

PROCJEMBENI ELABORAT NALAZ I MIŠLJENJE S IZRAČUNOM TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Lokacija: JEZERA

kat. čest. zem. 2109/1 ZU 2368 K.O. 330043 JEZERA

kat.čest. zem. 2113/1 ZU 2371 K.O. 330043 JEZERA



Naručitelj procjene: MONIKA TRKULJA

OIB: 97757193486

Velimira Škorpika 34/2, HR - 10 000 Zagreb

*Za potrebe stečajnog postupka nad stečajnom masom dužnika SAY HOTEL d.o.o.
u stečaju, Bukovlje, ulica Josipa Kozarca 56, OIB: 65890365873,*

Poslovni broj: St-440/2017-229

Žabarić, 14. travnja 2025. godine

TOMISLAV MOROVIĆ, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo

i procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE

1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - REKAPITULACIJA

	Opis	Tržišna vrijednost [€]
A.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE Jezera, predio Mišji vrh kat.čest.zem. 2109/1 K.O. JEZERA	38.456,00 €
B.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE Jezera, predio Mišji vrh kat.čest.zem. 2113/1 K.O. JEZERA	62.886,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST (A + B):	101.342,00 €
----------------------------	--------------

ZAKRUŽENA VRIJEDNOST:	101.300,00 €
------------------------------	---------------------

NAPOMENE:

- ✚ Na zahtjev naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, temeljem izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta,
- ✚ Izgrađene građevine kao i uređenje zemljišta na predmetnim česticama nisu predmet ove procjene.

Žabarić, 14. travnja 2025. godine

TOMISLAV MOROVIĆ, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

2. SADRŽAJ:

1.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST - REKAPITULACIJA.....	2
2.	SADRŽAJ:.....	3
3.	UVOD.....	4
➤	ZADATAK VJEŠTAKA.....	4
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	6
➤	OPĆENITO.....	6
➤	IDENTIFIKACIJA ČESTICE ZEMLJIŠTA, PODACI O ČESTICI ZEMLJIŠTA – DANAŠNJE STANJE.....	7
➤	PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	8
5.	OČEVID.....	11
6.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	13
7.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	14
8.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODA.....	15
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	18
➤	Utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.....	18
10.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST - REKAPITULACIJA.....	28
11.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	29
12.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA I PRAVILNIKA.....	30
13.	PRILOZI	31

3. UVOD

➤ ZADATAK VJEŠTAKA

Temeljem zahtjeva naručitelja predmetne procjene
ODVJETNIČKOG UREDA MONIKI TRKULJI – stečajnoj upraviteljici u stečajom
postupku na stečajnim dužnikom Stečajna masa dužnika SAY HOTEL d.o.o. u
stečaju, Bukovlje, ulica Josipa Kozarca 56, OIB: 65890365873 u predmetu
Poslovni broj: St-440/2017-229,
angažiran sam. kao stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti
nekretnina, a radi izrade nalaza i mišljenja o sadašnjoj, novoj i potencijalnoj
tržišnoj (prometnoj) vrijednosti GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA, koja se nalaze u
mjestu Jezera.

Građevinska zemljišta su zavedena u zemljišnim knjigama i katastarskom
operatu kao:

- kat.čest.zem. 2109/1 ZU 2368 K.O. 330043 JEZERA
- kat.čest.zem. 2113/1 ZU 2371 K.O. 330043 JEZERA

Preuzeta obveza obuhvaća izradu navedene procjene temeljem pregleda
predmetne nekretnine, izmjere na terenu, predočene dokumentacije i uvida u
stvarno stanje nekretnine na licu mjesta, procjena nekretnine i procjena
prometne vrijednosti.

Naručitelj: **Odvjetnički ured Monika Trkulja,**
ZAGREB, Masarykova 10, HR-10000 Zagreb

Opis zadatka: Zadatak vještaka je procijeniti tržišnu vrijednost
Građevinskog zemljišta,

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad
nekretninama.

Za potrebe izrade ovoga nalaza i mišljenja tj. procjene tržišne vrijednosti
predmetne nekretnine definirano je slijedeće :

Dan očevida: 10. ožujka 2025. godine
Dan vrednovanja: 21. ožujka 2025. godine
Dan kakvoće: 21. ožujka 2025. godine

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

U daljnjem postupku procjene predmetne nekretnine iste su procijenjene bez upisanih i stvarnih tereta koji ograničavaju njeno korištenje, pregledom zatečenoga stanja na predmetu procjene na dan 10. ožujka 2025. nisu utvrđena druga stvarna prava i tereti na nekretnini koji nisu upisani u ZK uložak, a isti imaju utjecaja na tržišnu vrijednost iste ili na mogućnosti korištenja iste.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

➤ **OPĆENITO**

Predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, a koja je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama zavedna kao

- *kat.čest.zem. 2109/1 ZU 2368 K.O. 330043 JEZERA*
- *kat.čest.zem. 2113/1 ZU 2371 K.O. 330043 JEZERA*

