



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

☎ +385 21 48 48 48

✉ info@a-m.hr

📠 +385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA



Broj elaborata: 17/2026

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti prava građenja

Nekretnina: č.zem.br. 12705/3 k.o. Murter Betina
k.č.z. 12705/3 k.o. Murter Betina

Lokacija: Murter

Naručitelj: MARINA VINICI DOO U STEČAJU, ULICA PUT JERSAN 15, MURTER;
OIB: 08433940381

Datum: 21.01.2026.

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

SADRŽAJ:

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

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4.**STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

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

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

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

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

5.1. ZADATAK:

Sukladno zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti prava građenja za građevinsko zemljište oznake k.č.z. 12705/3, k.o. Murter Betina;

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

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

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan očevida: 21.01.2026.

Dan kakvoće: 21.01.2026.

Dan vrednovanja: 21.01.2026.

Naručitelj: MARINA VINICI DOO U STECAJU, ULICA PUT JERSAN 15, MURTER; OIB: 08433940381

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Murter

Grad: Murter

Županija: Šibensko-kninska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Murter Betina

ZK IZVADAK: 11610

Nekretnina: č.zem.br. 12705/3 k.o. Murter Betina
k.č.z. 12705/3 k.o. Murter Betina

Osnova procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i tržišna vrijednost prava građenja

Za potrebe: Za potrebe financijskih institucija

Kategorija zemljišta: **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.**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina nalazi se u Murteru. Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište opterećeno pravom građenja na kojem je izgrađen stambeni objekt. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina I. kategorije.

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Napomena za prist.

Odvodnja: Terenom

Rizik od potresa: Zanimariv rizik

Rizik od požara: Zanimariv rizik

Rizik od suše: Zanimariv rizik

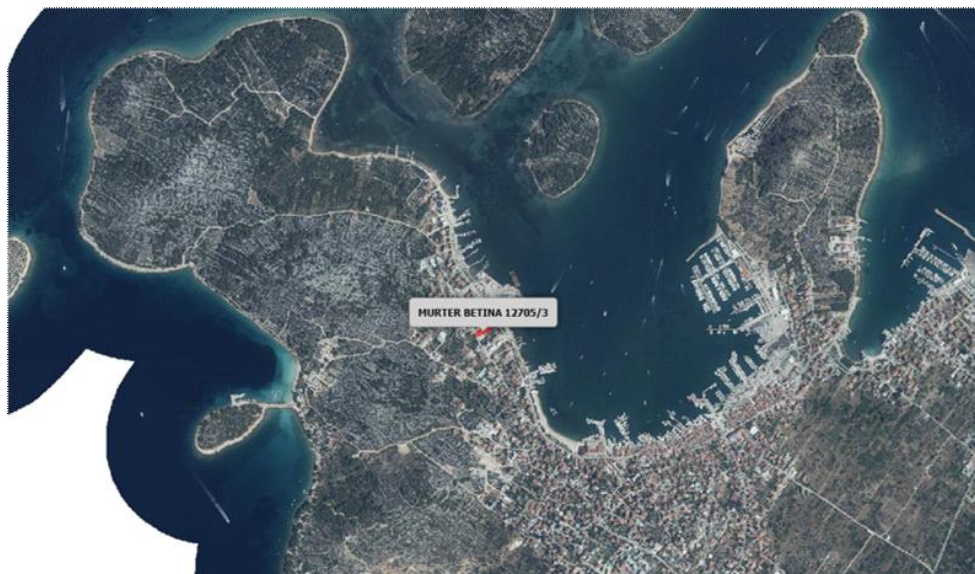
Rizik od poplava: Zanimariv rizik

Energetska tranzicija: Zanimariv rizik

Dozvole ishodene na čestici: -

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA

MAKRO

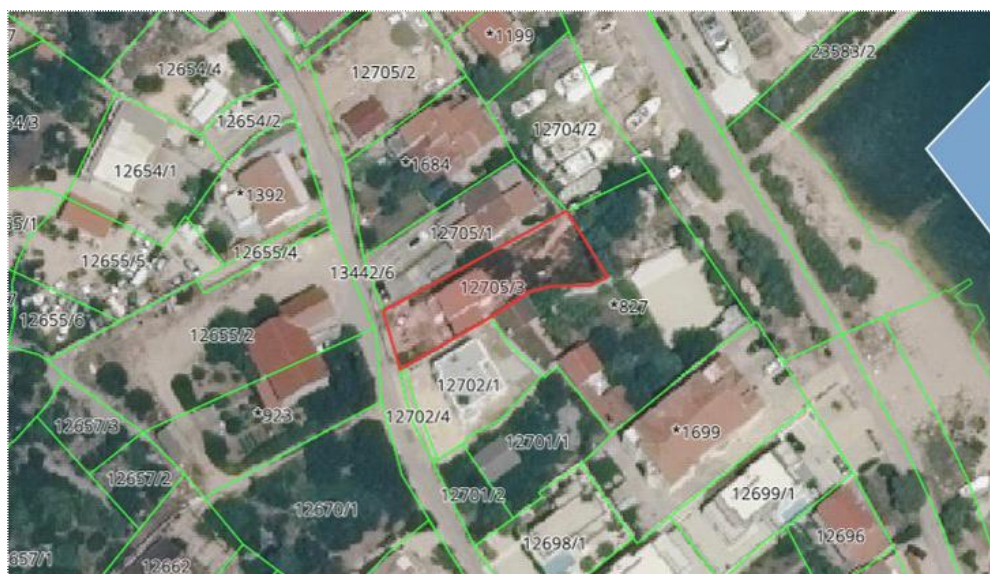


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

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

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

MIKRO



Identifikacija izvršena prema podacima iz katastra

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

ZK izvadak: E IZVADAK OD 21.01.2026.

