

Slaven Runje dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

REV (Recognised European Valuer) Ovlašteni Evropski Procjenitelj

Split , Stepinčeva 14

mob.+385-91-151-1612; e-mail:slaven.runje@g

## PROCJEMBENI ELABORAT – 171-11/25



**Nekretnina:** Zemljište izvan građevinskog područja (prema upisanom suvlasničkom dijelu u vlasništvu Fabry i Morgensteinova j.d.o.o. u stečaju)

**Naručitelj:** Fabry i Morgensteinova j.d.o.o. U stečaju

**Adresa :** k.o.Sutivan

**Svrha :** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine



Split, 18.11. 2025. godine

**NARUČITELJ:** Fabry i Morgensteinova j.d.o.o. U stečaju

**LOKACIJA :** k.o.Sutivan

**VLASNIK:** prema upisu u ZK

**IZVRŠITELJ:** Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina  
Ovlašteni Europski Procijenitelj (Recognised European Valuer)  
Slaven Runje dipl.ing.građ.REV

### SAŽETAK

**Nekretnina:** Zemljište izvan građevinskog područja (prema upisanom suvlasničkom dijelu u vlasništvu Fabry i Morgensteinova j.d.o.o. u stečaju)

Adresa:	k.o.Sutivan
Zemljišnoknjižni uložak:	4020
Zemljišnoknjižna čestica:	dio č.zem.122/4
Katastarska čestica:	dio č.zem.122/4
Katastarska općina:	Sutivan
Namjena:	zemljište izvan građevinskog područja - poljop.
Datum pregleda građevine:	17.11.2025.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretninu : **dio č.zem.122/4** **k.o.Sutivan**  
iznosi :

**16.600,00 €**

Napomena : Cijene su bez pdv-a



## **SADRŽAJ:**

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjembenog elaborata**
- 4. Rezultati očevida**
- 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**

## 1. Imenovanje



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/321  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 30. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Slavena Runje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. studenog 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti u Splitu, Sveučilišta u Splitu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-475/2020 od 4. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



514|UPI710032401321|6



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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo 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 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Slaven Runje, Split, Alojzija Stepinca 14
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401321|6



HRVATSKO DRUŠTVO  
SUDSKIH VJEŠTAKA  
I PROCJENITELJA  
CROATIAN ASSOCIATION OF COURT  
EXPERT WITNESSES AND VALUERS

# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Slaven Runje REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVIP/2027/1

Issued on: 01/06/2022

Valid until: 31/05/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSVIP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

## 2. Popis primijenjenih propisa i literature

### ● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13,65/17,39/19,98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13,65/17,39/19,125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

### ● 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 59/20)

### ● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)
● Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17,90/20,1/21,45/21)
● Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave	
● Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade	(NN 93/17)
● HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	
● Važeći građevinski normativi i propisi u RH	
● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.	
● Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.	
● Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2024	

### Napomene i ograde :

Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .

### 3. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev Fabry i Morgensteinova j.d.o.o. U stečaju, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi Zemljište izvan građevinskog područja (prema upisanom suvlasničkom dijelu u vlasništvu Fabry i Morgensteinova j.d.o.o. u stečaju)

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine su potrebe Naručitelja - utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina je pregledana od strane procjenitelja

Datum očevida: 17.11.2025.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika 17.11.2025.

Datum vrednovanja (čl.3.Pravil 19.11.2025.

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

#### OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

### 4. Rezultat očevida

#### Identifikacija nekretnine i lokacija

Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 17.01.2025. / Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split
Katastarska općina:	Sutivan
Zemljišnoknjižni uložak:	4020
Zemljišnoknjižna čestica:	dio č.zem.122/4
Katastarska čestica:	dio č.zem.122/4
Katastarska općina:	Sutivan
Opis nekretnine:	poljoprivredno zemljište
Površina zemljišta po z.k.:	3.287,00 m2
Površina zemljišta po kat:	3.287,00 m2
Površina dijela zemljišta u	1.500,00 m2
vl.Fabry i Morgensteinova jdoo	
u stečaju :	
Vlasnik:	prema upisu u ZK
Teret:	prema upisu u ZK



## MAKRO LOKACIJA



## MIKROLOKACIJA





## Lokacija nekretnine prikazana na portalu DGU



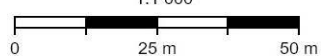
REPUBLIKA HRVATSKA  
Državna geodetska uprava



geoportal.dgu.hr

NAPOМЕНА: NIJE JAVNA ISPRAVA

1:1 000



Kartografski prikaz: HTRS96/TM

Koordinate: HTRS96/TM

Kreirano 18. 11. 2025.