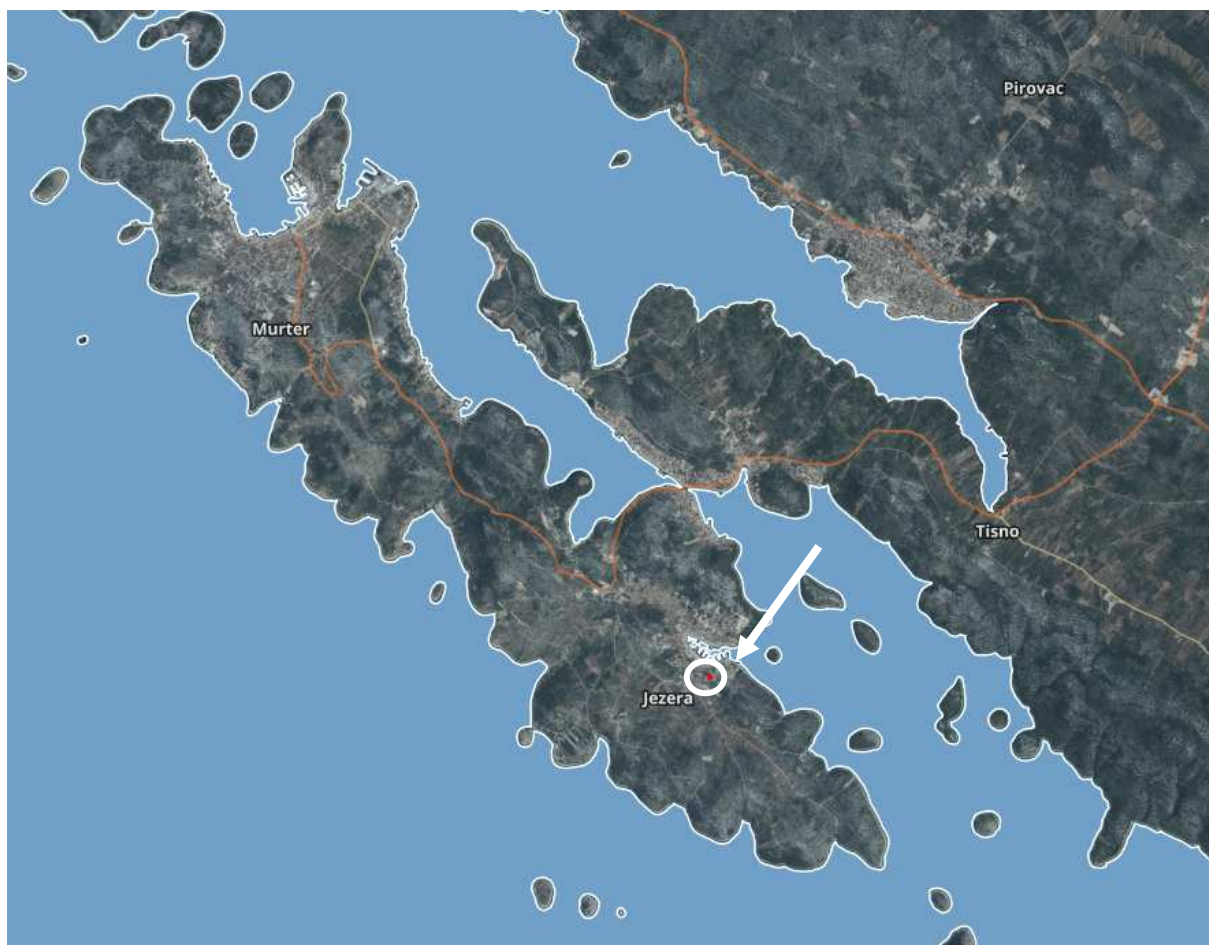
➤ **IDENTIFIKACIJA ČESTICE ZEMLJIŠTA, PODACI O ČESTICI ZEMLJIŠTA – DANAŠNJE STANJE**

Gradska četvrt:	Jezera
Katastarska općina:	JEZERA
Broj čestice u zemljišnim knjigama:	zem. 2109/1
Broj ZK uložka:	2368
Broj čestice u katastarskom operatu:	zem. 2109/1
Opis nekretnine:	Pašnjak
	P= 209 m2

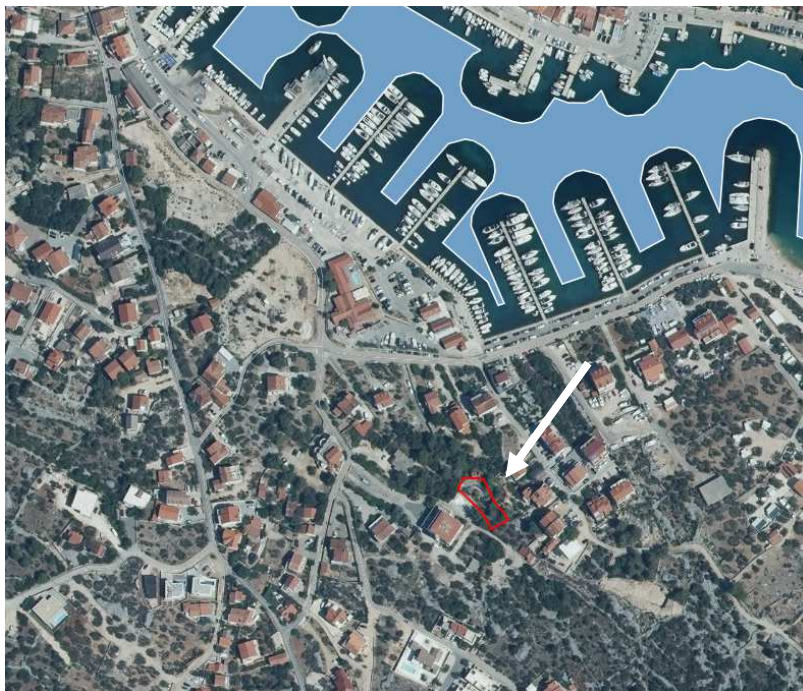
Gradska četvrt:	Jezera
Katastarska općina:	JEZERA
Broj čestice u zemljišnim knjigama:	zem. 2113/1
Broj ZK uložka:	2371
Broj čestice u katastarskom operatu:	zem. 2113/1
Opis nekretnine:	Pašnjak
	P= 669 m2

Identifikacija je izvršena na osnovu izvršenog očevida na terenu, izvadka iz zemljišne knjige, te prerisa katastarskog plana, a sve navedeno nalazi se u prilogu ovog elaborata.

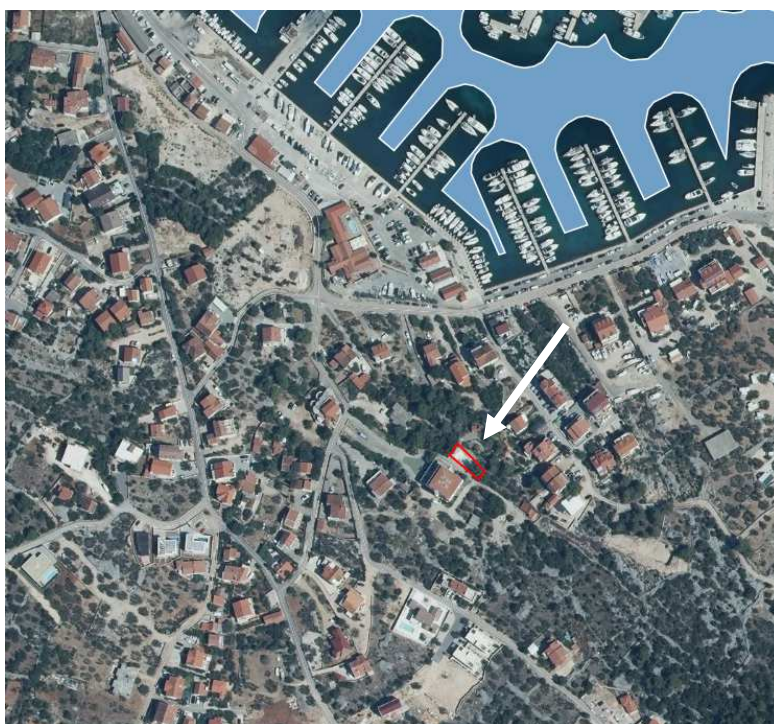
➤ **PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**



