



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
BROJ PREDMETA	171/2026/IP
NEKRETNINA	Zemljište zk.č.br. 8407 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid Zemljište zk.č.br. 8408 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid Zemljište zk.č.br. 8536/1 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid
NARUČITELJ	Stečajna masa iza IMMOGIA-KREACIJA d.o.o.
DATUM	26.06.26

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	508.645,62	Eur	ZAOKRUŽENO	509.000,00	Eur
--	-------------------	------------	-------------------	-------------------	------------

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Namjena i karakteristike zemljišta.....	10
2.5 Korisna površina.....	11
2.6 fotodokumentacija.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	13
3.1 Svrha i područje primjene.....	13
3.2 Upute o korištenju godišnjih indeksnih nizova.....	14
3.3 Prosječni godišnji indeksi cijena županija, Grada Zagreba i velikih gradova.....	16
4 procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	19
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	19
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	21
4.1.2.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	22
4.1.2.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	23
4.1.2.3 statistička obrada I izračun.....	24
5 Rekapitulacija.....	26
6 Rješenje.....	28

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - zemljište zk.č.br. 8407 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid - zemljište zk.č.br. 8408 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid - zemljište zk.č.br. 8536/1 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid
Naručitelj:	Stečajna masa iza IMMOGIA-KREACIJA d.o.o.
Nekretnine:	Zemljište zk.č.br. 8407 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid Zemljište zk.č.br. 8408 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid Zemljište zk.č.br. 8536/1 k.o. Sevid upisano u zk.ul. 15181 k.o. Sevid
Datum pregleda nekretnine:	25.05.2026.
Dan kakvoće:	25.05.2026.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	26.06.2026.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o. Stalni sudski vještak za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina Nikole Škrlica 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	508.645,62	Eur	ZAOKRUŽENO:	509.000,00	Eur
---	------------	-----	--------------------	------------	-----

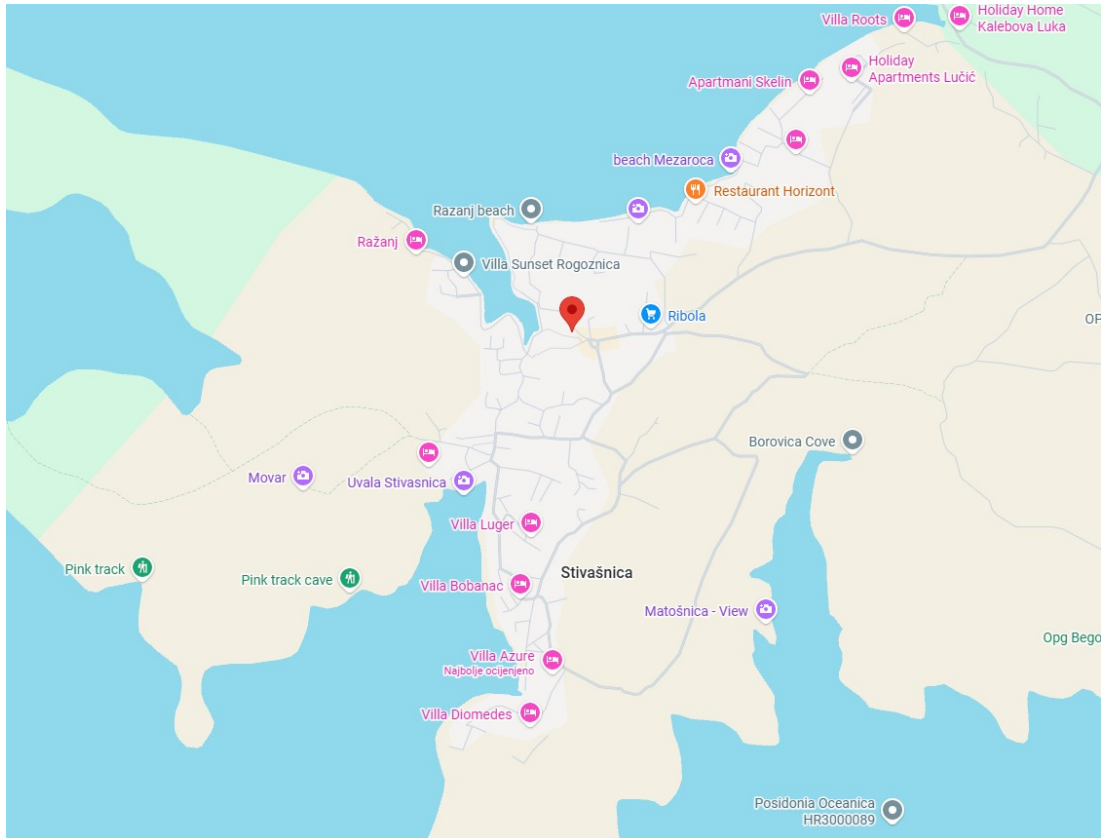
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 26. lipnja 2026. godine