## 5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

### 5.1. ZEMLJIŠTE

Predmet procjene je utvrđenje stanja i vrijednosti dijela nekretnine koja u naravi predstavlja zemljište izvan građevinskog područja naselja, a koji je u vlasništvu FABRY I MORGENSTEINOVA j.d.o.o. u stečaju ( 1500/3287 dijelova ).

z.k. uložak	posjedovni list br.	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	Suvlasnički dio	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )		
					z.k.	katastar	Dio u vlasništvu FABRY I MORGENSTEINOVA (jdo01500/3287)
4020	2379	Sutivan	122/4	1500/3287	3287	3287	1500
POVRŠINA UKUPNO ( m <sup>2</sup> ):					3.287	3.287	1.500

### BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od nemjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od nemjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

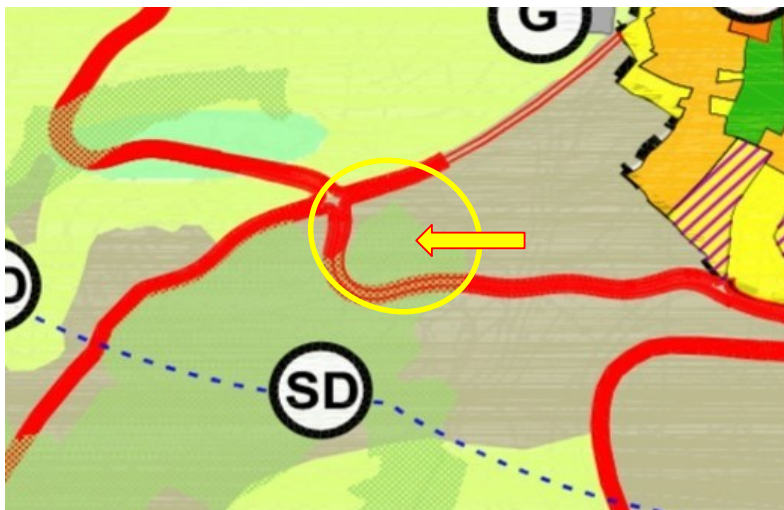
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

### U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan 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:	4.1.
Mjera korištenja (Kis)	-
Cjenovni blok :	Sutivan-vrijedno obradivo tlo

## Prostorno planski status lokacije

Prema PPP-u Općine Sutivan , na e-portalu općine , vidljivo je da se predmetne k.č.nalaze u zoni izvan građevinskog područja naselja :



<b>Granice</b>	
Ostale granice	
obuhvat prostornog plana	
granice građevinskog područja naselja	
<b>Površine za razvoj i uređenje</b>	
Razvoj i uređenje površina naselja	
građevinsko područje naselja izgrađeni dio	
građevinsko područje naselja neizgrađeni dio-neuređeni	
građevinsko područje naselja neizgrađeni dio-uređeni	
ugostiteljsko-turistička namjena hotel - T1 turistička namjena, postojeca - T - izgrađeni dio	
ugostiteljsko-turistička namjena hotel - T1 turističko naselje - T2 neizgrađeni dio	
javna i društvena namjena predškolska - D5 neizgrađeni dio	
športska i rekreacijska namjena športsko-rekreacijski centar-R2, športsko-zabavni centar-R3	
područje moguće izgradnje građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti	
parkovsko i zaštitno zelenilo	
javne zelene površine	
privatne zelene površine	
uređena plaza	
<b>Razvoj i uređenje površina izvan naselja</b>	
gospodarska namjena poslova - neizgrađeni dio	
ugostiteljsko-turistička namjena hotel - T1 turistička namjena, postojeca - T - izgrađeni dio	
ugostiteljsko-turistička namjena hotel - T1 turističko naselje - T2 neizgrađeni dio	
športska i rekreacijska namjena športsko-rekreacijski centar-R2, športsko-zabavni centar-R3	
vrijedno obradivo tlo	
ostala obradiva tla	
zaštitna šuma	
ostale poljoprivredne tlo, šume i šumsko zemljište	
<b>Površine infrastrukturnih sustava i komunalne površine</b>	
grobje	
<b>Promet</b>	
<b>Cestovni promet</b>	
državna cesta	
županijska cesta	
ostale ceste	
veća javna parkirališta	
<b>Pomorski promet</b>	
moraka luka za javni promet - lokalni značaj	
moraka luka posebne namjene - luka međunarodnog turizma	
sidrište	
<b>Zračni promet</b>	
heliodrom	

