

Dijana Huljev, ing. građ.; Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenitelj nekretnina

Oib 46427954821

Telefon: +385 91 200 41 95

E-mail: dijana@upravljanje.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 3/26

Nekretnina: **Poljoprivredno zemljište**

Lokacija: **kat.čest. 7398/1 ko Srima**

Naručitelj: **Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju,
Zagreb, Gredička 23, OIB: 90620287975**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Šibenik, veljača 2026. godine

VLASNIK: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige
IZVRŠITELJ: Dijana Huljev

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Općinski sud:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda nekretnine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Poljoprivredno zemljište

kat.čest. 7398/1 ko Srima
5290
7398/1
330353 ZATON
Šibenik
7398/1
Zaton
Građevinsko zemljište
17.02.2026.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Poljoprivredno zemljište
na lokaciji: kat.čest. 7398/1 ko Srima

iznosi :

52.038,30 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/985
URBROJ: 514-03-04-02/05-26-04

Zagreb, 14. siječnja 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva koji je podnijela Dijana Huljev, inženjerka građevinarstva iz Šibenika, Jerka Machieda 14, OIB: 46427954821, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dijana Huljev, inženjerka građevinarstva iz Šibenika, Jerka Machieda 14, OIB: 46427954821, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 21. siječnja 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dijana Huljev, inženjerka građevinarstva iz Šibenika, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP/I710032501985/4

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Šibeniku.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom 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. Dijana Huljev, Šibenik, Jerka Machieda 14
2. Pismohrana-ovdje.



514/UP/I710032501985/4

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi poljoprivrednog zemljišta na z.k.č. 7398/1 ko Srima upisane u ZK izvadak br.5290, k.o.Srima,na temelju pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručitelja.

Zemljište se nalazi u PŠ zoni Srima, grad Vodice.
Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

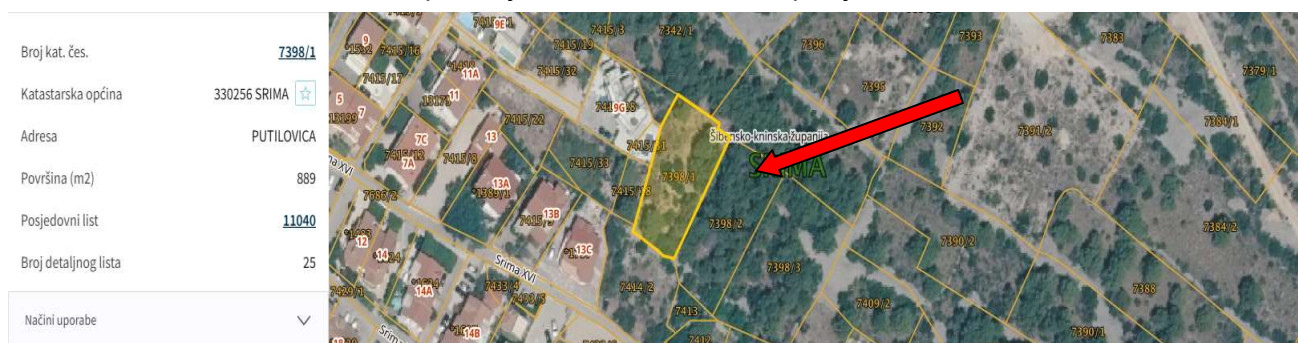
2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
5290	Srima	7398/1	7398/1	Pašnjak	889,00	889,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					889,00	889,00

Vlasnik: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige
Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Šibensko-kninske županije, na z.k.č.br.: 7398/1 ko Srima.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 17.02.2026.
Datum kakvoće: 17.02.2026.
Datum vrednovanja: 17.02.2026.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 5290, k.o. Srima.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e- prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 88/17)

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

- **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

- **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**

- **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima** (NN 112/17)

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je nekretnina koja se nalaze na području Šibensko-kninske županije, Srima, na z.k.č. 7398/1 upisana u k.o. Srima. Zemljište je unutar obuhvata PŠ, poljoprivrednog područja općine Srima, u PŠ zoni, u naravi Pašnjak.

Parcela je pravilnog oblika - pravokutni oblik, veličine 889,00 m².