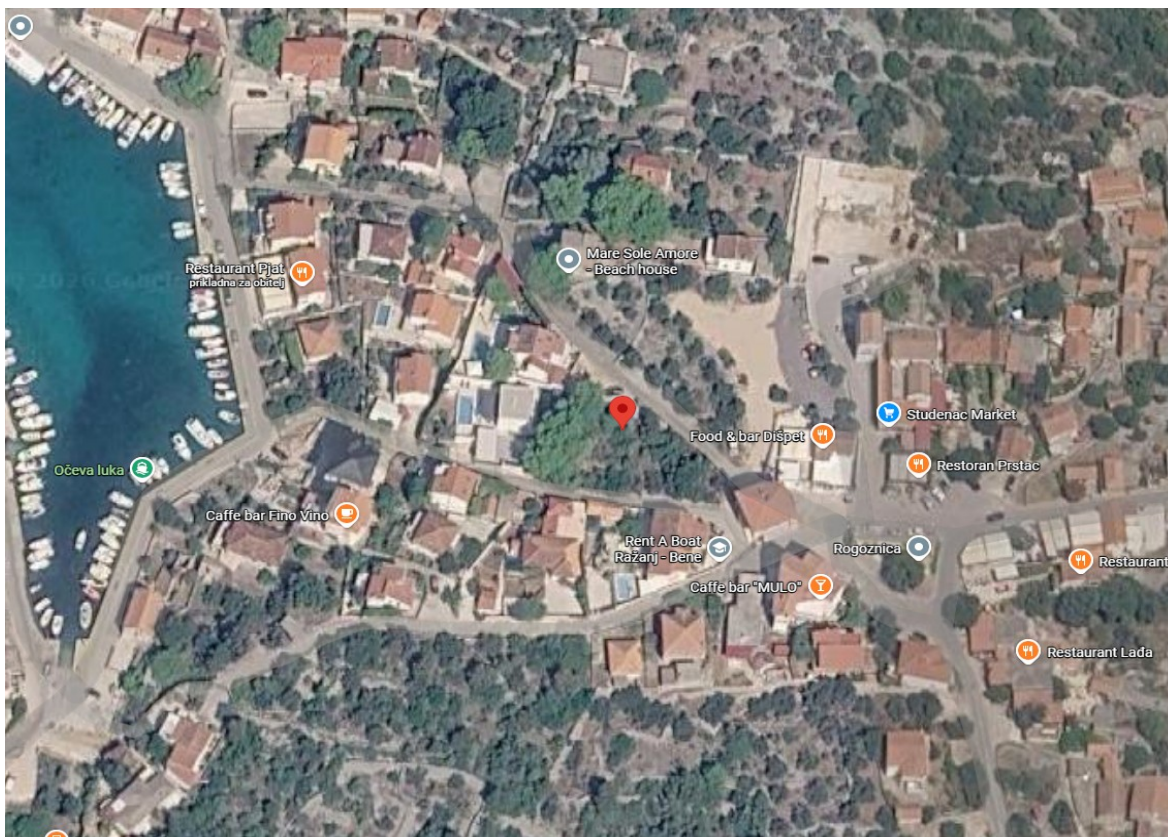
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Zk.č.br. 8407, zk.č.br. 8408 i zk.č.br. 8536/1 sve k.o. Sevid, Ražanj
-----------------	---



- prikaz lokacije u odnosu na šire područje -



- prikaz mikrolokacije nekretnine u odnosu na uže područje -



- prikaz kč.br. 8407, kč.br. 8408 i kč.br. 8536/1 sve k.o. Sevid na Geoportalu DGU <https://geoportal.dgu.hr/> -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U izvadak iz BZP-a zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Šibenik, zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid je upisana zk.č.br. 8407 kao na vrh dražice, pašnjak sa 271 m² i voćnjak sa 200 m², zk.č.br. 8408 kao na vrh dražice, pašnjak sa 246 m² i zk.č.br. 8536/1 kao na vrh dražice, pašnjak sa 1084 m², sveukupne površine 1801 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 26.06.2026. 12:27

Katastarska općina: 330213, SEVID

Broj ZK uložka: 15181

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18525/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	8407	8	NA VRH DRAŽICE PAŠNJAK VOĆNJAK	471 271 200	
2.	8408	8	NA VRH DRAŽICE PAŠNJAK	246 246	
3.	8536/1	8	NA VRH DRAŽICE PAŠNJAK	1084 1084	
			UKUPNO:	1801	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 IMMOGIA-KREACIJA D.O.O, OIB: 40829764692, PUŠKARIĆEVA 42, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.06.2026.
Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijava i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 9. 1. 2025.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU