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SUTIVAN

Korištenje i namjena površina  
M 1:25000

ŽUPANIJA SPLITSKO DALMATINSKA		OPĆINA SUTIVAN	
NAZIV PROSTORNOG PLANA:		IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SUTIVAN	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:		KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:		1	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25000
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU:		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TJELA O DONOŠENJU PLANA :	
JAVNA RASPRAVA (datum objave): Slobodna Dalmacija 16.12.2016.		JAVNI UVID ODRŽAN: od: 27.12.2016. do: 12.01.2017.	
PEČAT TJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:		ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:  Ranko Blažević	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ( NN br.153/13 ) Klasa: 350-02/17-11/41                      Urbroj: 531-05-1-2-17-4 datum: 14. travnja 2017.			
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN:    FGAG, Split, Matice hrvatske 15			
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:		ODGOVORNA OSOBA:  Prof.dr.sc. Boris Trogrlić, dig	
VODITELJ IZRADE PLANA:		Izv.prof.art. Nikola Popić, dia	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:		Izv.prof.art. Nikola Popić, dia                      Dora Popić, mia Đurđa Lišić, dia    Anita Karaman, mia Ana Krstulović, mia	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TJELA:		PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TJELA:  Bartul Lukšić	
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNOM OVJERAVA:		PEČAT NADLEŽNOG TJELA:  Ranko Blažević	

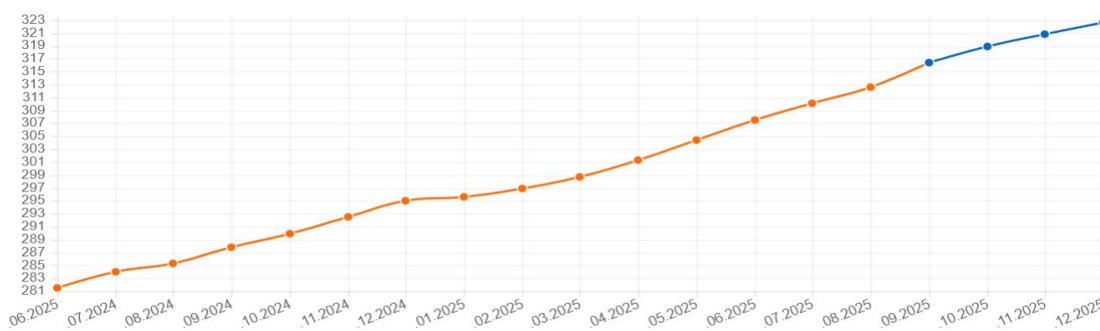
## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### Indexi cijena nekretnina na području RH

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

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

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni 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 indeks 09/2025

316,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,21%

Promjena u odnosu na godinu dana

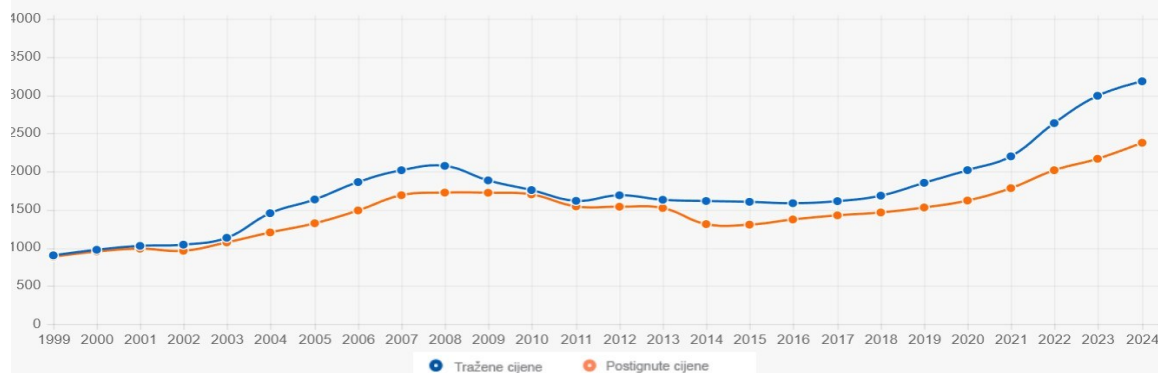
9,92%

U odnosu na početak godine

7,67%

### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

## 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

### 7.1. Zemljište

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je **baza eNekretnine**, i to unutar istog cjenovnog bloka u kojem se nalazi i procjenjivana nekretnina.