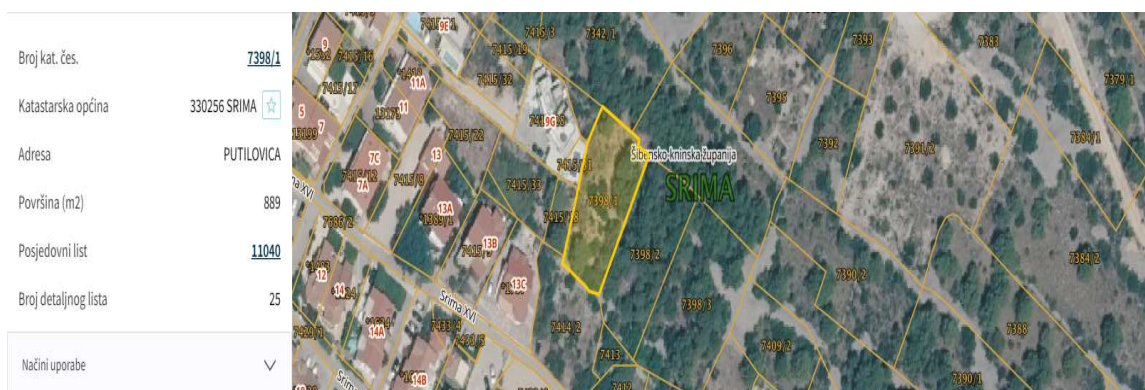
U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE

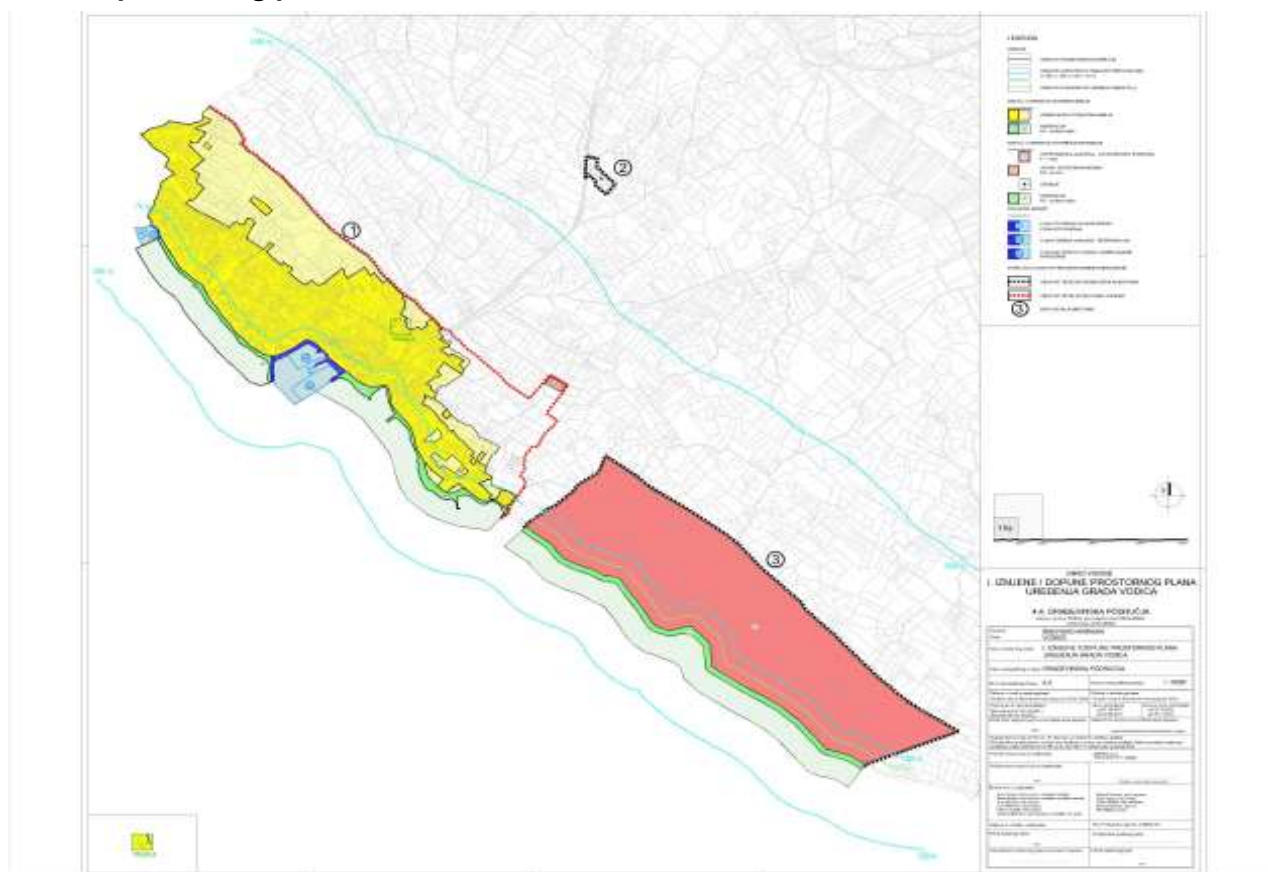
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: četvrta kategorija