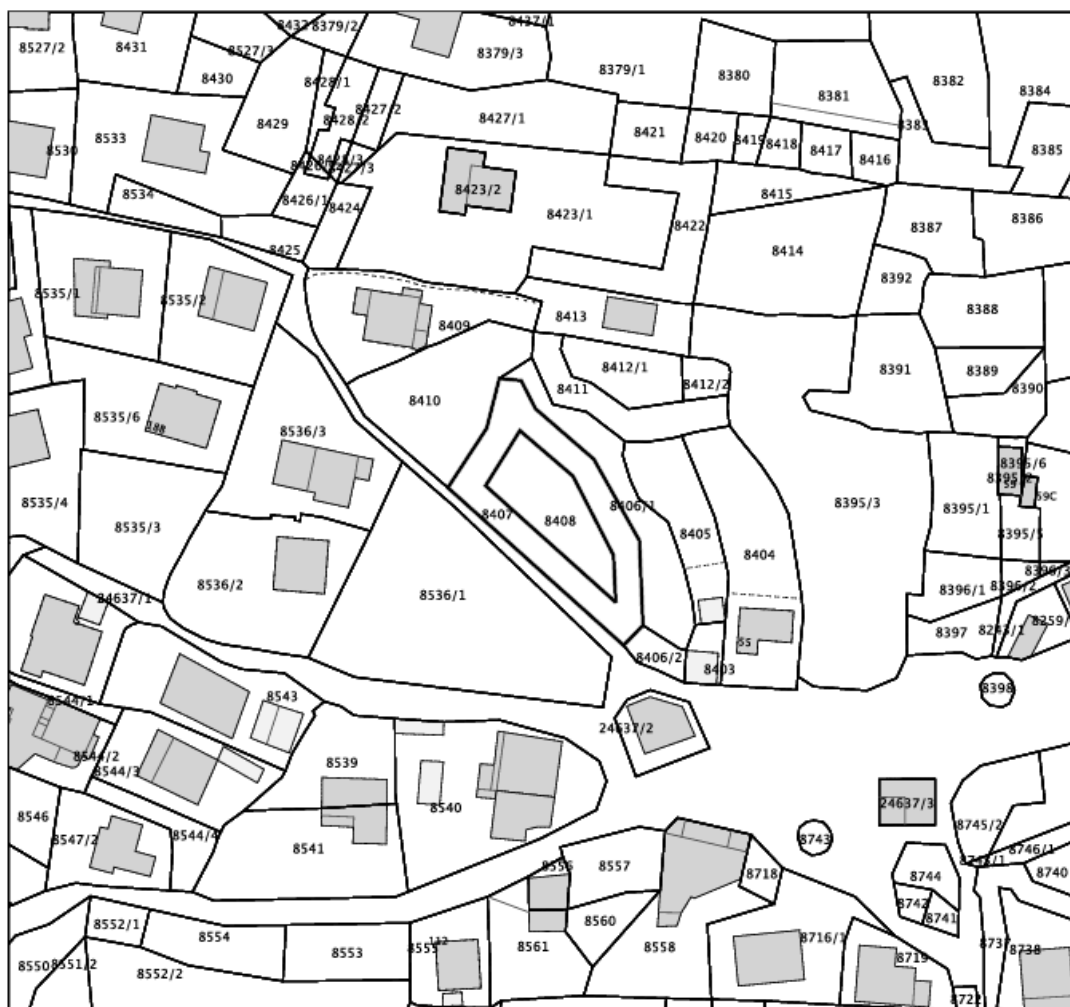
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SEVID
k.č.br.: 8407