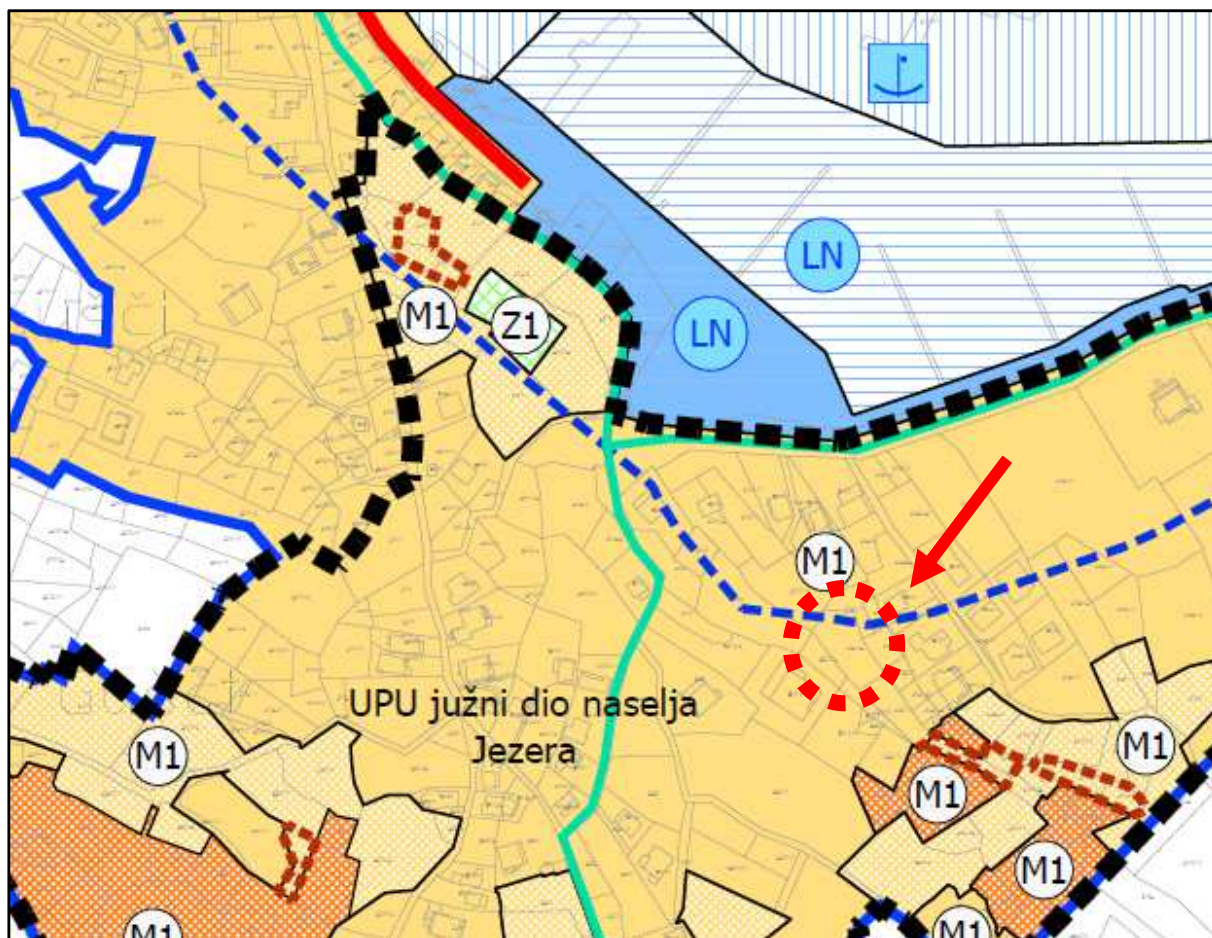
Slika 1. - Prikaz na digitalnoj orto – foto (preuzeto s <https://www.geoportal.dgu.hr>)



Slika 2. - Prikaz na digitalnom orto – foto snimku s preklapom katastarskog plana
(preuzeto s <https://geoportal.dgu.hr/>)



Slika 2. - Prikaz na digitalnom orto – foto snimku s preklapom katastarskog plana
(preuzeto s <https://geoportal.dgu.hr/>)



Slika 4. – Izvod iz prostorno planske dokumentacije Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Tisno
(preuzeto s <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

Po prostorno planskoj dokumentaciji čestice zemljišta koje su predmet ovog elaborate nalaze se unutar obuhvata prostorno planske dokumentacije PPU Općine Tisno, ('Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije broj 1/07, 14/09 – ispravak, i Službeno glasilo Općine Tisno broj 2/14, 08/15, 04/16, 06/18, 4/19, 3/20, 3/21, 5/22, 10/22, 2/23, i 3/23) u izgrađenom građevinskom području mješovite namjenepretežito stambene, oznake M1.

5. OČEVID

Očevid na terenu vještak je obavio dana 10. ožujka 2025. godine, na zahtjev Naručitelja, kojom prilikom je izvršio sačinio fotodokumentaciju.

Očevidom je utvrđeno:

Predmetna katastarska čestica kat.čest.zem. 2109/1 k.o. Jezera	
Lokacija:	građevinska čestica nalazi se u području naselja Jezera, predio Misji vrh, ulica Jezerskih pomoraca
Oblik čestice:	Građevinska čestica je nepravilnog pravokutnog oblika, položena u smjeru istok – zapad
Nagib terena:	Teren je ravan
Pristup javnim površinama:	Pristup na javnu prometnu površinu nije osiguran
Komunalni priključci:	U neposrednoj blizini čestice postoje komunalni priključci
Udaljenost od naselja:	Građevinska čestica nalazi se u naselju
Površina:	209 m ²
Izgrađenost:	Na predmetnoj građevinskoj čestici izgrađen je bazen te je okoliš oko bazena uređen i popločan kamenim pločama, isto je obraslo i neodržavano kroz duži vremenski period.

Predmetna katastarska čestica kat.čest.zem. 2113/1 k.o. Jezera	
<i>Lokacija:</i>	<i>građevinska čestica nalazi se u području naselja Jezera, predio Misji vrh, ulica Jezerskih pomoraca</i>
<i>Oblik čestice:</i>	<i>Građevinska čestica je nepravilnog pravokutnog oblika, položena u smjeru jugoistok - sjeverozapad</i>
<i>Nagib terena:</i>	<i>Teren je ravan</i>
<i>Pristup javnim površinama:</i>	<i>Pristup na javnu prometnu površinu nije osiguran</i>
<i>Komunalni priključci:</i>	<i>U neposrednoj blizini čestice postoje komunalni priključci</i>
<i>Udaljenost od naselja:</i>	<i>Građevinska čestica nalazi se u naselju</i>
<i>Površina:</i>	<i>669 m²</i>
<i>Izgrađenost:</i>	<i>Predmetna građevinska čestica je uređena, popločana kamenim pločama, s izgrađenim roštilje, ali kako se ista ne koristi kroz duži vremenski period ista je obrasla grmljem i niskim raslinjem.</i>

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

BN Komentar 8.4.2025.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Trenutni bazni indeks cijena stambenih objekata, Državnog zavoda za statistiku za Jadran (ažurirano 21.01. 2024. godine, izvor HNB) na 3. tromjesečje 2024. godine iznosi 195,40.