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

PRIKAZ LOKACIJE NA KATASTAR HR PREGLEDNIKU



Važeći prostorni plan: PPUGV_srima-Izmjena i dopuna
Izvod iz prostornog plana:



Prema Prostornom planu tekstualni dio vidljivo je da se predmetna k.č. nalazi u zoni:

Kategorija:

4.

Namjena:

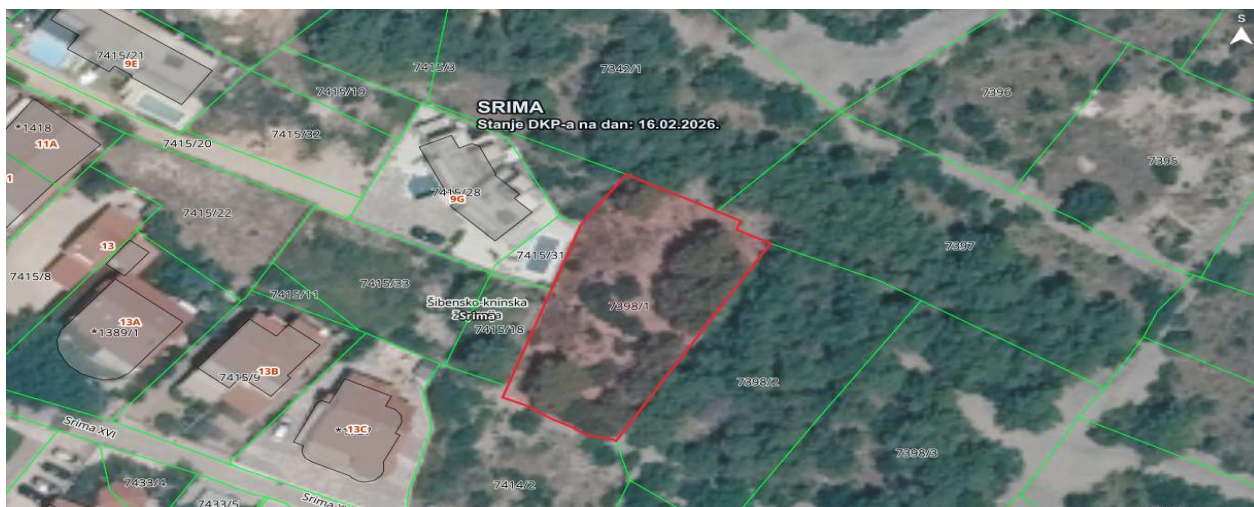
PŠ



6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta
Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 11.09.2025., zk.uložak br.:5290
k.o. Srima.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
5290	Srima	7398/1	7398/1	Pašnjak	889,00	889,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					889,00	889,00



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanje korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

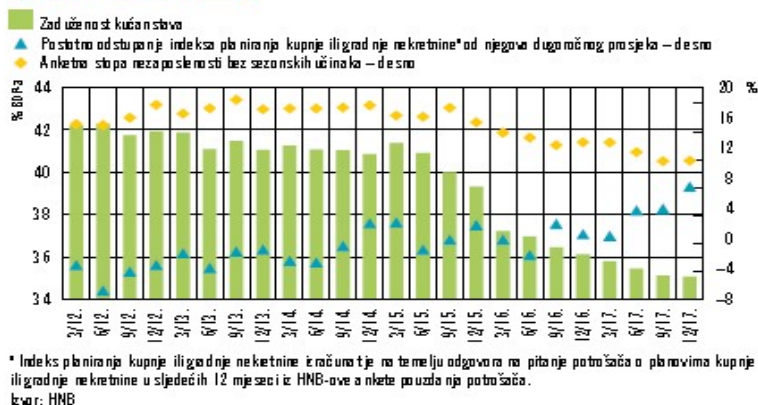
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