Stanje na dan: 26.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



- prikaz k.č.br. 8407 k.o. Sevid na izvodu iz katastarskog plana -



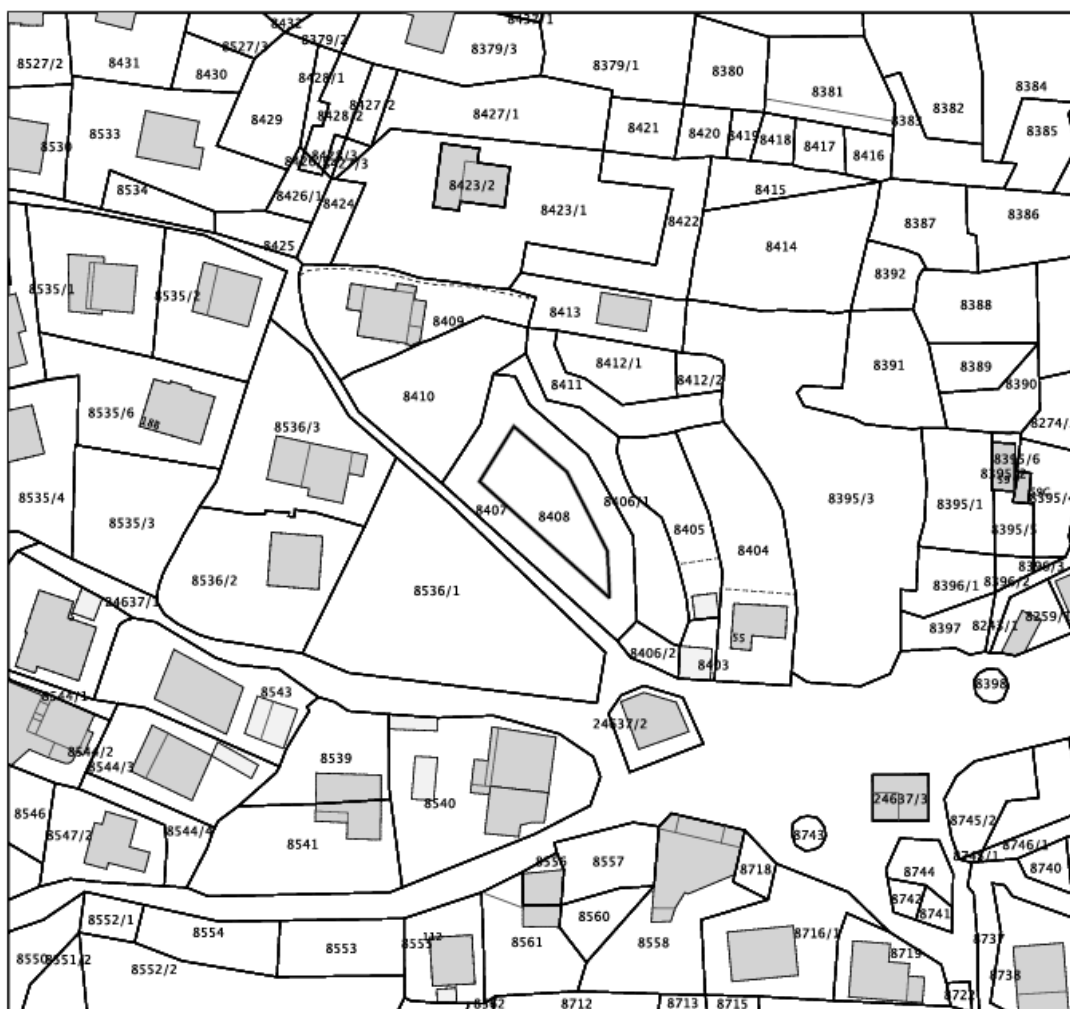
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SEVID
k.č.br.: 8408