GODINA	Tromjesečje	Bazni indksi Jadran
2020.	1. tro.	125,39
	2. tro.	126,30
	3. tro.	126,91
	4. tro.	127,61
2021.	1. tro.	132,80
	2. tro.	134,34
	3. tro.	138,18
	4. tro.	142,50
2022.	1. tro.	147,30
	2. tro.	151,50
	3. tro.	155,80
	4. tro.	160,90
2023.	1. tro.	166,70
	2. tro.	170,90
	3. tro.	168,50
	4. tro.	179,00
2024.	1. tro.	181,50
	2. tro.	189,00
	3. tro.	195,40
	4. tro.	

Tablica 2. Bazni indeks za međuvremensko izjednačenje transakcija

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene, vještak je iz dobivenog službenog IZVADKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA dobiveno od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove, Šibensko-kninske županije odabrao transakcije kupoprodajnih cijena za izradu procjene vrijednosti nekretnina.



Slika 4. – prikaz lokacija usporednih transakcija u odnosu na predmetnu nekretninu – izvor eNekretnine

Vrsta nekretnine: G – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Vrsta ugovora: KP – kupoprodaja

Cjenovni blok: JEZERA – TURISTIČKO NASELJE 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: T – TURISTIČKA NAMJENA

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODA

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- **POREDBENA METODA** -
- **PRIHODOVNA METODA** -
- **TROŠKOVNA METODA**

POREDBENA METODA je u prvome redu 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

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 vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 30% izlazne vrijednosti.

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p / 100) \times M + VZ$$

$$M = (qn - 1) / qn(q - 1)$$

$$q = 1 + (p / 100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom

slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

S obzirom na vrstu nekretnine, prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – zemljišta izabrana je poredbena metoda.

9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

➤ Utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

U bazi E _nekretnine za predmetne nekretnine nisu dostupni podatci o samome stanju predmetnih nekretnina kao npr: starost, katnost, opremljenost, orijentacija, iskaz površina – obračun.

Iako je predviđen Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina na području RH još ne postoji određena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima za prilagodbu procjenjivane u odnosu na prodane nekretnine.

Kako je prikazano u analizi odabranih kupoprodajnih cijena, za predmetne transakcije kupoprodaja zemljišta", potrebno je provesti međuvremensko interkvalitativno izjednačenje.

Izvod iz 'Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina' (NN 72/2015)

Uzevši u obzir kateogrije procjenjivanog zemljišta:

Općenito o kategorijama zemljišta

Članak 9.

(1) Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta.

(2) U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na način iz stavka 1. ovoga članka i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja.

(3) Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Kategorije zemljišta

Članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Procjenjivano zemljište je temeljem pravilnika svrstano u

II. kategoriju zemljišta.

Zemljište kat.čest.zem. 2109/1 k.o. Jezera

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA k.č.z. 2109/1 k.o. Jezera

R.B.	Katastarska općina	k.č.z.	Površina usporednih nekretnina (m2)	Kupoprodajna cijena (Eur)	Kupoprodajna cijena (Eur/m2)	Datun sklapanja ugovora	Vrsta namjena	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	ID PN (PU)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	Jezera	-	178,00	10.000,04 €	56,18	10.11.2023.	GZ	1	
2.	Jezera	-	82,00	5.000,36 €	60,98	20.02.2024.	GZ	2	
3.	Jezera	-	158,00	29.999,46 €	189,87	29.03.2024.	GZ	2	
4.	Jezera	-	420,00	23.335,20 €	55,56	12.04.2024.	GZ	1	
5.	Jezera	-	480,00	26.668,80 €	55,56	12.04.2024.	GZ	1	
6.	Jezera	-	46,75	11.493,96 €	245,86	30.03.2021.	GZ	2	
7.	Jezera	-	75,27	18.505,88 €	245,86	30.03.2021.	GZ	2	
8.	Jezera	-	350,00	29.998,50 €	85,71	16.03.2021.	GZ	1	
9.	Jezera	-	262,00	20.001,08 €	76,34	29.12.2022.	GZ	2	
10.	Jezera	-	423,00	63.450,00 €	150,00	02.10.2024.	GZ	1	
11.	Jezera	-	449,00	101.999,33 €	227,17	17.02.2023.	GZ	1	
12.	Jezera	-	200,00	33.800,00 €	169,00	25.01.2022.	GZ	1	
13.	Jezera	-	422,00	19.796,02 €	46,91	31.03.2022.	GZ	1	
14.	Jezera	-	82,00	25.000,16 €	304,88	29.05.2024.	GZ	1	
15.	Jezera	-	88,00	8.800,00 €	100,00	31.01.2024.	GZ	2	
16.	Jezera	-	185,00	49.950,00 €	270,00	18.10.2021.	GZ	2	

Tablica 3. - izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Sukladno Pravilniku Procjenitelj prije izračun odbacuje sve nekretnine koje svojom kupoprodajom cijenom značajno odstupaju od tržišnih cijena.

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA k.č.z. 2109/1 k.o. Jezera

R.B.	Katastarska općina	k.č.z.	Površina usporednih nekretnina (m2)	Kupoprodajna cijena (Eur)	Kupoprodajna cijena (Eur/m2)	Datun sklapanja ugovora	Vrsta namjena	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	ID PN (PU)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	Jezera	-	178,00	10.000,04 €	56,18	10.11.2023.	GZ	1	
2.	Jezera	-	82,00	5.000,36 €	60,98	20.02.2024.	GZ	2	
3.	Jezera	-	158,00	29.999,46 €	189,87	29.03.2024.	GZ	2	
4.	Jezera	-	420,00	23.335,20 €	55,56	12.04.2024.	GZ	1	
5.	Jezera	-	480,00	26.668,80 €	55,56	12.04.2024.	GZ	1	
6.	Jezera	-	46,75	11.493,96 €	245,86	30.03.2021.	GZ	2	
7.	Jezera	-	75,27	18.505,88 €	245,86	30.03.2021.	GZ	2	
8.	Jezera	-	350,00	29.998,50 €	85,71	16.03.2021.	GZ	1	
9.	Jezera	-	262,00	20.001,08 €	76,34	29.12.2022.	GZ	2	
10.	Jezera	-	423,00	63.450,00 €	150,00	02.10.2024.	GZ	1	
11.	Jezera	-	449,00	101.999,33 €	227,17	17.02.2023.	GZ	1	
12.	Jezera	-	200,00	33.800,00 €	169,00	25.01.2022.	GZ	1	
13.	Jezera	-	422,00	19.796,02 €	46,91	31.03.2022.	GZ	1	
14.	Jezera	-	82,00	25.000,16 €	304,88	29.05.2024.	GZ	1	
15.	Jezera	-	88,00	8.800,00 €	100,00	31.01.2024.	GZ	2	
16.	Jezera	-	185,00	49.950,00 €	270,00	18.10.2021.	GZ	2	

Tablica 4. - grubo čišćenje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Grubim čišćenjem izvatka zbirke kupoprodajnih cijena u daljnju obradu za dobivanje tržišne vrijednosti nekretnina odabrane su nekretnine pod rednim brojem **3, 11, i 14.**, koje su najbliže po površinama i trenutnim cijenama u prometu nekretninama na promatranom području.