7.2. Tržište nekretnina na područje RH

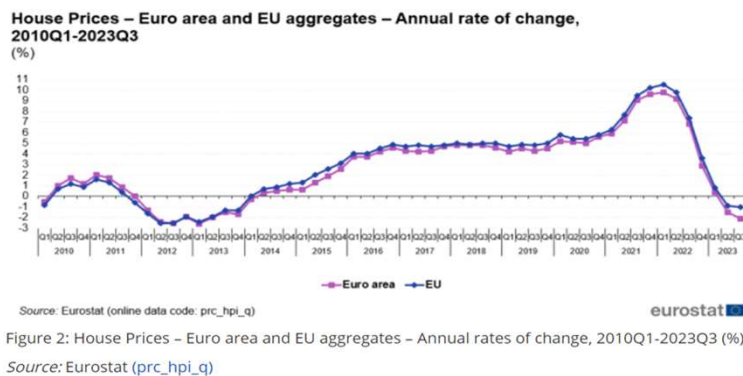
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



Drugu polovicu 2023.g. obilježava trend usporavanja rasta cijena nekretnina, iako je rast i dalje značajan, te se RH nalazi na čelu navedene statističke kategorije u zemljama EU. Na tržištu je primjetan pad broja transakcija u odnosu na prethodne godine te izražene razlike između traženih i realiziranih kupoprodajnih cijena. Navedene pojave vjerojatno signaliziraju nadolazeću korekciju tržišta, odnosno stabilizaciju i smanjenje cijena. Ipak, izdani broj građevinskih dozvola u 2023.g. ostao je na razini prethodne godine, u skladu sa snažnom potražnjom u prethodnom razdoblju.



S obzirom na povoljne makroekonomske pokazatelje RH u 2023.g. i rekordne rezultate turističke sezone očekuje se nastavak trenda ulaganja u nekretnine i u 2024.g., ali ipak u ponešto nepovoljnijim okolnostima. Rast troškova zaduživanja i mjere suzbijanja inflacije, kao i činjenica da će 2024.g. biti prva kalendarska godina bez natječaja APNa, zasigurno će utjecati na dinamiku i volumen ukupnih transakcija. Izvještaji DZS-a za Q3 2023 pokazuju da su cijene u blagom padu svim dijelovima RH izuzev tržišta grada Zagreba, te se nastavak ovog trenda svakako očekuje u prvoj polovici 2024.g.

Izvori:

- 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBa, godina VIII · broj 14., srpanj 2023.
- 2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole , GRAD-2023-3-1/10
- 3) Eurostat, Euroindicators
- 4) Bilten HNBa 287, studeni 2023

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 *ID Nekretnine (PU)*..... 2249190

Lokacija:	Srima		
Datum ugovora:	09.12.2024.	ICSN:	195,50
K.č.:	Srima		
K.o.:	Srima		
Površina (m ²):	894,00		
Namjena:	PŠ		
Cijena (€):	40.000,00		
Cijena (€/m ²):	44,74		
Koef. iskoristivosti (Ki):	1,00		
Kategorija:	4.		

Usporedba 2 *ID Nekretnine (PU)*..... 1983430

Lokacija:	Srima		
Datum ugovora:	17.03.2023.	ICSN:	166,70
K.č.:	Srima		
K.o.:	Srima		
Površina (m ²):	1.636,50		
Namjena:	PŠ		
Cijena (€):	70.000,00		
Cijena (€/m ²):	42,77		
Koef. iskoristivosti (Ki):	1,00		
Kategorija:	4.		

Usporedba 3 **ID Nekretnine (PU)**..... **2214325**

Lokacija: **Srima**

Datum ugovora: **30.10.2023.**

ICSN: **179,00**

K.č.: **Srima**

K.o.: **Srima**

Površina (m²): **1.043,00**

Namjena: **PŠ**

Cijena (€): **70.000,00**

Cijena (€/m²): **67,11**

Koef. iskoristivosti (Ki): **1,00**

Kategorija: **4.**

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 213,40

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6	9,2
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0	12,3	4,4	13,5	7,7	15,9	16,8
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4	1,3	1,4	2,8	0,1	-0,1	10,1	11,0	9,9	9,5	9,2	13,6
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5	4,5	6,4	4,0	4,9	3,3	6,7	13,1	14,3	12,7	12,9	11,3	18,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9	4,4	1,5	5,2	3,3	5,1	5,6	13,2	11,0	13,7	12,2	12,3	18,2
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4	2,9	2,6	2,9	4,9	0,5	4,0	13,8	12,2	14,2	16,8	9,2	17,1

* Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^a Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesječja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska izvora. Državni zavod za statistiku

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Srima	44,74	195,50	213,40	1,0916	48,84
Srima	42,77	166,70		1,2801	54,76
Srima	67,11	179,00		1,1922	80,01