Općinski sud: Šibenik/ZK odjel Tisno

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Murter Betina	11610	12705/3		Murter Betina	12705/3	2972	551,00

Opis nekretnine: PAŠNJAK

Ukupna površina čest: 551,00 m²

Površina koja se procjenjuje: 551,00 m²

Vlasnik (zemljišnik) 1. Vlasnički dio: 1/1
ZK 11610 BAŠIĆ MARKO

Posjedni (katastar): Sukladno upisu

Teret: IMA sukladno upisu u ZK

Napomena: Na temelju ugovora o prijenosu prava građenja od 02. listopada 2003.god. Broj: OV-4073/2003 god. Br. OV-4073/2003 javnog bilježnika Aljoše Gojanoović, uknjižuje se na teret čest. zem. 12705/3 pravo građenja koje se upisuje u Z.U. 6112 ove K.O.

6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno IV. izmjenama i dopunama PPUO Murter-Kornati („Službeni glasnik Općine Murter-Kornati, 1/17, 4/17-ispravak, 5/17-ispravak, 1/18-pročišćeni tekst, 8/18“) kartografski prikazi br. 1. "korištenje i namjena površina", predmetna nekretnina nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, pretežito mješovita namjena.



Sukladno IV. izmjenama i dopunama PPUO Murter-Kornati („Službeni glasnik Općine Murter-Kornati, 1/17, 4/17-ispravak, 5/17-ispravak, 1/18-pročišćeni tekst, 8/18“) kartografski prikazi br. 4. "građevinsko područje naselja Murter", predmetna nekretnina nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, pretežito mješovita namjena.



Članak 29.

Način izgradnje	građevna čestica za gradnju obiteljske i višebitelske građevine					Maks. ukupni GBP (bez potpuno ukopane etaže garaže)
	Najmanja/ najveća površina GC (m²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti kig	Maksimalni koeficijent iskorisćenosti kis	Maks. nadzemni koeficijent iskorisćenosti kizN		
Obiteljske građevine	Neizgrađeni dio naselja					
	samostojeće građevine	450	0,3	1,2	0,9	400 m²
	dvojne građevine	300/420	0,3	1,2	0,9	360 m²
	Pretežito izgrađeni dio naselja					
	samostojeće građevine	350	0,35	1,3	0,95	400 m²
	dvojne građevine	250/420	0,35	1,3	0,95	360 m²
Višebitelske građevine	Građevine u nizu	200/300	0,45	1,45	1,0	300 m²
	Neizgrađeni dio naselja					
	samostojeće građevine	600	0,25	1	0,75	600 m²
	Pretežito izgrađeni dio naselja					
	samostojeće građevine	500	0,3	1,2	0,9	600 m²
	dvojne građevine	400/420	0,25	1,0	0,75	420 m²

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

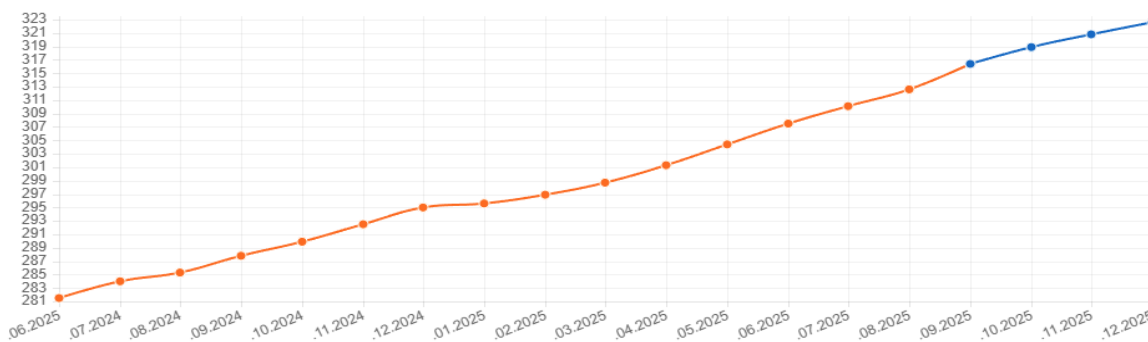
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

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

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

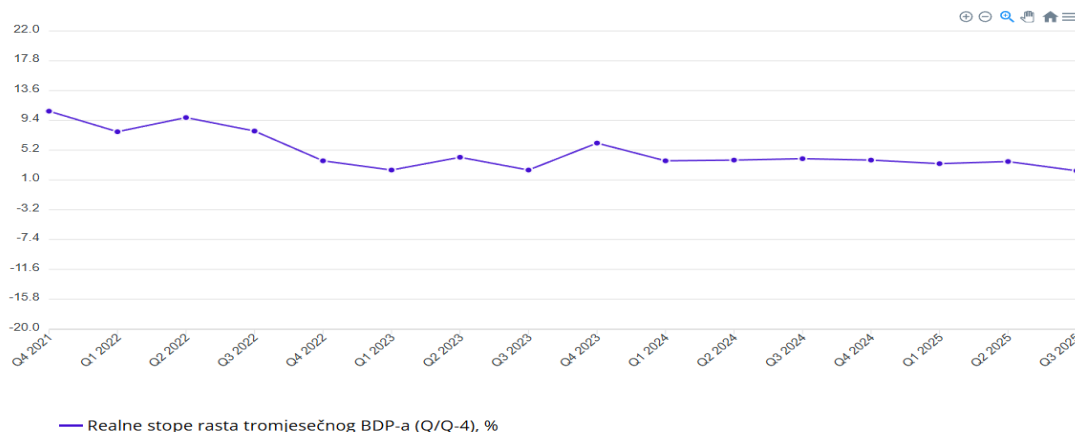
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

