

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

i procjenitelj nekretnina

Oib 46427954821

Telefon: +385 91 200 41 95

E-mail: dijana@upravljanje.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 1/26

Nekretnina: **Građevinsko zemljište, GPZ 'Balun-Vrpovje'**

Lokacija: **kat.čest. 4185/5 ko Nerežišća**

Naručitelj: **Stečajna masa iza Dakota d.o.o. u stečaju, 11978620113
Murter, Težačka 5A**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Šibenik, siječanj 2026. godine

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

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Građevinsko zemljište, GPZ 'Balun-Vrpovje'
Adresa:	kat.čest. 4185/5 ko Nerežišća
Zemljišnoknjižni uložak:	2586
Zemljišnoknjižna čestica:	4185/5
ZK katastarska općina:	301647 NEREŽIŠĆA
Općinski sud:	Split
Katastarska čestica:	4185/5
Katastarska općina:	Nerežišća
Namjena:	Građevinsko zemljište
Datum pregleda nekretnine:	29.08.2025.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Građevinsko zemljište, GPZ 'Balun-Vrpovje'
na lokaciji: kat.čest. 4185/5 ko Nerežišća

iznosi :

62.362,00 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-489/2021-3
U Šibeniku, 20. siječnja 2022.**

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Dijane Huljev, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DIJANA HULJEV, ing. građ., rođena 15. studenog 1975. godine, OIB 46427954821, adresa prebivališta: Šibenik, Jerka Machieda 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjeniteljstvo nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Dijana Huljev podnijela je dana 22. prosinca 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i priložila presliku rješenja ovog suda broj: 4 Su-32/18 od 22. siječnja 2018. godine kojim je bila imenovana stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjeniteljstvo nekretnina, te uvjerenje da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Imenovana ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja broj 1500-175135027 za period osiguranja 01.01.2022. do 01.01.2023. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Dijana Huljev nije osuđivana.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Dijana Huljev ispunjava sve uvjete iz članaka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan
NIVES NIKOLAC

Vrijeme potpisivanja:
20-01-2022
09:56:30



Nives Nikolac

OŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
2.5.4.07-11/2021-489/2021-3
L-ŠIBENIK
S-NIKOLAC
D-NIVES
D-NIVES NIKOLAC

SADRŽAJ:

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

1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi građevnog zemljišta na z.k.č. 4185/5 upisane u ZK izvadak br.2586, k.o.Nerežišća,na temelju pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručitelja.

Zemljište se nalazi u Građevinskoj zoni općine Nerežišće.
Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