Stanje na dan: 26.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



- prikaz k.č.br. 8408 k.o. Sevid na izvodu iz katastarskog plana -



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SEVID
k.č.br.: 8536/1

Stanje na dan: 26.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500

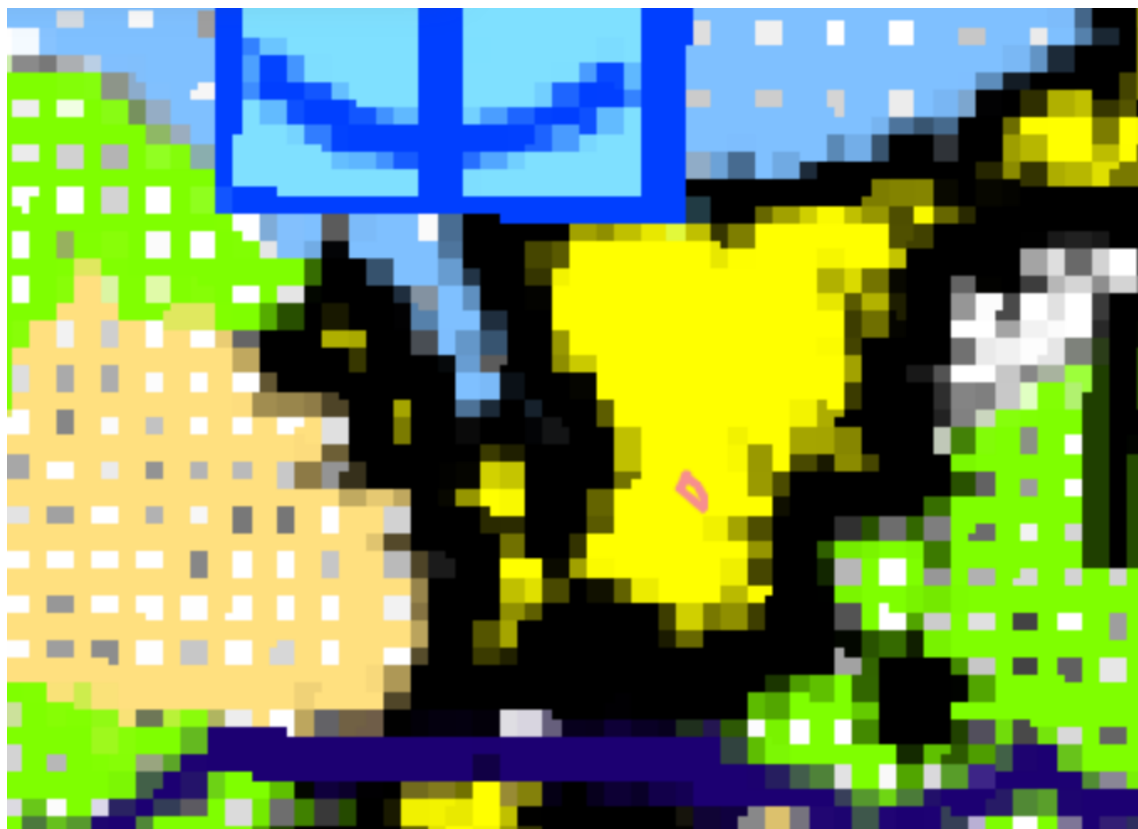


- prikaz k.č.br. 8536/1 k.o. Sevid na izvodu iz katastarskog plana -

2.4 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Pregledom Prostornog plana Šibensko-kninske županije, Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije broj 11/02, 10/05-uskl., 3/06, 5/08, 6/12, 9/12-pročišć. Tekst, 4/13, 8/13-ispr., 2/14 i 4/17, VI. Izmjene i dopune plana, predmetne parcele kč.br. 8407, kč.br. 8408 i kč.br. 8536/1 sve k.o. Sevid se prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora/površina” nalazi unutar granica građevinskog područja naselja.

[Informacijski sustav prostornog uređenja \(mgipu.hr\)](http://mgipu.hr)



PP Šibensko-kninske županije

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE



NASELJA



PODRUČJA ZA SMJEŠTAJ NOVIH
TURISTIČKIH KAPACITETA

2.5 KORISNA POVRŠINA

ZEMLIŠTE

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu zk.ul. 15181 k.o. Sevid te je prikazana u sljedećoj tablici:

Nekretnina	Površina (m²)
Zemljište zk.č.br. 8407 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	471,00
Zemljište zk.č.br. 8408 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	246,00
Zemljište zk.č.br. 8536/1 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	1.084,00
Ukupno:	1.801,00

2.6 FOTODOKUMENTACIJA



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 SVRHA I PODRUČJE PRIMJENE

Primjena indeksnih nizova uređena je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Prema odredbi članka 22. stavka 3. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Dok odredba članka 4. stavka 1. točke 8. Zakona propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 18. Zakona pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena. Dok Pravilnik u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Odredbe članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona i članak 23. Pravilnika definiraju nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

Sukladno članku 26. Pravilnika indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za:

1. cijene zemljišta
2. cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine
3. cijene obiteljskih kuća.

U članku 6. Pravilnika propisano je da do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. podstavka 1. Zakona te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstava.

Indeksni nizovi se izvode se na temelju dovoljnog broja evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena s kojima se provodi statistička obrada. Indeksne nizove za lokalno tržište

nekretnina objavljuje upravno tijelo županije, Grada Zagreba i velikog grada (dalje u tekstu: upravno tijelo za procjenu vrijednosti nekretnina) za svoje područje nadležnosti, na svojim mrežnim stranicama u sklopu godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina i kao pojedinačni dokument.

Publikacija Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u točki 3. sadrži indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina, koje su potvrdila procjeniteljska povjerenstava te objavila upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni indeksni nizovi koji se iskazuju za navedena područja upravnih tijela, odnose se na godišnje razdoblje, te za određene vrste nekretnine, određena područja i određene kakvoće.

Objedinjeni prikaz ovih indeksnih nizova omogućuje daljnje transparentno i jednostavno korištenje podataka za potrebe procjena vrijednosti nekretnina, te doprinosi transparentnosti tržišta nekretnina.