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE k.č.z. 2109/1 k.o. Jezera

U daljnju obradu za dobivanje tržišne cijene građevinskog zemljišta, a sukladno trenutnom stanju na tržištu, kao i najbliže po površinama i datumu procjene, uzete su nekretnine pod rednim brojem 3, 11, i 14.

Redni broj transakcije	Adresa	Katastar		Vrsta nekretnine	Površina koja se prodaje [m ²]	Cijena [€/m ²]	Datum sklapanja ugovora	GUP			Kategorija zemljišta Čl. 10 Pravilnika
		kat.čest.z.	K.O.					Namjena	Urbana pravila	Kí	
3.	Put Kruška, Tisno	1667	Jezera	GZ	158,00	189,87	29.03.2024.	M1		1,10	2
11.	Put Kućine, Tisno	2015/1	Jezera	GZ	449,00	227,17	17.02.2023.	M1		1,10	1
14.	Put Vrška, Tisno	7217/1	Jezera	GZ	82,00	304,88	29.05.2024.	M1		1,20	1

Tablica 5. Prikaz podataka preostalih za obradu

Redni broj transakcije	Adresa	Katastar		Vrsta nekretnine	Površina koja se prodaje [m ²]	Cijena [€/m ²]	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks za datum ugovora	Bazni indeks za 3. tromjesčje 2024.	Korekcijski faktor [10 / 9]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²] [11 x 7]
		kat.čest.z.	K.O.								
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]
3.	Put Kruška, Tisno	1667	Jezera	GZ	158,00	189,87	29.03.2024.	166,70	195,40	1,17	222,56
11.	Put Kućine, Tisno	2015/1	Jezera	GZ	449,00	227,17	17.02.2023.	147,30	195,40	1,33	301,35
14.	Put Vrška, Tisno	7217/1	Jezera	GZ	82,00	304,88	29.05.2024.	166,70	195,40	1,17	357,37

Tablica 6. Međuvremensko izjednačenje

Nakon međuvremenskog izjednačenja porebno je transakcije vrednovati i kroz interkvalitativno izjednačenje.

Redni broj transakcije	Katastar		Površina koja se prodaje [m2]	Datum sklapanja ugovora	Kategorija zemljišta Č. 10 Pravilnika	Koeficijent iskoristivosti procjenjivne nekretnine	Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Cijena [€/m2]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m2]	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski interkvalitativno izjednačenje cijena [€/m2]	Odstupanje od prosjeka U % (±30)
	kat.čest.z.	K.O.										
3.	1667	Jezera	158,00	29.03.2024.	2	1,00	1,00	222,56	223	1,00	223	17,34%
11.	2015/1	Jezera	449,00	17.02.2023.	1	1,00	1,00	301,35	301	0,50	151	-22,10%
14.	7217/1	Jezera	82,00	29.05.2024.	1	1,00	1,00	357,37	357	0,50	179	-3%
									Prosjek (medijan)		184	

Tablica 7. Interkvalitativno izjednačavanje

Obzirom da sve transakcije ulaze u 30 %, njihov prosjek čini cijenu 1 m2 procjenjivanog pojloprivrednog zemljišta.

Temeljem izvršenog izračuna tržišne vrijednosti 1 m2 građevinskog zemljišta - terena na predmetnoj lokaciji, očevida i izmjere zatečenog stanja, vještak daje mišljenje o vrijednosti:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Kat.čest.zem. 2109/1 k.o Jezera IZNOSI:

184,00 €/m2

Građevinsko zemljište k.č.z. 2109/1 k.o. Jezera

Tržišna vrijednost 1 m2 iznosi = **184,00 €/m2**.

Ukupna cijena zemljišta

184,00 €/m2 x 209,00 m2 = 38.456,00 €

Zemljište kat.čest.zem. 2113/1 k.o. Jezera

Procjenjivano zemljište je temeljem pravilnika svrstano u

II. kategoriju zemljišta.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA k.č.z. 2113/1 k.o. Jezera

R.B.	Katastarska općina	k.č.z.	Površina usporednih nekretnina (m2)	Kupoprodajna cijena (Eur)	Kupoprodajna cijena (Eur/m2)	Datun sklapanja ugovora	Vrsta namjena	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	ID PN (PU)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	Jezera	-	717,00	63.820,17 €	89,01	23.10.2024.	GZ	1	
2.	Jezera	-	750,00	37.500,00 €	50,00	17.11.2021.	GZ	1	
3.	Jezera	-	787,00	99.996,22 €	127,06	27.01.2023.	GZ	1	
4.	Jezera	-	790,00	199.609,30 €	252,67	11.11.2021.	GZ	1	
5.	Jezera	-	554,00	84.800,78 €	153,07	07.06.2021.	GZ	1	
6.	Jezera	-	706,00	58.993,36 €	83,56	17.04.2021.	GZ	1	
7.	Jezera	-	946,00	146.743,52 €	155,12	17.09.2021.	GZ	1	
8.	Jezera	-	480,00	26.668,80 €	55,56	12.04.2024.	GZ	1	
9.	Jezera	-	350,00	29.998,50 €	85,71	16.03.2021.	GZ	1	
10.	Jezera	-	553,00	135.003,89 €	244,13	29.04.2021.	GZ	1	
11.	Jezera	-	449,00	101.999,33 €	227,17	17.02.2023.	GZ	1	
12.	Jezera	-	516,00	84.035,76 €	162,86	09.03.2022.	GZ	1	
13.	Jezera	-	658,00	111.202,00 €	169,00	25.01.2023.	GZ	1	
14.	Jezera	-	762,00	52.250,34 €	68,57	04.05.2021.	GZ	1	
15.	Jezera	-	422,00	19.796,02 €	46,91	31.08.2022.	GZ	1	

Tablica 8. - izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Sukladno Pravilniku Procjenitelj prije izračun odbacuje sve nekretnine koje svojom kupoprodajom cijenom značajno odstupaju od tržišnih cijena.

