Z-5385/2023 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Z.U. 5582 K.O. Tisno.		

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.06.2025. 10:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TISNO (Mbr. 330272)

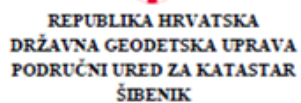
Posjedovni list: 1396

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRŽAVNA IMOVINA, OPĆINA TISNO, 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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		53	RAT	287	17		
			OBALA	287			
		67/1	RAT	27	17		
			PUT,PROLAZ	27			
		69	RAT	50	17		
			ZGRADA	50			
		72/1	RAT	32310	22		
			ŠUMA	32310			
		72/10	RAT	59	22		
			KUĆA, Tisno, Obala Davora Raića 3	20			
			ŠUMA	39			
		119	RAT	1057	17		
			PAŠNJAK	1057			
		139	BROŠČICA	507	22		
			PAŠNJAK	507			
		140	BROŠČICA	252	22		
			PAŠNJAK	252			
		278	BROŠČICA	18	22		
			DVOR	18			
		585	BROŠČICA	9	22		
			KRŠ, GOLET	9			
*		588	GOMILICE	1034	22		
			ZGRADA	1034			
*		1000	PETRIĆA GLAVA	394			
			KUĆA I DVORIŠTE	394			
*		1006	VELIKA DRAGA	85	21		
			KUĆA, BUSKA	85			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7934/1	PRVINJSKO	38565	13		
			KRŠ, GOLET	8358			
			PAŠNJAK	30207			
		7934/2	PRVINJSKO	103	13		
			KUĆA, Dubrava kod Tisna, Meštovi 15A	103			
		7934/3	PRVINJSKO	4303	13		
			KRŠ, GOLET	262			
			PAŠNJAK	4041			
		7934/4	PRVINJSKO	783	13		
			PAŠNJAK	627			
			KRŠ, GOLET	156			
		7934/9	PRVINJSKO	118	13		
			PAŠNJAK	118			
		8274/29	ČELA	4175	19		
			PAŠNJAK	4175			
		8274/34	ČELA	4509	19		
			PAŠNJAK	4509			
		8274/54	ČELA	2023	19		
			PAŠNJAK	2023			
		8274/59	ČELA	1191	19		
			PAŠNJAK	1191			
		8274/65	ČELA	3080	19		
			PAŠNJAK	3080			
		8274/67	ČELA	8310	19		
			PAŠNJAK	8310			
		8274/69	ČELA	16891	19		
			PUT,PROLAZ	16891			
		8274/70	ČELA	3197	19		
			PUT,PROLAZ	3197			
		8281/3	VUČJE UHO	302	19		
			PAŠNJAK	302			
		8348/8	MEĐUČELA	1068	20		
			NEPLODNO	1068			
		8379/39	MEĐUČELA	4402	20		
			PAŠNJAK	4402			
		8379/183	ČELA HAROŽINOVIĆA	3061	20		
			PAŠNJAK	3061			
		8379/250	ČELA HAROŽINOVIĆA	3925	20		
			PAŠNJAK	3925			
		8379/264	ČELA	2977	20		
			PAŠNJAK	2977			
		8379/273	ČELA VELIKA DRAGA	3250	20		
			PAŠNJAK	3250			
		8379/274	ČELA VELIKA DRAGA	3062	20		
			PAŠNJAK	3062			



k.č.br.: 8274/29

Izvor: 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