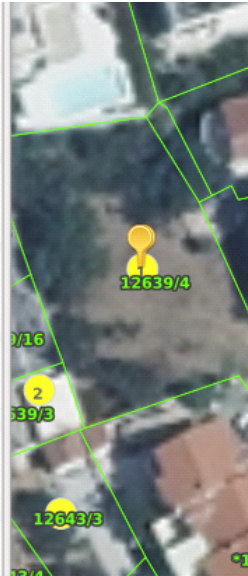
8.1. Usporedne nekretnine

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

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Murteru, oznake k.č.z. 12639/4, k.o. Murter-Betina. Zemljište je površine 12639/4 m². Kupoprodaja je obavljena 03.05.2023. za iznos od 149000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1960159	
Datum pregleda	22.1.2026.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5100942	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.10.2023	
Površina u prometu	618,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.122.640,50	
Vrijednost nekretnine (EUR)	149.000,00	
Datum ugovora	03.05.2023	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	MURTER - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Murteru, oznake k.č.z. 12661, k.o. Murter-Betina. Zemljište je površine 539 m². Kupoprodaja je obavljena 21.12.2023. za iznos od 100000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2214317	
Datum pregleda	22.1.2026.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5244429	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.11.2024	
Površina u prometu	539,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	753.450,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00	
Datum ugovora	21.12.2023	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	MURTER - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Murteru, oznake k.č.z. 2093/1, k.o. Murter-Betina. Zemljište je površine 844 m². Kupoprodaja je obavljena 02.03.2022. za iznos od 168800 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1650083	
Datum pregleda	22.1.2026.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4730614	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2022	
Površina u prometu	844,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.276.219,66	
Vrijednost nekretnine (EUR)	168.800,00	
Datum ugovora	02.03.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	MURTER - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	



Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

METODA PROCJENE

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

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

POREDBENA METODA:

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

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

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

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

PRIHODOVNA METODA:

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

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

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

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

TROŠKOVNA METODA:

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


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

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

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

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4						

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

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

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

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Murter	Murter	Murter	Murter
Lokacija	Murter	Murter	Murter	Murter
Nekretnina	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	21.01.2026.	03.05.2023.	21.12.2023.	02.03.2022.
Površina (m ²)	551,00	618,00	539,00	844,00
Cijena (€)	-	149.000,00	100.000,00	168.800,00
Cijena (€/m ²)		241,10	185,53	200,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	1Q2026	2Q2023	4Q2023	1Q2022
DZS indeks cijena nekretnina	213,36	189,84	165,78	162,69
Vremensko usklađenje	-	12,40%	28,70%	31,10%
Korigirana vrijednost po m ²		271,00	238,78	262,20

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

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	271,00	238,78	262,20
Prosječna prilagođena cijena	257,33	257,33	257,33
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-13,67	18,55	-4,87
Relativno odstupanje od prosjeka	5,31%	7,21%	1,89%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-13,67	18,55	-4,87
Kvadrat odstupanja	186,87	344,10	23,72
Standardno odstupanje	13,6		
Dvostruko standardno odstupanje	27,2		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-	271,00	238,78	262,20
Kis	0,95	0,95	0,95	0,95
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,97	0,97	0,97	0,97
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	257,33	271,00	238,78	262,20
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Opis	<700 m2	<700 m2	<700 m2	700 - 1000
Korekcijski faktor	-	0%	0%	5%
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
KONFIGURACIJA				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
CESTOVNI PRISTUP				
Opis	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
INFRASTRUKTURA				
Opis	na parceli	na parceli	na parceli	na parceli
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		0%	0%	5%
Prilagođena cijena	261,70	271,00	238,78	275,31

11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA

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

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvrmski izjednačena cijena (€/m ²)	271,00	238,78	262,20
Interkvalitativno izjednačena cijena	271,00	238,78	275,31
Razlika (%)	0,00%	0,00%	5,00%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

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

KONTROLA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	271,00	238,78	275,31
Prosječna prilagođena cijena	261,70	261,70	261,70
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-9,3	22,92	-13,61
Relativno odstupanje od prosjeka	3,55%	8,76%	5,20%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-9,30	22,92	-13,61
Kvadrat odstupanja	86,49	525,33	185,23
Standardno odstupanje	16,3		
Dvostruko standardno odstupanje	32,6		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²) - I. kategorije			
261,70			

12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK - TV GZ NEOPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA

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

č.zem.br. 12705/3 k.o. Murter Betina

k.č.z. 12705/3 k.o. Murter Betina

CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena (€)
12705/3 k.o. Murter Betina	551,00	261,70	144.196,70

- TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTE NEOPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA:

144.196,70 €

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

144.000,00 €

U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 21.01.2026.

13. PRAVO GRAĐENJA

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja mora se uzeti u obzir tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, vrijednost investicije, dužina trajanja osnovnog prava građenja odnosno ostatak trajanja osnovnog prava građenja.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretninu i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećenje pravom građenja u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja.

Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina preporuka je da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina obzirom na tipologiju nekretnine (planirane gradnje).

13.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Vz – vrijednost nekretnine (zemljišta) koje je dobiveno poredbenom metodom

144.196,70 €

p – kamatna stopa nekretnine

• Sukladno prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – kamatna stopa nekretnina stamberske namjene kreće se od 2,0% - 5,0% (obiteljske kuće 2,0% - 3,0%) u predmetnom slučaju objekt se koristi kao stambeni objekt - obiteljska kuća, pa je odabrana kamatna stopa na nekretninu 2,5 %.

• Također sukladno navedenom Pravilniku uzete su u obzir prosječni podaci prilagodbe kamatne stope na nekretninu, a su prilagodba prema položaju nekretnine (vrlo dobar do izvrstan položaj), prilagodba prema kvaliteti građevine (prosječne kvalitete), prilagodba prema gospodarskoj situaciji (prosječna), prilagodba prema razvojnom potencijalu nekretnine (ne postoji).