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA k.č.z. 2113/1 k.o. Jezera

R.B.	Katastarska općina	k.č.z.	Površina usporednih nekretnina (m2)	Kupoprodajna cijena (Eur)	Kupoprodajna cijena (Eur/m2)	Datun sklapanja ugovora	Vrsta namjena	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	ID PN (PU)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1.	Jezera	-	717,00	63.820,17 €	89,01	23.10.2024.	GZ	1	
2.	Jezera	-	750,00	37.500,00 €	50,00	17.11.2021.	GZ	1	
3.	Jezera	-	787,00	99.996,22 €	127,06	27.01.2023.	GZ	1	
4.	Jezera	-	790,00	199.609,30 €	252,67	11.11.2021.	GZ	1	
5.	Jezera	-	554,00	84.800,78 €	153,07	07.06.2021.	GZ	1	
6.	Jezera	-	706,00	58.993,36 €	83,56	17.04.2021.	GZ	1	
7.	Jezera	-	946,00	146.743,52 €	155,12	17.09.2021.	GZ	1	
8.	Jezera	-	480,00	26.668,80 €	55,56	12.04.2024.	GZ	1	
9.	Jezera	-	350,00	29.998,50 €	85,71	16.03.2021.	GZ	1	
10.	Jezera	-	553,00	135.003,89 €	244,13	29.04.2021.	GZ	1	
11.	Jezera	-	449,00	101.999,33 €	227,17	17.02.2023.	GZ	1	
12.	Jezera	-	516,00	84.035,76 €	162,86	09.03.2022.	GZ	1	
13.	Jezera	-	658,00	111.202,00 €	169,00	25.01.2023.	GZ	1	
14.	Jezera	-	762,00	52.250,34 €	68,57	04.05.2021.	GZ	1	
15.	Jezera	-	422,00	19.796,02 €	46,91	31.08.2022.	GZ	1	

Tablica 9. - grubo čišćenje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Grubim čišćenjem izvotka zbirke kupoprodajnih cijena u daljnju obradu za dobivanje tržišne vrijednosti nekretnina odabrane su nekretnine pod rednim brojem **3, 12, i 13.**, koje su najbliže po površinama i trenutnim cijenama u prometu nekretninama na promatranom području.

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE k.č.z. 2113/1 k.o. Jezera

U daljnju obradu za dobivanje tržišne cijene građevinskog zemljišta, a sukladno trenutnom stanju na tržištu, kao i najbliže po površinama i datumu procjene, uzete su nekretnine pod rednim brojem 3, 12, i 13.

Redni broj transakcije	Adresa	Katastar		Vrsta nekretnine	Površina koja se prodaje [m ²]	Cijena [€/m ²]	Datum sklapanja ugovora	GUP			Kategorija zemljišta čl. 10 Pravilnika
		kat.čest.z.	K.O.					Namjena	Urbana pravila	Kl	
3.	Brošćica, Tisno	469/48	Jezera	GZ	787,00	127,06	27.01.2023.	M1		1,20	1
12.	Tisno	2039/1	Jezera	GZ	516,00	162,86	09.03.2022.	M1		1,20	1
13.	Tisno	2040/11	Jezera	GZ	658,00	169,00	25.01.2023.	M1		1,20	1

Tablica 10. Prikaz podataka preostalih za obradu

Redni broj transakcije	Adresa	Katastar		Vrsta nekretnine	Površina koja se prodaje [m ²]	Cijena [€/m ²]	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks za datum ugovora	Bazni indeks za 3. tromjesčje 2024.	Korekcijski faktor [10 / 9]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²] [11 x 7]
		kat.čest.z.	K.O.								
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]
3.	Brošćica, Tisno	469/48	Jezera	GZ	787,00	127,06	27.01.2023.	166,70	195,40	1,17	148,94
12.	Tisno	2039/1	Jezera	GZ	516,00	162,86	09.03.2022.	147,30	195,40	1,33	216,04
13.	Tisno	2040/11	Jezera	GZ	658,00	169,00	25.01.2023.	166,70	195,40	1,17	198,10

Tablica 11. Međuvremensko izjednačenje

Nakon međuvremenskog izjednačenja potrebno je transakcije vrednovati i kroz interkvalitativno izjednačenje.

Redni broj transakcije	Katastar		Površina koja se prodaje [m ²]	Datum sklapanja ugovora	Kategorija zemljišta Čl. 10 Pravilnika	Koeficijent iskoristivosti procjenjivne nekretnine	Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Cijena [€/m ²]	Međuvremenski i izjednačena cijena [€/m ²]	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski interkvalitativno izjednačenje cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka U % (±30)
	kat.čest.z.	K.O.										
3.	469/48	Jezera	787,00	27.01.2023.	1	1,00	1,00	148,94	149	0,50	74	-26,02%
12.	2039/1	Jezera	516,00	09.03.2022.	1	1,00	1,00	216,04	216	0,50	108	13,12%
13.	2040/11	Jezera	658,00	25.01.2023.	1	1,00	1,00	198,10	198	0,50	99	5%
									Prosjek (medijan)		94	

Tablica 12. Interkvalitativno izjednačavanje

Obzirom da sve transakcije ulaze u 30 %, njihov prosjek čini cijenu 1 m² procjenjivanog pojloprivrednog zemljišta.

Temeljem izvršenog izračuna tržišne vrijednosti 1 m² građevinskog zemljišta - terena na predmetnoj lokaciji, očevida i izmjere zatečenog stanja, vještak daje mišljenje o vrijednosti:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Kat.čest.zem. 2113/1 k.o Jezera IZNOSI:

94,00 €/m²

Građevinsko zemljište k.č.z. 2113/1 k.o. Jezera

Tržišna vrijednost 1 m² iznosi = **94,00 €/m²**.

Ukupna cijena zemljišta

94,00 €/m² x 669,00 m² = 62.886,00 €

10. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - REKAPITULACIJA

	Opis	Tržišna vrijednost [€]
A.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE Jezera, predio Mišji vrh kat.čest.zem. 2109/1 K.O. JEZERA	38.456,00 €
B.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE Jezera, predio Mišji vrh kat.čest.zem. 2113/1 K.O. JEZERA	62.886,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST (A + B):

101.342,00 €

ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:

101.300,00 €

NAPOMENE:

- ✚ Na zahtjev naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, temeljem izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta,
- ✚ Izgrađene građevine kao i uređenje zemljišta na predmetnim česticama nisu predmet ove procjene.