3.2 UPUTE O KORIŠTENJU GODIŠNJIH INDEKSNIH NIZOVA

Zakon i Pravilnik propisuju na temelju kojih metoda, postupaka i s kojim podacima se izrađuje procjena vrijednosti nekretnina. Zakonom i Pravilnikom se definiraju elementi, oblik i sadržaj procjemenog elaborata te se propisuju dozvoljena odstupanja i ograničenja.

Odredbom članka 23. stavka 1. Zakona određene su metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Stavkom 2. istog članka propisano je da se metoda odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu iz članka 24. Zakona kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjemenom elaboratu. U izradi procjemenog elaborata potrebno je uspoređivati međusobno usporedive tržišne podatke te osigurati usklađenost s propisanom metodologijom i korištenim pristupom.

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, na način da se od raspoloživih podataka u obzir uzimaju oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Spomenuto preračunavanje provodi se od dana kupoprodaje odnosno najma/zakupa poredbenih cijena na aktualne opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina koji vrijede na dan vrednovanja na temelju indeksnih nizova.

Osim indeksnih nizova koje objavljuju zainteresirane institucije kao npr. Državni zavod za statistiku, Hrvatska narodna banka, od 2024. godine izrađuju ih i upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina za svoje područje.

Odredbom članka 7. Pravilnika propisano je da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, te ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od

spomenutog najvišeg vremenskog razdoblja, starije kupoprodajne cijene se isključuju iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Indeks koji je utvrđen iz prosjeka svih prikladnih kupoprodajnih cijena u jednoj kalendarskoj godini odnosi se na godišnji presjek. Ukoliko je uzorak dovoljno velik, moguće je indeks izvoditi tromjesečno (npr. DZS).

U postupku procjene vrijednosti nekretnine nakon međuvremenskog izjednačenja slijedi interkvalitativno izjednačenje. Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 9. Zakona interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Zakon i Pravilnik propisuju dovoljnu podudarnost kako bi se uski okviri za usporedbu proširili na prikladnu mjeru. U tom smislu su propisani egzaktni okviri za prilagodbu vrijednosti temeljem interkvalitativnog izjednačenja od $\pm 40\%$ i maksimalna starost poredbenih cijena od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja potrebno je provjeriti postoji li i dalje međusobno odstupanje poredbenih cijena. Sukladno odredbama članka 4. Pravilnika provodi se statistička obrada podataka kojom se utvrđuje utjecaj neuobičajenih i osobnih okolnosti koje se prepoznaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajno odstupanje odnosi se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena koje je veće od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene odabranih poredbenih nekretnina. Također, spomenuto značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Sukladno odredbi članka 22. stavak 1. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Dopuštena je uporaba samo parametara/koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada protivan je propisima.

3.3 PROSJEČNI GODIŠNJI INDEKSI CIJENA ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA I VELIKIH GRADOVA

Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada

56

3.43 Šibensko-kninska županija

INDEKSNI NIZOVI – ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA ⁷											
Područje JADRAN											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>						100,00	102,58	111,62	102,34	102,29	110,58
<i>Poljoprivredno zemljište</i>						100,00	115,55	131,40	153,50	157,22	164,58
<i>Šumsko zemljište</i>						100,00	137,91	161,48	232,58	277,87	274,80
<i>Stanovi/apartmani</i>		63,43	78,86	83,35	98,76	100,00	110,26	130,86	144,55	162,63	188,67
<i>Poslovni prostor zakup</i>						100,00	100,87	110,71	114,20	123,29	128,39

*Pristupljeno: 08. travnja 2026. godine, [Indeksni nizovi](#)**Izješće o tržištu nekretnina na području Šibensko-kninske županije, 26. ožujka 2026.g., [Izješće o tržištu nekretnina na području Šibensko-kninske županije \(osim Grada Šibenika\) - Šibensko-kninska županija](#)⁷ Područje JADRAN: Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina vrši se prema dokumentaciji priležećoj spisu i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu za lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih

stanova"

Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba

Procjena vrijednosti nekretnina se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnina na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