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korek. stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobra do vrlo dobra, prosječni rizici	0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Razvojni potencijal nekretn.	ne postoji	od 0,0, do -2,0	0,0%
			0,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Stambene namjene (obiteljske kuće)	od 2,0% do 3,0%	2,5%	2,5%

$$p = 2,5\%$$

Pg – kamatna stopa prava građenja

Kamata na pravo građenja ugovorene strane ugovaraju slobodno, o obzirom da ista nije definirana u ugovoru, ista je u principu (praksi) 0,5 – 2,0% manja od kamatne stope nekretnine.

$$Pg = 2,0\%$$

M – multiplikator za kapitalizaciju

Sukladno prilogu 14. Pravilnika (odabran je na temelju „p“ – kamatnoj stopi nekretnine 2,5% i ostatak trajanja prava građenja od 77 godina).

NAPOMENA: dostavljen je ugovor o pravu građenja, no u istom nije definirano trajanje prava građenja, obzirom na to uzima se trajanje prava građenja sukladno prilogu 9. Pravilnika tj. održivi vijek korištenja građevine od 100 godina, obzirom da je nekretnina izgrađena 2003. godine. **Ostatak održivog vijeka korištenja građevine iznosi 77 godina.**

$$M = 34,03$$

13.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

OSNOVICA I POLAZIŠTE ZA PRAVO GRAĐENJA	
STAMBENI OBJEKT	
Tržišna vrijednost zemljišta - stambena namjena	261,70 €/m ²
Površina	551,00 m ²
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta - neopterećenog pravom građenja:	144.196,70 €
Trajanje prava građenja	100 godina
Ostatak trajanja prava građenja	77 godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br.13):	2,50%
Kamatna stopa prava građenja	2,00%
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA	
Kamata na nekretninu (2,5% od 144.196,70 €)	3.604,92 €
Kamata na pravo građenja - godišnje sljedećih 77 godina (2,0% od 144.196,70 €)	2.883,93 €
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine)	3.604,92 €
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja	2.883,93 €
RAZLIKA:	720,98 €
Multiplikator za 77 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja građenja i 2,5 % kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14)	34,03
Tržišna vrijednost prava građenja:	24.535,07 €

14. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK - TV PRAVA GRAĐENJA

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

č.zem.br. 12705/3 k.o. Murter Betina
k.č.z. 12705/3 k.o. Murter Betina

- TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA:

24.535,07 €

U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 21.01.2026.

15. PRILOZI

PRILOG 1





PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 21.01.2026. 15:43

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18354/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6112

PRAVO GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Pravo građenja na čest. zem. 12705/3, pašnjak od 551 m2, upisane u z.k.ul.br. 5758, k.o. Murter Betina				vezano na

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1 MARINA VINICI D.O.O., MURTER	NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 04.04.2025.g. pod brojem Z-6453/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 04.04.2025, Na temelju Rješenja od 04. travnja 2025. god. St-39/2025-26 Trgovačkog suda u Zadru.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 21.01.2026. 15:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj ZK uložka: 11610

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24175/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12705/3	PAŠNJAK			551	
		UKUPNO:			551	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BAŠIĆ MARKO	
1.2	Zaprimljeno 04.04.2025.g. pod brojem Z-6453/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 04.04.2025, Na temelju Rješenja od 04. travnja 2025. god. St-39/2025-26 Trgovačkog suda u Zadru.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 28. listopada 2003., Z-6563/03 Na temelju ugovora o prijenosu prava građenja od 02. listopada 2003.god. Broj: OV-4073/2003 god. Br. OV-4073/2003 javnog bilježnika Aljoše Gojanoović, uknjižuje se na teret čest. zem. 12705/3 pravo građenja koje se upisuje u Z.U. 6112 ove K.O.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.01.2026. 15:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MURTER BETINA (Mbr. 330124)

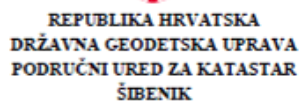
Posjedovni list: 2972

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BAŠIĆ MARKO, SIN BERISLAVA, MURTER, UL.PUT JERSAN 18	23967403305

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2217/3	GORIČINA	112	22		
			VOĆNJAK	112			
		12705/3	JARSANI	551	18		
			PAŠNJAK	551			
Ukupna površina katastarskih čestica				663			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Stanje na dan: 21.01.2026.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA

Šibensko-kninska županija

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Sjedište Šibenik

Klasa: UP/I-350-05/13-02/14068

Ur.broj: 2182/1-16/19-21-9

Šibenik, 18.05.2021.

OVAJ UPRAVNI AKT

POSTAO JE IZVRŠAN DANA

15.06.2021.

OVAJ UPRAVNI AKT

POSTAO JE PRAVOMOĆAN DANA

15.06.2021.

Šibensko-kninska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Šibenik, u povodu zahtjeva stranke JURE BAŠIĆ, Lokvice 7, Murter, OIB: 85187955487, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavak 2. i članka 39. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj: 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- dovršena, slobodnostojeća, manje zahtjevna stambena zgrada, kosog dvostrešnog krova, vanjske visine 5,70 m mjereno od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje zgrade na njegovom najnižem dijelu do krovnog vijenca i visine 7,37 m do najviše točke krova (sljemena), vanjske tlocrtne dužine i širine 15,10 m x 9,00 m, građevinske (bruto) površine 138,64 m², koja se sastoji od prizemlja i kata (Pr+1) u kojima se nalaze dva stana,

izgrađena na katastarskoj čestici zgrade broj 12705/3 k.o. Murter-Betina (Murter, Težačka ulica 12), prikazana na geodetskoj snimci izvedenog stanja, oznake 92/2017 od 16.05.2017., izrađenoj po Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Krste Turčinov, dipl.ing.geod. broj ovlaštenja Geo 996 iz Zadra i na snimci izvedenog stanja, broj T.D. 211/2013 od kolovoza 2013. godine, izrađenoj po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Ante Bašić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1655 iz tvrtke A.B. INŽENJERING d.o.o. Šibenik.