Žaborić, 14. travnja 2025. godine

TOMISLAV MOROVIĆ, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, TOMISLAV MOROVIĆ, struč.spec.ing.građ. (KLASA: UP/I-710-03/24-01/250; URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07, Zagreb, 22. svibnja 2024.) temeljem članka 9. St. 2, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

IZJAVLJUJE

Da je predmetna procjena izrađena sukladno priznatim procjenjivačkim standardima, i propisim RH

Da smo procjenu izradili kao neovisna stranka, koristeći se najbolje dostupnim podacima

Da nismo osobno zainteresiran za predmet procjene

Da naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti

Da pretpostavljamo točnost podataka koji su mi predloženi

Da je procjena izrađena u skladu s kodeksom etike i vežećim propisima

Da ispunjavamo stručnu spremu i imamo ovlaštenje za obavljanje ove procjene

Žaborić, 14. travnja 2025. godine

12. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA I PRAVILNIKA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
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)
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)
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)
Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata (HKA)
Bazni indeks Državnog zavoda za statistiku (DZS)
Građevinska regulative i ostala pravila struke

Žabarić, 14. travnja 2025. godine

13. PRILOZI

Rješenje o imenovanju vještaka

Izvod iz katastarskog plana

Izvadak iz zemljišne knjige

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Fotodokumentacija na dan očevida

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/250
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 22. svibnja 2024.

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., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Morovića, stručnog specijalista inženjera građevinarstva iz Žaborića, Pješćane plaže 9, OIB: 19746022881, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Tomislav Morović, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Žaborića, Pješćane plaže 9, OIB: 19746022881, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Morović, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Žaborića, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku domovnice, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv stručnog specijaliste inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavca 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, rješenje Županijskog suda u Šibeniku, broj: 4 Su-255/2019 od 19. svibnja 2020. kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



bg4m_-Ysx0GY0AndH60MzA

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 osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Šibeniku.

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 4. 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 točkom I. 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. Tomislav Morović, Žaborić, Pješćane plaže 9
2. Pismohrana-ovdje



bg4m_-Ysx0GY0AndH60MzA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. JEZERA

k.č.br.: 2113/1

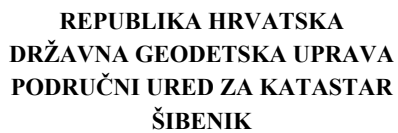
Stanje na dan: 14.04.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2904





k.č.br.: 2109/1

Stanje na dan: 14.04.2025.

Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 12.02.2025. 09:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330043, JEZERA

Broj ZK uložka: 2368

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2109/1	PAŠNJAK			209	
		UKUPNO:			209	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1	STEČAJNA MASA IZA SAY HOTEL D.O.O. ZA TURIZAM U STEČAJU, OIB: 65890365873, ULICA JOSIPA KOZARCA 56, BUKOVLJE 35000 SLAVONSKI BROD	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.02.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 12.02.2025. 09:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330043, JEZERA

Broj ZK uložka: 2371

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12202/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2113/1	PAŠNJAK			669	
		UKUPNO:			669	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 105/669	
	BEZIĆ ZORAN	
6.	Suvlasnički dio: 188/223	
	STEČAJNA MASA IZA SAY HOTEL D.O.O. ZA TURIZAM U STEČAJU, OIB: 65890365873, ULICA JOSIPA KOZARCA 56, BUKOVLJE 35000 SLAVONSKI BROD	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.02.2025.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV MOROVIĆ (19746022881)

ID Izvatka: 57479

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PUT KRUŠKA, TISNO	PUT KRUŠKA, TISNO	PUT KRUŠKA, TISNO	PUT GUŠČA 10, TISNO	PUT GUŠČA 10, TISNO	, TISNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1509/3	1666/2	1667	1939/4,1941/1,1941/2,1941/4	1939/4,1941/1,1941/2,1941/4,	1969,1970/1,1970/2
6	K.O.		JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA,JEZERA,JEZERA,JEZERA	JEZERA,JEZERA,JEZERA,JEZERA,	JEZERA,JEZERA,JEZERA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		356	82	158	420	480	1496
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		178	82	158	420	480	46,75
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/2					1/32
10	K.Č	KATASTAR	1509/3	1666/2	1667	1941/1	1939/4, 1941/2, 1941/4	1969
11	K.O.		JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,1;	1,1;	1,2;	1,2;	1,1;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		56,18	60,98	189,87	55,56	55,56	245,86
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		10.11.2023	20.02.2024	29.03.2024	12.04.2024	12.04.2024	30.03.2021
18	CIJENOVNI BLOK		JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA, BETINA - OSTALO OBRADIVO TLO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, TISNO	PUT JAMIN, TISNO	, TISNO	, TISNO	PUT KUĆINE, TISNO	, TISNO	, TISNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1969/1,1970/1,1970/2	1978/1	2005	2010/9,2109/2,2113/2	2015/1	2040/11,2040/6,2108/2	3190/1
6	K.O.		JEZERA,JEZERA,JEZERA	PIROVAC	JEZERA	JEZERA,JEZERA,JEZERA	JEZERA	JEZERA,JEZERA,JEZERA	JEZERA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		2408	350	262	423	449	200	422
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		75,27	350	262	423	449	200	422
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/32						
10	K.Č	KATASTAR	1970/1, 1970/2	1978/1	2005	2010/9	2015/1	2040/11, 2040/6	3190/1
11	K.O.		JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,1;	1,1;	1,2;	1,2;		1,2;	1,2;
		Kin max					1,1;		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		245,86	85,71	76,34	150,00	227,17	169,00	46,91
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.03.2021	16.03.2021	29.12.2022	02.10.2024	17.02.2023	25.01.2023	31.03.2022
18	CIJENOVNI BLOK		JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - TURISTIČKO NASELJE 1	JEZERA - TURISTIČKO NASELJE 1	JEZERA - TURISTIČKO NASELJE 1	JEZERA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		PUT VRŠKA, TISNO	, TISNO	RIBARSKA, TISNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	7217/1,7217/2	303/3	316/1,316/3
6	K.O.		JEZERA,JEZERA	JEZERA	JEZERA,JEZERA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		492	106	185
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		82	88	185
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/6		
10	K.Č	KATASTAR	7217/1, 7217/2	303/3	316/1, 316/3
11	K.O.		JEZERA	JEZERA	JEZERA
12	NAMJENA		M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		304,88	100,00	270,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		29.05.2024	31.01.2024	18.10.2021
18	CJENOVNI BLOK		JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 1941/1 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA DVIJU NEKRETNINA, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U DVA ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 1939/4, 1941/2 I 1941/4, UPISANE U ZU 2169; I K.Č.BR. 1941/1, UPISANA U ZU 1843), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA
5	k.č. 1939/4, 1941/2, 1941/4 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA DVIJU NEKRETNINA, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U DVA ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 1939/4, 1941/2 I 1941/4, UPISANE U ZU 2169; I K.Č.BR. 1941/1, UPISANA U ZU 1843), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA
6	k.č. 1969 k.o. JEZERA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA VIŠE NEKRETNINA, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, SLIČNIH OBILJEŽJA, UPISANE U DVA ZK ULOŠKA (DIO K.Č.BR. 1970/1 I DIO K.Č.BR.1970/2, UPISANE U ZU 562; DIO K.Č.BR. 1969, UPISANA U ZU 560), TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA
7	k.č. 1970/1, 1970/2 k.o. JEZERA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA VIŠE NEKRETNINA, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, SLIČNIH OBILJEŽJA, UPISANE U DVA ZK ULOŠKA (DIO K.Č.BR. 1970/1 I DIO K.Č.BR.1970/2, UPISANE U ZU 562; DIO K.Č.BR. 1969, UPISANA U ZU 560), TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA
10	k.č. 2010/9 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA DVIJU NEKRETNINA, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U DVA ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 2109/2 I 2113/2, UPISANE U ZU 1797; K.Č.BR. 2010/9, UPISANA U ZU 1334), TE JE UGOVRENA JEDNINIČNA CIJENA PO M2 POVRŠINE
12	k.č. 2040/11, 2040/6 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA DVIJU NEKRETNINA, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U DVA ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 2040/6 I 2040/11, UPISANE U ZU 2301; K.Č.BR. 2108/2, UPISANA U ZU 1868), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA
14	k.č. 7217/1, 7217/2 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA NEKRETNINE KOJA SE SASTOJI OD DVIJE KATASTARSKE ČESTICE, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANE U ISTI ZK ULOŽAK (K.Č.BR. 7217/1 I 7217/2; UPISANE U ZU 1285), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MIŠJI VRH , TISNO odnosno na k.č. 2109/1 k.o. JEZERA, ŠIBENIK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku JEZERA-TURISTIČKO NASELJE 1.