Interkvalitativno izjednačavanje

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Srima	1,00	1,00	48,84	1,00	48,84
Srima	1,00		54,76	1,00	54,76
Srima	1,00		80,01	1,00	80,01

Odstupanje u kakvoći zemljišta

kat.čest. 7398/1 ko Srima	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Šibenik	Srima	Srima	Srima	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	48,84	54,76	80,01	
Površina zemljišta	889,00	894,00	1.636,50	1.043,00	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	odlična	vrlo dobra	dobra	lošija	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	45,90	48,84	54,76	80,01	
Veličina zemljišta	889,00	894,00	1.636,50	1.043,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	45,90	48,84	54,76	80,01	
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,90	48,84	54,76	72,01	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,90	48,84	54,76	72,01	
Kategorija zemljišta	4.	4.	4.	4.	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,90	48,84	54,76	72,01	
Cestovni pristup	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,90	48,84	54,76	72,01	
Komunalna infrastruktura	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,90	48,84	54,76	72,01	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±30%) :		0%	0%	-10%	
Indikator vrijednosti po m²	58,54	48,84	54,76	72,01	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		9,70	3,78	-13,48	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		17%	6%	23%	
Kvadrat odstupanja:		94,02	14,28	181,58	
Standardno odstupanje:	9,83	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	19,66	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:	52.038,30 €
------------------------------	--------------------

Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

1. Formirana čestica	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Idejni projekt / Lokacijska dozvola / zahtjev za potvrdu gl.projekta	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: **52.038,30 €**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m2:	889,00
Vrsta:	Poljoprivredno
Mjera:	Uređenje i zaštita
Kategorija:	4.
Lokacija:	kat.čest. 7398/1 ko Srima
Dan vrednovanja:	17.02.2026.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poljoprivredno zemljište

na adresi: kat.čest. 7398/1 ko Srima

ZK kat.č.: 7398/1

ZK k.o.: Zaton

z.k.ul.: 5290

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

-Sveukupna tržišna*vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi kat.čest. 7398/1 ko Srima:

52.038,30 €
58,54 €/m²

Izrada:

Dijana Huljev

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

Šibenik, veljača 2026. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Dijana Huljev

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Šibenik, veljača 2026. godine

12. Prilozi

VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 17.02.2026. 12:59

Katastarska općina: 330353, ZATON

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22307/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5290

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7398/1	PUTILOVICA			889	
		PAŠNJAK			889	
		UKUPNO:			889	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/5 BOJMIĆ ZVONIMIR, ZAGREB, STJEPANA LADIŠE 13	
2.	Suvlasnički dio: 2/5 "GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE" D.O.O. , ZAGREB, KOZARČANINOVA 3/5	
2.1	Zaprimljeno 17.10.2016.g. pod brojem Z-10162/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 13.10.1916. 4 ST-3718/16 Trgovačkog suda u Zagrebu	
7.	Suvlasnički dio: 2/5 BOJMIĆ ZVONIMIR, OIB: 65129144065, ULICA STJEPANA LADIŠA 13, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (2/5)		
1.1	Zaprimljeno 02.04.2012. broj Z-2044/12 Na temelju Rješenja pod brojem Ovr-571/12 od 06. travnja 2012. ovog suda uknjižuje se na teret 101/100 dijela nekretnine pravo zalogu u iznosu od 642.753,77 kn (glavnica 592.297,43 kn i kamata 50.456,23 kn), u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB	642.753,77 KN	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
2.	Na suvlasnički dio: 1 (1/5)		

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.02.2026. 12:59:20

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330353, ZATON

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5290

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 10.02.2025.g. pod brojem Z-2457/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI ZAPIMLJEN U OPĆINSKOM SUDU U ŠIBENIKU POD BROJEM OVR-96/2025 10.02.2025. OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 10.02.2025		vezano uz B 1 (1.1)
3.	Na suvlasnički dio: 1 (1/5)		
3.1	Zaprimljeno 10.03.2025.g. pod brojem Z-4369/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OSTALO 11.02.2025. RJEŠENJE OVR-96/2025, OPĆINSKOG SUDA U ŠIBENIKU 10.03.2025. Radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.318,06 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 01. svibnja 2005.g. do isplate, iznosa od 30,50 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 20. prosinca 2024.g do isplate i iznosa od 314,82 EUR na ime troškova ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od dana donošenja ovog rješenja do isplate za korist: RAMLJAK JASMINKA, OIB: 41803302109, I. JORDANOVAČKI ODVOJAK 15A, 10000 ZAGREB	3.318,06 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 10.03.2025.g. pod brojem Z-4369/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1