RB	ID ZKC	K.O.	K.C.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Status podatka	Cjenovni blok
1	2338401	SUTIVAN	204/1	PZ	KP	02.07.2025.	14.000,00	5516,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
2	2161149	SUTIVAN	1955	PZ	KP	19.08.2024.	15.000,00	1618,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
3	2161148	SUTIVAN	1954	PZ	KP	19.08.2024.	15.000,00	1618,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
4	2145247	SUTIVAN	1918	PZ	KP	11.06.2024.	55.000,00	14024,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
5	2145246	SUTIVAN	1924	PZ	KP	11.06.2024.	55.000,00	14024,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
6	2149397	SUTIVAN	1953/1	PZ	KP	06.05.2024.	35.000,00	8193,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
7	2079638	SUTIVAN	2072	PZ	KP	20.10.2023.	4.605,00	309,18	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
8	2078040	SUTIVAN	2073/2	PZ	KP	09.06.2023.	170.000,00	10621,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
9	2082595	SUTIVAN	228	PZ	KP	18.05.2023.	29.000,00	9035,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
10	2040528	SUTIVAN	2166	PZ	KP	07.12.2022.	90.000,00	8664,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
11	1817989	SUTIVAN	1960/1	PZ	KP	26.10.2022.	5.500,00	2495,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
12	1869602	SUTIVAN	2163	PZ	KP	09.09.2022.	40.000,00	3874,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
13	1826987	SUTIVAN	1951/2	PZ	KP	08.02.2022.	35.040,00	4380,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
14	1826986	SUTIVAN	1963/1	PZ	KP	08.02.2022.	53.624,00	6703,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
15	1826985	SUTIVAN	1963/2	PZ	KP	08.02.2022.	53.624,00	6703,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
16	1826984	SUTIVAN	1950	PZ	KP	08.02.2022.	53.624,00	6703,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
17	1613475	SUTIVAN	1948	PZ	KP	03.12.2021.	76.000,00	22946,00	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
18	1630759	SUTIVAN	1953/1	PZ	KP	05.10.2021.	18.000,00	4779,25	PREUZETO OD PU	SUTIVAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



## Rekapitulacija

RB	K.O.	K.C.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Povrsina u prometu	Jedinična cijena (Eur/m2)
1	Sutivan	204/1	02.07.2025.	14.000,00	5516,00	2,54
2	Sutivan	1955	19.08.2024.	15.000,00	1618,00	9,27
3	Sutivan	1954	19.08.2024.	15.000,00	1618,00	9,27
4	Sutivan	1918	11.06.2024.	55.000,00	14024,00	3,92
5	Sutivan	1924	11.06.2024.	55.000,00	14024,00	3,92
6	Sutivan	1953/1	06.05.2024.	35.000,00	8193,00	4,27
7	Sutivan	2072	20.10.2023.	4.605,00	309,18	14,89
8	Sutivan	2073/2	09.06.2023.	170.000,00	10621,00	16,01
9	Sutivan	228	18.05.2023.	29.000,00	9035,00	3,21
10	Sutivan	2166	07.12.2022.	90.000,00	8664,00	10,39
11	Sutivan	1960/1	26.10.2022.	5.500,00	2495,00	2,20
12	Sutivan	2163	09.09.2022.	40.000,00	3874,00	10,33
13	Sutivan	1951/2	08.02.2022.	35.040,00	4380,00	8,00
14	Sutivan	1963/1	08.02.2022.	53.624,00	6703,00	8,00
15	Sutivan	1963/2	08.02.2022.	53.624,00	6703,00	8,00
16	Sutivan	1950	08.02.2022.	53.624,00	6703,00	8,00
17	Sutivan	1948	03.12.2021.	76.000,00	22946,00	3,31
18	Sutivan	1953/1	05.10.2021.	18.000,00	4779,25	3,77

## 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje

### 8.1. Opis metode 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.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima

#### 8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je 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,

### **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

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.