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

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

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

KLASA: 364-02/25-02/26

URBROJ: 2182-19-03/3-25-4

IZRADIO/IZRADILA:

BISERKA MARČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ŠIBENIK, 6.3.2025.

**BISERKA
MARČIĆ** Digitally signed by
BISERKA MARČIĆ
Date: 2025.03.06
12:00:17 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV MOROVIĆ (19746022881)

ID Izvatka: 57521

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		KNEZA DOMAGOJA, TISNO	DON ANTUNA BOŽIĆA, TISNO	BROŠĆICA, TISNO	BROŠĆICA, TISNO	, TISNO	PUT VRŠKA, TISNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	398,399/1,399/2	469/18	469/48	469/60	469/157	1656/1
6	K.O.		JEZERA,JEZERA,JE ZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		717	750	787	1202	554	862
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		717	750	787	790	554	706
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	398, 399/2	469/18	469/48	469/60	469/157	1656/1
11	K.O.		JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1;	1,2;	1,1;	1,1;	1,2;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		89,01	50,00	127,06	252,67	153,07	83,56
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		23.10.2024	17.11.2021	27.01.2023	11.11.2021	07.06.2021	17.04.2021
18	CIJENOVNI BLOK		JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PUT KRUŠKA, TISNO	PUT GUŠĆA 10, TISNO	PUT JAMIN, TISNO	PUT KUĆINE, TISNO	PUT KUĆINE, TISNO	, TISNO	, TISNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1674/2	1939/4,1941/1,1941/2,1941/4,	1978/1	2012/10	2015/1	2039/1,2042/3	2040/11,2040/6,2108/2
6	K.O.		JEZERA	JEZERA,JEZERA,JEZERA,JEZERA,	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA,JEZERA	JEZERA,JEZERA,JEZERA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		946	480	350	553	449	516	658
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		946	480	350	553	449	516	658
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	1674/2	1939/4, 1941/2, 1941/4	1978/1	2012/10	2015/1	2039/1	2108/2
11	K.O.		JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA	JEZERA
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,1;	1,2;	1,1;	1,2;		1,2;	1,2;
		Kin max					1,1;		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		155,12	55,56	85,71	244,13	227,17	162,86	169,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.09.2021	12.04.2024	16.03.2021	29.04.2021	17.02.2023	09.03.2022	25.01.2023
18	CIJENOVNI BLOK		JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - TURISTIČKO NASELJE 1	JEZERA - TURISTIČKO NASELJE 1	JEZERA - TURISTIČKO NASELJE 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		PUT MRČA VRHA, TISNO	, TISNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2125/3	3190/1
6	K.O.		JEZERA	JEZERA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		762	422
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		762	422
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č	KATASTAR	2125/3	3190/1
11	K.O.		JEZERA	JEZERA
12	NAMJENA		M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;
		Kin max		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		68,57	46,91
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		04.05.2021	31.03.2022
18	CIJENOVNI BLOK		JEZERA - GRAĐEVINSKO	JEZERA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 398, 399/2 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA DVIJU NEKRETNOSTI, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U DVA ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 399/1 UPISANA U ZU 989; K.Č.BR. 398 I 399/2 UPISANE U ZU 992), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA
4	k.č. 469/60 k.o. JEZERA	ZA GRADNJU NA ČESTICI KOJA PREDMET KUPOPRODAJE SU IZDANE DVIJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE, KLASA : UP/I-361-03/19-01/000274 I KLASA : UP/I-361-03/19-01/000275
8	k.č. 1939/4, 1941/2, 1941/4 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA DVIJU NEKRETNOSTI, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U DVA ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 1939/4, 1941/2 I 1941/4, UPISANE U ZU 2169; I K.Č.BR. 1941/1, UPISANA U ZU 1843), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA
12	k.č. 2039/1 k.o. JEZERA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI KOJA SE SASTOJI OD DVIJE KAT.ČEST. ISTIH OBILJEŽJA UPISANE U ISTI ZK.U. (K.Č.BR. 2042/3 I K.Č.BR.2039/1, ZK.U.120 K.O.JEZERA), TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA.
13	k.č. 2108/2 k.o. JEZERA	PREDMETNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA DVIJU NEKRETNOSTI, ODNOSNO VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U DVA ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 2040/6 I 2040/11, UPISANE U ZU 2301; K.Č.BR. 2108/2, UPISANA U ZU 1868), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MIŠJI VRH , TISNO odnosno na k.č. 2113/1 k.o. JEZERA, ŠIBENIK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku JEZERA-TURISTIČKO NASELJE 1.

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

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

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

KLASA: 364-02/25-02/27

URBROJ: 2182-19-03/3-25-5

IZRADIO/IZRADILA:
BISERKA MARČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ŠIBENIK, 6.3.2025.

BISERKA
MARČIĆ

Digitally signed by
BISERKA MARČIĆ
Date: 2025.03.06
15:15:09 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

FOTODOKUMENTACIJA