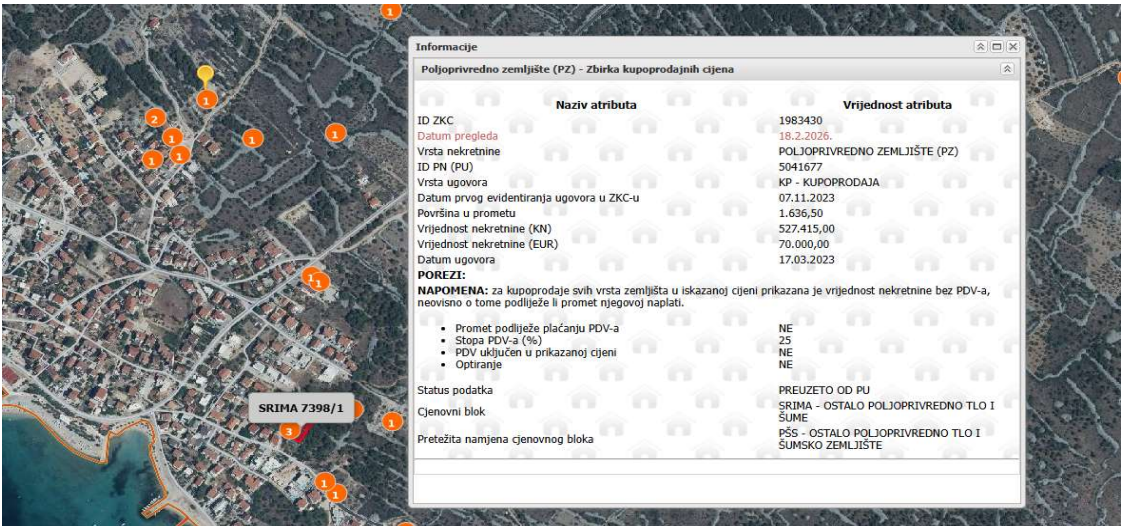
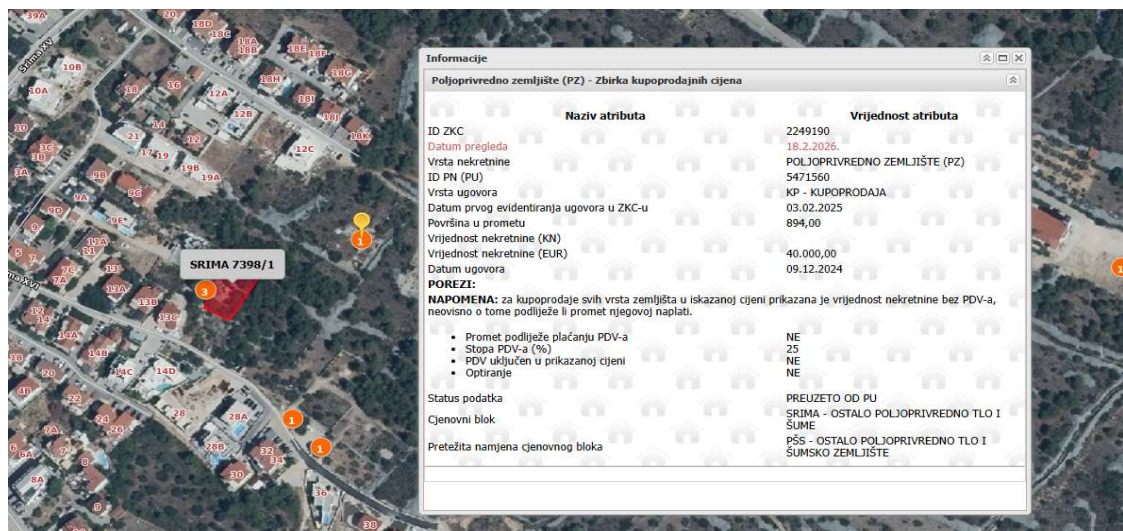
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2026.

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.02.2026. 12:59:20

Stranica: 2

BAZA E-NEKRETNINA



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2214325
Datum pregleda	18.2.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5333203
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.11.2024
Površina u prometu	1.043,00
Vrijednost nekretnine (KN)	527.415,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	30.10.2023

POREZI:

NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SRIMA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Šibenik, veljača 2026. godine