### **Obrazloženje :**

Obzirom da na predmetnoj ili sličnoj lokaciji u bazi podataka e-nekretnine ima dovoljno poredbenih kupoprodajnih ugovora sličnih nekretnina, kao i da predmetne nekretnine ne ostvaruju prihod, to će se tržišna vrijednost utvrditi :

**Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.**

## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 9.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

#### 9.1.1. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
 Users are kindly requested to state the source.

**150** Indeks (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
 Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

Godina Year	Trimesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	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

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

ULAZNI PODACI IZ IZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Cijena	Datum sklapanja ugovora	članak 6. i 7. Pravilnika		
					Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
			Eur/m2				Eur/m2
1	Sutivan	204/1	2,54	02.07.2025.	212,31	212,31	2,54
2	Sutivan	1955	9,27	19.08.2024.	195,35	212,31	10,08
3	Sutivan	1954	9,27	19.08.2024.	195,35	212,31	10,08
4	Sutivan	1918	3,92	11.06.2024.	188,98	212,31	4,41
5	Sutivan	1924	3,92	11.06.2024.	188,98	212,31	4,41
6	Sutivan	1953/1	4,27	06.05.2024.	188,98	212,31	4,80
7	Sutivan	2072	14,89	20.10.2023.	179,04	212,31	17,66
8	Sutivan	2073/2	16,01	09.06.2023.	170,86	212,31	19,89
9	Sutivan	228	3,21	18.05.2023.	170,86	212,31	3,99
10	Sutivan	2166	10,39	07.12.2022.	160,87	212,31	13,71
11	Sutivan	1960/1	2,20	26.10.2022.	160,87	212,31	2,91
12	Sutivan	2163	10,33	09.09.2022.	155,80	212,31	14,07
13	Sutivan	1951/2	8,00	08.02.2022.	147,28	212,31	11,53
14	Sutivan	1963/1	8,00	08.02.2022.	147,28	212,31	11,53
15	Sutivan	1963/2	8,00	08.02.2022.	147,28	212,31	11,53
16	Sutivan	1950	8,00	08.02.2022.	147,28	212,31	11,53
17	Sutivan	1948	3,31	03.12.2021.	142,51	212,31	4,93
18	Sutivan	1953/1	3,77	05.10.2021.	142,51	212,31	5,61



### 9.1.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

#### Interkvalitativno izjednačavanje i odstupanje u kakvoći

ULAZNI PODATCI				INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE			
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremensk izjednačena cijena (Eur/m2)	Utjecaj buke (čl.15.st.1.)	Utjecaj zagađenja (čl.15.st.2.)	Položajna obilježja (čl.14.)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačen cijena (Eur/m2)
1	Sutivan	204/1	2,54	1,00	1,00	1,00	2,54
2	Sutivan	1955	10,08	1,00	1,00	1,00	10,08
3	Sutivan	1954	10,08	1,00	1,00	1,00	10,08
4	Sutivan	1918	4,41	1,00	1,00	1,00	4,41
5	Sutivan	1924	4,41	1,00	1,00	1,00	4,41
6	Sutivan	1953/1	4,80	1,00	1,00	1,00	4,80
7	Sutivan	2072	17,66	1,00	1,00	1,00	17,66
8	Sutivan	2073/2	19,89	1,00	1,00	1,00	19,89
9	Sutivan	228	3,99	1,00	1,00	1,00	3,99
10	Sutivan	2166	13,71	1,00	1,00	1,00	13,71
11	Sutivan	1960/1	2,91	1,00	1,00	1,00	2,91
12	Sutivan	2163	14,07	1,00	1,00	1,00	14,07
13	Sutivan	1951/2	11,53	1,00	1,00	1,00	11,53
14	Sutivan	1963/1	11,53	1,00	1,00	1,00	11,53
15	Sutivan	1963/2	11,53	1,00	1,00	1,00	11,53
16	Sutivan	1950	11,53	1,00	1,00	1,00	11,53
17	Sutivan	1948	4,93	1,00	1,00	1,00	4,93
18	Sutivan	1953/1	5,61	1,00	1,00	1,00	5,61