- 2. Geodetska snimka i snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.
- 3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

Obrazloženje

JURE BAŠIĆ, Lokvice 7, Murter, podnio je dana 14.06.2013. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka snimka izvedenog stanja.

POTVRĐUJE SE DA JE OVAJ
PRESLIK IŠTAVJETAN S

IZVORNOM

OVLAŠTENOM JELATNIK

STRUČNI REFERENT

INDIRA REĐIĆ

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u PPUO Općine Murter-Kornati ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 02/04, 03/04, 11/05, 04/06, 12/08, 05/11, 12/12, 13/15 i 06/16 i "Službeni glasnik Općine Murter-Kornati", broj 01/17, 04/17, 05/17, 01/18, 08/18 i 05/20), snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, te očevitom održanim dana 31.07.2018., utvrđeno je:

- da je predmetna zgrada u obuhvatu navedenog plana, unutar građevinskog područja
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom, odredbom članka 5. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12), i Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi Općine Murter-Kornati, ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 11/11)
- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu
- da je snimaka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade

Uvidom u rješenje o obračunu naknade izdano od Općine Murter-Kornati, Klasa: UP/I-350-05/18-01/49, Ur.broj: 2182/18-04/3-18-2 od 24.08.2018. i potvrdu o uplaćenju naknadi, Klasa: 350-05/18-01/49, Ur.broj: 2182/18-04/3-18-3 od 03.09.2018., utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koja neposredno graniče s tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja, pozivom od 01.08.2018. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 02.08.2018. do 10.08.2018.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 13.08.2018., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 17.05.2021. od strane ovoga upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine",

broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14), primjenjenog s odredbom članka 28. Zakona o upravnim pritojbama ("Narodne novine" broj 115/16) u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pritojba u iznosu od 35,00 kuna prema članku 1. stavak 1. Zakona o upravnim pritojbama ("Narodne novine" broj 115/16) i Tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pritojbi ("Narodne novine" broj 8/17).

STRUČNI SURADNIK
Mario Alojjević ing. građ.

DOSTAVITI:

1. JURE BAŠIĆ, Lokvice 7, HR-22243 Murter
2. Oglasna ploča
3. U spis predmeta

NA ZNANJE:

1. Državni inspektorat, Područni ured Split, Služba građevinske inspekcije, Ispostava Šibenik, HR-22000 Šibenik, Stjepana Radića 54
2. Šibensko-kninska županija, Upravni odjel za gospodarstvo, HR-22000 Šibenik, Trg Pavla Šubića I br. 2
3. Pročelnica, ovdje

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE

Krste Turčinov dipl.ing.geod.oib:69217869448

Zadar, ul. Braće Vranjanina 12

tel. 023/778-684, mob. 099/3124558 E-mail: krste.turcinov@gmail.com

Rješenje Državne geodetske uprave:

KLASA: UP/I-930-03/11-02/51

URBROJ: 541-02-01/1-11-3

Zagreb 19.12.2011.

OZNAKA: 92/2017

Zadar, 16.05.2017.

**GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO
IZGRAĐENE ZGRADE**

u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju

Podnositelj zahtjeva: BAŠIĆ JURE

OIB: 85187955487

MURTER, LOKVICE 7

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)

KLASA: UP/I-350-05/13-02/14068

UR.BROJ: 2182/1-16/19-21-9



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine: 330124 MURTER BETINA

Katastarske čestice: č.zem. 12705/3

Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: MURTER, TEŽAČKA ULICA 12

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Stručni suradnici i suradnici ovlaštenog inženjera geodezije:

Ovlašteni inženjer geodezije: Krste Turčinov, dipl.ing.

Katica Turčinov, geodetski suradnik

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Krste Turčinov
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
URED OVLAŠTENOG INŽENJERA
GEODEZIJE KRSTE TURČINOV
Zadar



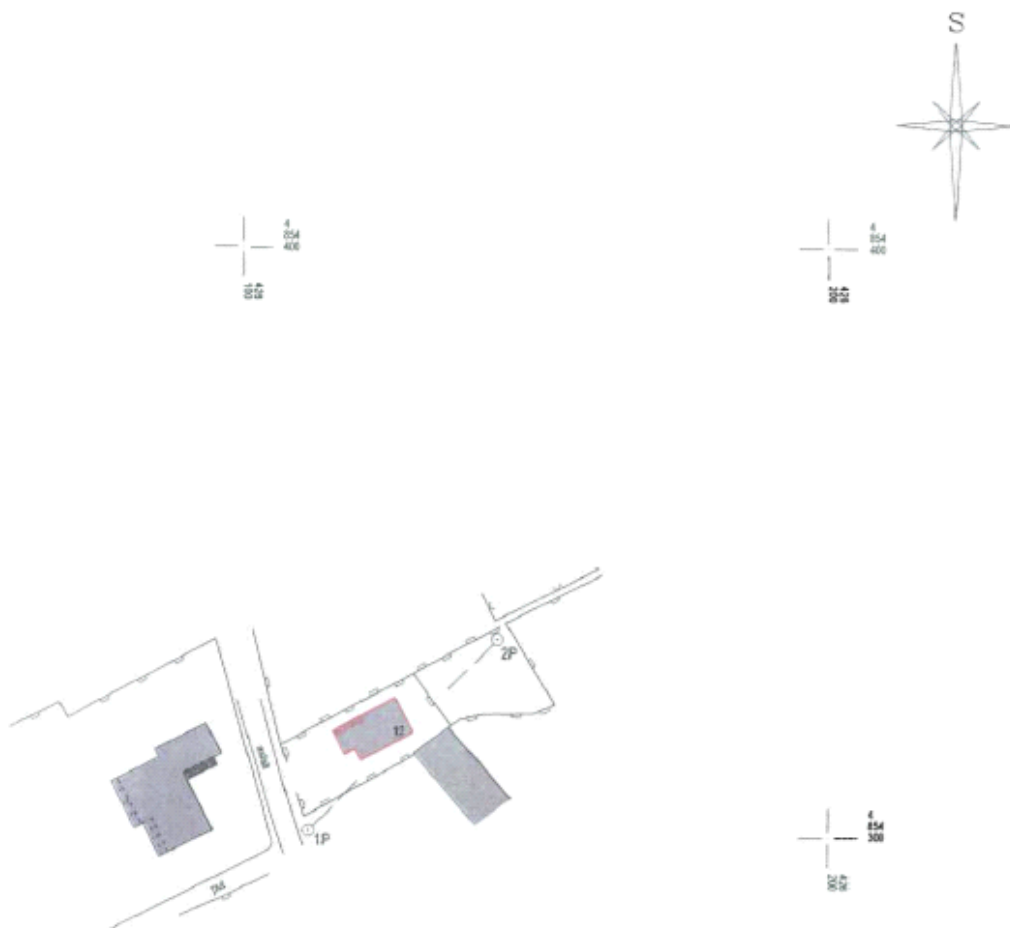
(potpis i pečat ovlaštenog inženjera geodezije)