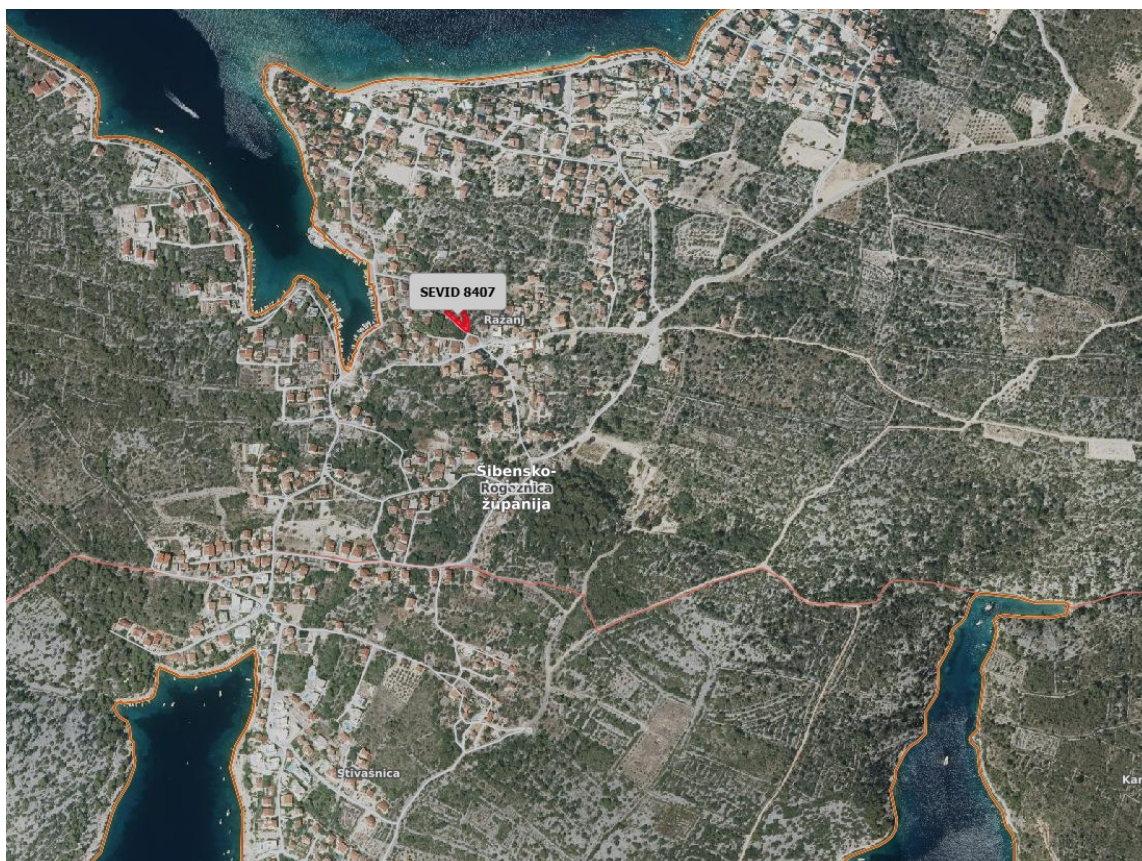
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti će se u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine, za nekretnine slične vrednovanoj, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta, pribavljena je zbirka kupoprodajnih cijena iz baze podataka Informacijskog sustava Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC	R. br.	ID ZKC
1	2460055	4	2229336
2	2365784	5	2322283
3	2334732	6	

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
2460055	ŠIBENSKO-KNINSKA	ROGOZNICA	SEVID	8668	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.12.2025.	180.000,00 EUR	886,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽANJ - GRAĐEVINSKO
2365784	ŠIBENSKO-KNINSKA	ROGOZNICA	SEVID	8456/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	09.06.2025.	225.000,00 EUR	716,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	RAŽANJ - GRAĐEVINSKO
2334732	ŠIBENSKO-KNINSKA	ROGOZNICA	SEVID	9061	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	16.04.2025.	111.900,00 EUR	373,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	RAŽANJ - GRAĐEVINSKO
2229336	ŠIBENSKO-KNINSKA	ROGOZNICA	SEVID	9079/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.11.2024.	520.000,00 EUR	1.792,13 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽANJ - GRAĐEVINSKO
2322283	ŠIBENSKO-KNINSKA	ROGOZNICA	SEVID	8342/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.03.2024.	235.000,00 EUR	904,00 M ²	PREUZETO OD PU	RAŽANJ - GRAĐEVINSKO

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici prikazane su usporedive nekretnine. S obzirom kako su nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena sličnih obilježja kao i vrednova nekretnina, niti jedna se ne isključuje iz daljnjeg proračuna.

R. br.	Županija	Grad/ Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m ²)	Cjenovni blok	Cijena (€/m ²)
1	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8668	GZ	KP	01.12.25	180.000,00	886,00	Ražanj - građevinsko	203,16
2	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8456/2	GZ	KP	09.06.25	225.000,00	716,00	Ražanj - građevinsko	314,25
3	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9061	GZ	KP	16.04.25	111.900,00	373,00	Ražanj - građevinsko	300,00
4	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9079/5	GZ	KP	11.11.24	520.000,00	1.792,13	Ražanj - građevinsko	290,16
5	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8342/4	GZ	KP	26.03.24	235.000,00	904,00	Ražanj - građevinsko	259,96

4.1.2.1 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju Indeksnih nizova za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, od 26.03.2026. godine, za područje Šibensko – kninske županije.