### 9.1.3. Statistička obrada

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
1	Sutivan	204/1	2,54	6,64	72%	nezadovoljava	44,09	zadovoljava
2	Sutivan	1955	10,08	-0,90	10%	zadovoljava	0,81	zadovoljava
3	Sutivan	1954	10,08	-0,90	10%	zadovoljava	0,81	zadovoljava
4	Sutivan	1918	4,41	4,77	52%	nezadovoljava	22,77	zadovoljava
5	Sutivan	1924	4,41	4,77	52%	nezadovoljava	22,77	zadovoljava
6	Sutivan	1953/1	4,80	4,38	48%	nezadovoljava	19,17	zadovoljava
7	Sutivan	2072	17,66	-8,48	92%	nezadovoljava	71,98	zadovoljava
8	Sutivan	2073/2	19,89	-10,71	117%	nezadovoljava	114,73	zadovoljava
9	Sutivan	228	3,99	5,19	57%	nezadovoljava	26,93	zadovoljava
10	Sutivan	2166	13,71	-4,53	49%	nezadovoljava	20,53	zadovoljava
11	Sutivan	1960/1	2,91	6,27	68%	nezadovoljava	39,30	zadovoljava
12	Sutivan	2163	14,07	-4,89	53%	nezadovoljava	23,93	zadovoljava
13	Sutivan	1951/2	11,53	-2,35	26%	zadovoljava	5,54	zadovoljava
14	Sutivan	1963/1	11,53	-2,35	26%	zadovoljava	5,54	zadovoljava
15	Sutivan	1963/2	11,53	-2,35	26%	zadovoljava	5,54	zadovoljava
16	Sutivan	1950	11,53	-2,35	26%	zadovoljava	5,54	zadovoljava
17	Sutivan	1948	4,93	4,24	46%	nezadovoljava	18,01	zadovoljava
18	Sutivan	1953/1	5,61	3,57	39%	nezadovoljava	12,72	zadovoljava
			<b>9,18</b>	Dvostuko standardno odstupanje :			10,12	

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
2	Sutivan	1955	10,08	0,97	9%	zadovoljava	0,94	zadovoljava
3	Sutivan	1954	10,08	0,97	9%	zadovoljava	0,94	zadovoljava
13	Sutivan	1951/2	11,53	-0,49	4%	zadovoljava	0,24	zadovoljava
14	Sutivan	1963/1	11,53	-0,49	4%	zadovoljava	0,24	zadovoljava
15	Sutivan	1963/2	11,53	-0,49	4%	zadovoljava	0,24	zadovoljava
16	Sutivan	1950	11,53	-0,49	4%	zadovoljava	0,24	zadovoljava
			<b>11,05</b>	Dvostuko standardno odstupanje :			1,37	

Površina procijenjivanog zemljišta : **1.500 m2**

Jedinična vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi :	<b>11,05 Eur/m2</b>
Vrijednost zemljišta :	<b>16.575,00 €</b>

## 10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište izvan građevinskog područja (prema upisanom suvlasničkom dijelu u vlasništvu Fabry i Morgensteinova j.d.o.o. u stačaju)

z.k.uložak: 4020

z.k.č.: dio č.zem.122/4

k.o.: Sutivan

utvrđeno je da se :

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjuje u iznosu :

**16.600,00 €**

**Napomena : U cijeni nije uključen PDV**

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 )

Split, 18.11. 2025. 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 izvatci 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 općim saznanjima isti točni.

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

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Slaven Runje dipl.ing.grad.REV

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina



Split, 18.11. 2025. godine

## 12. PRILOZI



**ZK I KATASTAR****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR**  
 Stanje na dan: 17.11.2025. 21:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uložka: 4020

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16223/2025

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	122/4	OR.			3287	
		UKUPNO:			3287	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 487/3287	STOPP MARIJA, OIB: 15950483220, ULICA PUT BISTRICE 2, SUTIVAN 21400 SUPETAR	
6. Suvlasnički dio: 1500/3287	FÁBRY I MORGENSTEINOVÁ J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 00358895443, ULICA PUT BISTRICE 2, SUTIVAN 21400 SUPETAR	
6.4	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-16223/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-125/2025-4 11.04.2025, nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase	na 6 (6.1)
7. Suvlasnički dio: 1180/3287	ZUANIĆ TONČI, OIB: 23583315833, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 14, SUTIVAN, HRVATSKA	
8. Suvlasnički dio: 120/3287	SILVAŠIOVÁ SCARLET, OIB: 32446652131, ROVINKA 1644, SENEC, SLOVAČKA	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 929320/2025



Kontrolni broj: 3539772823dc1d4

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.11.2025. 21:38:38

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

K.o. SUTIVAN  
k.č.br.: 122/4

Stanje na dan: 17.11.2025.  
OSS evidencijski broj: 3186493/2025

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 3539775296b4308

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
SUPETAR

Stanje na dan: 17.11.2025

OSS evidencijski broj: 3186493/2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUTIVAN (Mbr. 301744)

Posjedovni list: 2379

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZUANIĆ TONČI, ULICA ALOJZIJA STEPINCA 14, SUTIVAN 21400 SUPETAR, HRVATSKA (VLASNIK)	23583315833

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		122/4	PRODOL	3287	5		
			MASLINJAK	3287			
Ukupna površina katastarskih čestica				3287			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 353977539cba464

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.