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE

Krste Turčinov dipl.ing.geod.oib:69217869448

Zadar,ul.Braće Vranjanina 12

tel.023/778-684,mob.099/3124558 E-mail:krste.turcinov@gmail.com



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI(ZGRADAMA)		GEODETSKI SNIMAK	
Podnositelj zahtjeva:	BAŠIĆ JURE	mjerilo 1:1000	
Matbni broj i ime katastarske općine	330124 MURTER BETINA	Dopovisna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova	
Katastarske čestice:	č.zem. 12705/3	Ovlašteni inženjer geodezije	
Ime naseља,ulica/ing.kućni broj:	MURTER, TEŽAČKA ULICA 12	Krste Turčinov dipl.ing.geod.	
Koordinatni sustav/projeksija:	HTRS96/TM	Izdruk:	
Mjesto i datum izrade:	Zadar, 16.05.2017.	Ovlašteni inženjer geodezije	
		Krste Turčinov dipl.ing.geod.	

Krste Turčinov
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
URED OVLAŠTENOG INŽENJERA
GEODEZIJE KRSTE TURČINOV
Zadar



"A.B. INŽENJERING" d.o.o. Šibenik
Poduzeće za procjenu i promet nekretnina, građevinski inženjering i trgovinu
22 000 ŠIBENIK ulica Žirjanska br. 5
Tel +385 22 338 278 ; Fax + 385 22 310 096 ; cronet 098/266-067 ; 098/337-888
e-mail ante.basic@abinz.hr, web www.abinz.hr



SNIMKA IZVEDENOG STANJA

"KUĆA JURE BAŠIĆ"

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)
KLASA: UP/I-350-05/13-02/14068
UR.BROJ: 2182/1-16/19-21-9

Investitor:	JURE BAŠIĆ
OIB:	85187955487
Adresa investitora:	Lokvice 7, 22243 Murter
Naziv građevine (zahvat):	STAMBENA ZGRADA
Namjena građevine:	STAMBENA
Šifra građevine:	"KUĆA JURE BAŠIĆ"
Lokacija zahvata:	ŠIBENSKO-KNINSKA
Mjesto:	22243 Murter
Adresa:	Težačka bb
Oznaka čestice:	čest.zem. 12705/3 k.o. Murter-Betina

Projektant suradnik: IRENA MATIĆ mag.ing.aedif.	Ovlašteni projektant: ANTE BAŠIĆ d.i.g.	HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA Ante Bašić dipl.ing.-građ. Ovlašteni inženjer građevinarstva G 1035
Naziv struke projekta : SNIMKA IZVEDENOG STANJA Broj projekta : T.D.: 211/2013 Broj mape : 1	Direktor: ANTE BAŠIĆ d.i.g.	"A. B. INŽENJERING" d.o.o. Šibenik, Nova II br.5