R. br.	Županija	Grad/ Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (€/m ²)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8668	GZ	KP	01.12.25	180.000,00	886,00	203,16	110,58	110,58	203,16
2	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8456/2	GZ	KP	09.06.25	225.000,00	716,00	314,25	110,58	110,58	314,25
3	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9061	GZ	KP	16.04.25	111.900,00	373,00	300,00	110,58	110,58	300,00
4	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9079/5	GZ	KP	11.11.24	520.000,00	1.792,13	290,16	102,29	110,58	313,68
5	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8342/4	GZ	KP	26.03.24	235.000,00	904,00	259,96	102,29	110,58	281,03

4.1.2.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	Županija	Grad/ Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8668	GZ	KP	01.12.25	180.000,00	886,00	203,16	203,16	-28,07
2	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8456/2	GZ	KP	09.06.25	225.000,00	716,00	314,25	314,25	11,27
3	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9061	GZ	KP	16.04.25	111.900,00	373,00	300,00	300,00	6,22
4	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9079/5	GZ	KP	11.11.24	520.000,00	1.792,13	290,16	313,68	11,07
5	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8342/4	GZ	KP	26.03.24	235.000,00	904,00	259,96	281,03	-0,49
PROSJEK:											282,42	

4.1.2.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad/ Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8668	GZ	KP	01.12.25	180.000,00	886,00	203,16	203,16	-28,07
2	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8456/2	GZ	KP	09.06.25	225.000,00	716,00	314,25	314,25	11,27
3	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9061	GZ	KP	16.04.25	111.900,00	373,00	300,00	300,00	6,22
4	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	9079/5	GZ	KP	11.11.24	520.000,00	1.792,13	290,16	313,68	11,07
5	Šibensko-kninska	Rogoznica	Sevid	8342/4	GZ	KP	26.03.24	235.000,00	904,00	259,96	281,03	-0,49
PROSJEK:											282,42	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta, poredbenim postupkom, iznosi **282,42 Eur/m²**.

Tržišna vrijednost zemljišta procijenjena poredbenim postupkom, iznosi **282,42 €/m²**, a ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrednovanog zemljišta na dan izrade Nalaza i mišljenja je prikazana u nastavku.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)
Zemljište zk.č.br. 8407 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	471,00	282,42	133.021,70
Zemljište zk.č.br. 8408 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	246,00	282,42	69.476,30
Zemljište zk.č.br. 8536/1 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	1.084,00	282,42	306.147,62
SVEUKUPNO:	1.801,00		508.645,62
ZAOKRUŽENO:			509.000,00

5 REKAPITULACIJA

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti će se u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine, za nekretnine slične vrednovanoj, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine.

U nastavku je prikazana ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina; zemljište zk.č.br. 8407, zk.č.br. 8408 i zk.č.br. 8536/1 sve k.o. Sevid upisani u zk.ul. 15181 k.o. Sevid, na dan izrade nalaza i mišljenja:

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina (Eur)
Zemljište zk.č.br. 8407 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	471,00	133.021,70
Zemljište zk.č.br. 8408 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	246,00	69.476,30
Zemljište zk.č.br. 8536/1 k.o. Sevid upisano u zk.ul.br. 15181 k.o. Sevid	1.084,00	306.147,62
	UKUPNO:	508.645,62
	UKUPNO (zaokruženo):	509.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak, odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 26. lipnja 2026. godine

Ing ekspert d.o.o.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva,
arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina
Nikole Škrlica 39, Zagreb

6 RJEŠENJE**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/532
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 9. rujna 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrlica 39, OIB: 99144587644, podnesenog po Mirjani Rajlić iz Zagreba, Ulica Nikole Škrlica 39, OIB: 14969303153, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, Ulica Nikole Škrlica 39, OIB: 99144587644, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine s danom 9. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mirjana Rajlić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ING EKSPERT d.o.o. za procjene, građevinarstvo, projektiranje, poslovne usluge, trgovinu, ugostiteljstvo i marketing, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnine.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Žarka Željka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Sukošana, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, broj: 4 Su-548/2021 od 29. studenoga 2021., Darija Šerera, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Požege imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/841, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05 od 20. siječnja 2025. i za Lujzu Toth Kozinu, diplomiranu inženjerku



514UP17100325015325

arhitekture iz Zagreba imenovanu stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-730/2022 od 18. srpnja 2022.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještakom za područja za koja se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu 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. ING EKSPERT d.o.o., Zagreb, Ulica Nikole Škrleca 39
– n/r Mirjane Rajlić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501532|5