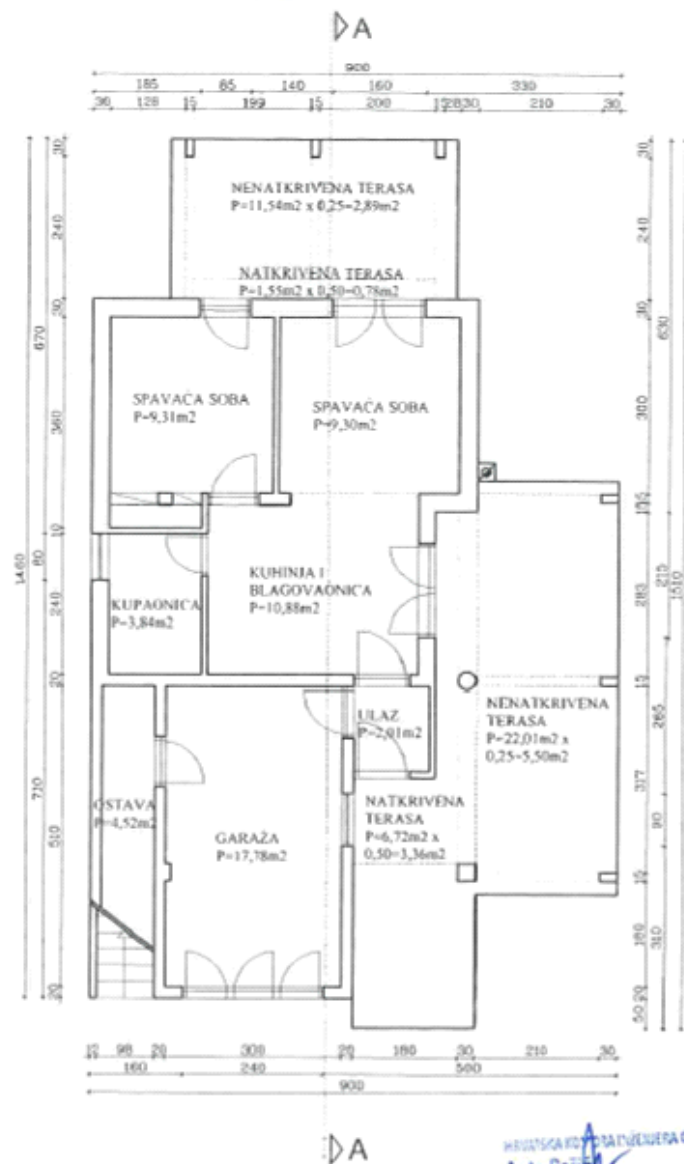
Stambeni objekt: Priz.+ 1. Kat

Jure Bašić- Murter

Direktor: ANTE BAŠIĆ d.i.g.

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)
KLASA: UP/I-350-05/13-02/14068
UR.BROJ: 2182/1-16/19-21-9

TLOCRT PRIZEMLJA MJ. 1:100

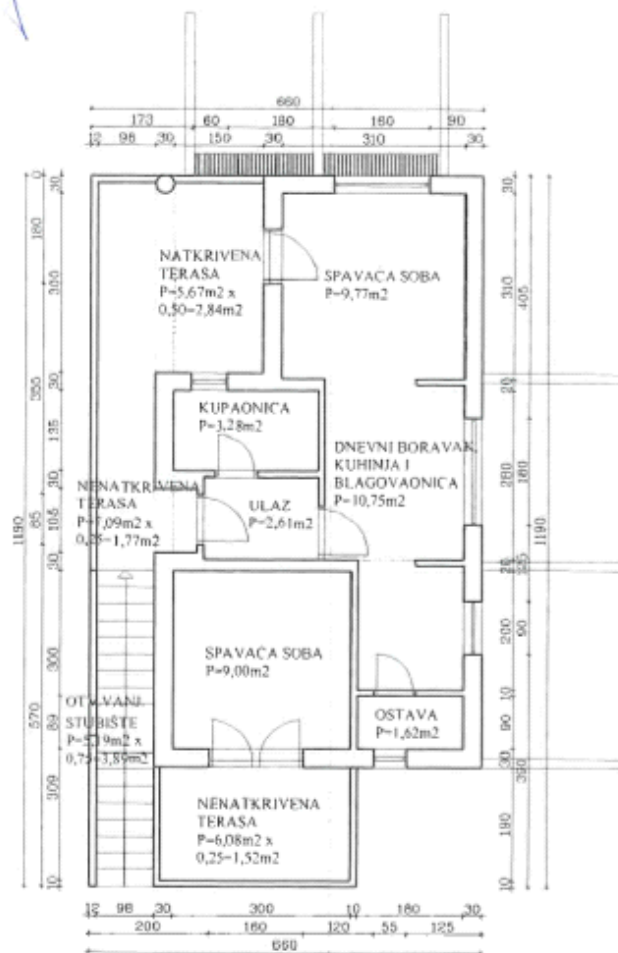


INŽENJERING
Ante Basić
dipl. ing. grad.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 1656

<p>Gradjevina: STAM. OBJEKT/Priz.+1.Kat Težakna bb 22243 MURTER čest.zem.12705/3 k.o. Murter-Betina</p>	<p>Investitor: Jure Basić Lokvice 7, 22243 Murter</p>	<p>Sadržaj: TLOCRT PRIZEMLJA MJ 1:100 Direktor/Konstruktor: ANTE BASIĆ dipl. ing. grad. Odgovorni projektant: ANTE BASIĆ dipl. ing. grad.</p>	<p>"A.B. INŽENJERING" d.o.o. 22000 ŠIBENIK ul. ŽIRJANSKA br. 5 Tel: ++385(0)22 338 278 www.abinz.hr</p>
<p>Faza: SNIMKA IZVEDENOG STANJA</p>	<p>T.D. 211/2013</p>	<p>Projektant suradnik: IRENA MATIĆ mag.ing. arh. i grad. inž.</p>	<p>Datum: KOLOVOZ 2013.</p>

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)
KLASA: UP/I-350-05/13-02/14068
UR. BROJ: 2187/1-16/19-21-9

TLOCRT 1. KATA MJ. 1:100



DA

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Ante Basić
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 1655

Građevina: STAM. OBJEKT/Priz.+1.Kat Težućka bb 22243 MURTER cest.zem.12706/3 k.o. Murter-Betina		Sadržaj: TLOCRT 1. KATA MJ 1:100	"A.B. INŽENJERING" d.o.o. 22000 ŠIBENIK ul. ŽIRJANSKA br. 5 Tel: ++385(0)22 338 278 www.abinz.hr
Investitor: Jure Basić Lokvice 7, 22243 Murter		Direktor/Konstruktor: ANTE BASIĆ dipl. ing. građ.	
Faza: SNIMKA IZVEDENOG STANJA		Odgovorni projektant: ANTE BASIĆ dipl. ing. građ.	
T.D. 211/2013		Projektant suradnik: IRENA MATIĆ mag.ing.aedif.	Datum: KOLOVOZ 2013.

SJEVEROISTOČNO PROČELJE MJ. 1:100

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)
KLASA: UP/I-350-05/13-02/14068
UR. BROJ: 2182/1-16/19-21-9



HRVATSKA KAMAT INŽENJERING
Ante Bašić
dipl. ing. grad.
Ovlašten inženjer građevinarstva
G 1055

Gradovina: STAM. OBJEKT/Priz.+1.Kat Težacka bb 22243 MURTER cest. zem. 12705/3 k.o. Murter-Betina		Sadržaj: SJEVEROISTOČNO PROČELJE MJ 1:100	"A.B. INŽENJERING" d.o.o. 22000 ŠIBENIK ul. ŽIRJANSKA br. 5 Tel: ++385(0)22 338 278 www.abinz.hr
Investitor: Jure Bašić Lokvice 7, 22243 Murter		Direktor/Konstruktor: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. grad.	
Faza: SNIMKA IZVEDENOG STANJA		Odgovorni projektant: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. grad.	
	T.D. 211/2013	Projektant suradnik: IRENA MATIĆ mag.ing.aedif.	Datum: KOLOVOZ 2013.

JUGOISTOČNO PROČELJE MJ. 1:100

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)
KLASA: UP/I-350-05/13-02/14068
UR.BROJ: 2182/1-16/19-21-9



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Ante Bašić
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 1655

Gradevinar: STAM. OBJEKT/Priz.+1.Kat Težačka bb 22243 MURTER cest.zem.12706/3 k.o. Murter-Betina	Sadržaj: JUGOISTOČNO PROČELJE MJ 1:100 Direktor/Konstruktor: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. građ.	"A.B. INŽENJERING" d.o.o. 22000 ŠIBENIK ul. ŽIRJANSKA br. 5 Tel: ++385(0)22 338 278 www.abinz.hr
Investitor: Jure Bašić Lokvice 7, 22243 Murter	Odgovorni projektant: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. građ.	
Faza: SNIMKA IZVEDENOG STANJA	T.D. 211/2013 Projektant suradnik: IRENA MATIĆ mag.ing.aedif.	Datum: kolovoz 2013

JUGOZAPADNO PROČELJE MJ. 1:100

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)
KLASA: UP/I-350-05/13-02/14068
K/R.BROJ: 2182/1-16/19-21-9

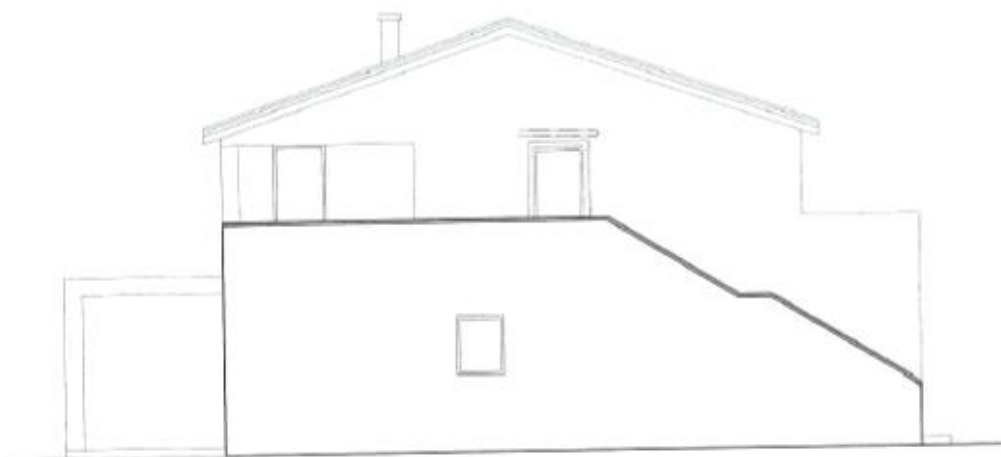


HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Ante Bašić
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 1655

Građevina: STAM. OBJEKT/Priz.+1.Kat Težačka bb 22243 MURTER čest.zem.12705/3 k.o. Murter-Betina	Sadržaj: JUGOZAPADNO PROČELJE MJ 1:100 Direktor/Konstruktor: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. grad.	"A.B. INŽENJERING" d.o.o. 22000 ŠIBENIK ul. ŽIRJANSKA br. 5 Tel: ++385(0)22 338 278 www.abinz.hr
Investitor: Jure Bašić Lokvice 7, 22243 Murter	Odgovorni projektant: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. grad.	
Faza: SNIMKA IZVEDENOG STANJA	T.D. 211/2013	Projektant suradnik: IRENA MATIĆ mag.ing. arh. Datum: KOLOVOZ 2013.

SJEVEROZAPADNO PROČELJE MJ. 1:100

PRILOG RJEŠENJU O IZVEDENOM
STANJU (LEGALIZACIJA)
KLASA: UP/I-150-05/13-02/14068
UR.BROJ: 2182/1-16/19-21-9



HRVATSKA REPUBLIKA
Ante Bašić
dipl. ing. građ.
Glavni inženjer građevinarstva
G 1655

Gradovina: STAM. OBJEKT/Priz.+1.Kat Tetačka bb 22243 MURTER čest.zem.12706/3 k.o. Murter-Betina	Sadržaj: SJEVEROZAPADNO PROČELJE MJ 1:100 Direktor/Konstruktor: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. građ. Odgovorni projektant: ANTE BAŠIĆ dipl. ing. građ.	"A.B. INŽENJERING" d.o.o. 22000 ŠIBENIK ul. ŽIRJANSKA br. 5 Tel: ++385(0)22 338 278 www.abinz.hr
Investitor: Jure Bašić Lokvice 7, 22243 Murter	Projektant suradnik: IRENA MATIĆ mag.ing.aedif.	
Faza: SNIMKA	T.D. 211/2013	Datum: KOLOVOZ 2013.

PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

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

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