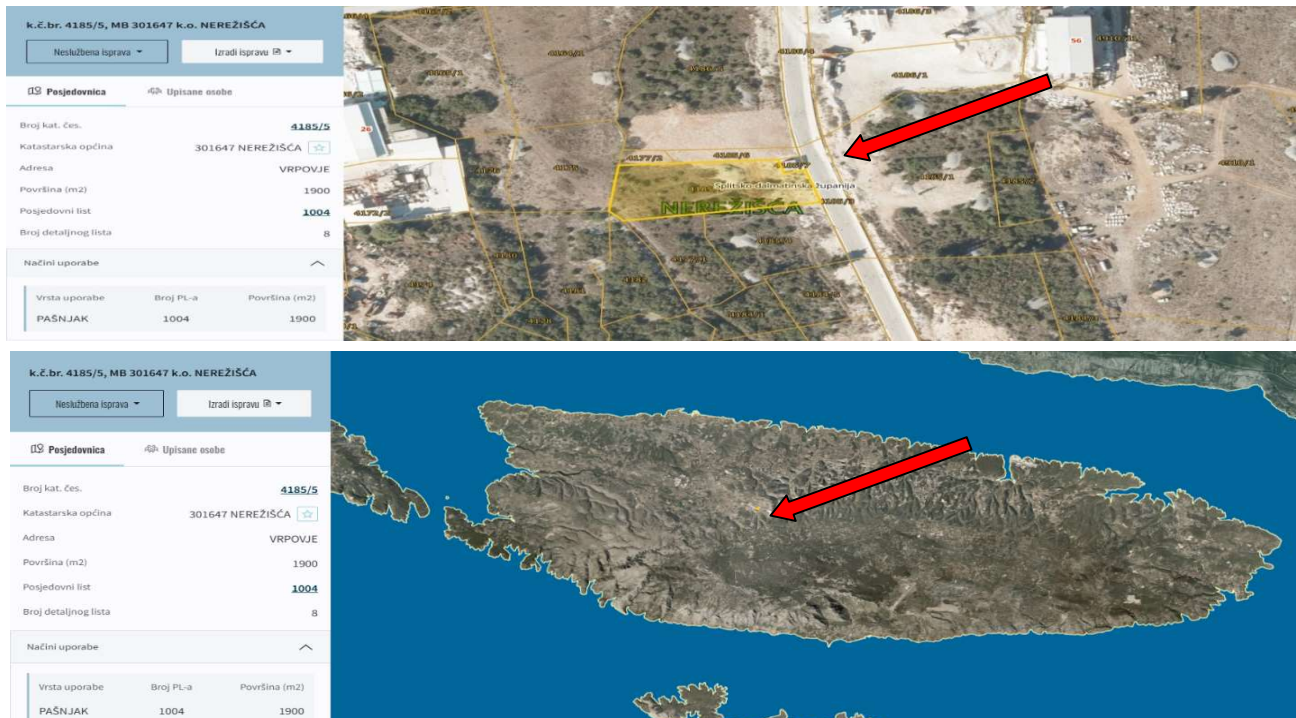
2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
2586	Nerežišća	4185/5	4185/5	Pašnjak	1.900,00	1.900,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					1.900,00	1.900,00

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

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Splitsko-dalmatinske županije, otok Brač, na z.k.č.br.: 4185/5, K.o. Nerežišća.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 29.08.2025.
Datum kakvoće: 29.08.2025.
Datum vrednovanja: 29.08.2025.

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

Popis dokumentacije :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 2586, k.o. Nerežišća.

Napomene i ograde:

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

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

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

4. Popis primjenjenih propisa i literature

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

- **Građevinski propisi:**

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

- **Propisi o vrednovanju:**

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

- **Propisi o vlasništvu**

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

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

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

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

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

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

- **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

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

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

- **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**, Uhliř-Majčica, izdanje 2016.

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

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

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je nekretnina koja se nalaze na području Splitsko-dalmatinske županije, otok Brač, na z.k.č.4185/5 upisana u k.o. Nerežišća. Zemljište je unutar obuhvata građevinskog područja općine Nerežišća, u građevinskoj zoni, u Gospodarsko-poslovnoj zoni 'Balun-Vrpovje' u Nerežišćima, u naravi pašnjak.

Parcela je pravilnog oblika - pravokutni oblik, veličine 1900 m².

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

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

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

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

PRIKAZ LOKACIJE NA KATASTAR HR PREGLEDNIKU

k.č.br. 4185/5, MB 301647 k.o. NEREŽIŠĆA

Neslužbena isprava Izradi isprave

Pojednostavljena

Upisane osobe

Broj kat. čes.

4185/5

Katastarska općina

301647 NEREŽIŠĆA

Adresa

VRPOVJE

Površina (m²)

1900

Pojedovni list


1004

Broj detaljnog lista

8

Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m ²)
PAŠNJAK	1004	1900



k.č.br. 4185/5, MB 301647 k.o. NEREŽIŠĆA

Neslužbena isprava Izradi isprave

Pojednostavljena

Upisane osobe

Broj kat. čes.

4185/5

Katastarska općina

301647 NEREŽIŠĆA

Adresa

VRPOVJE

Površina (m²)

1900

Pojedovni list


1004

Broj detaljnog lista

8

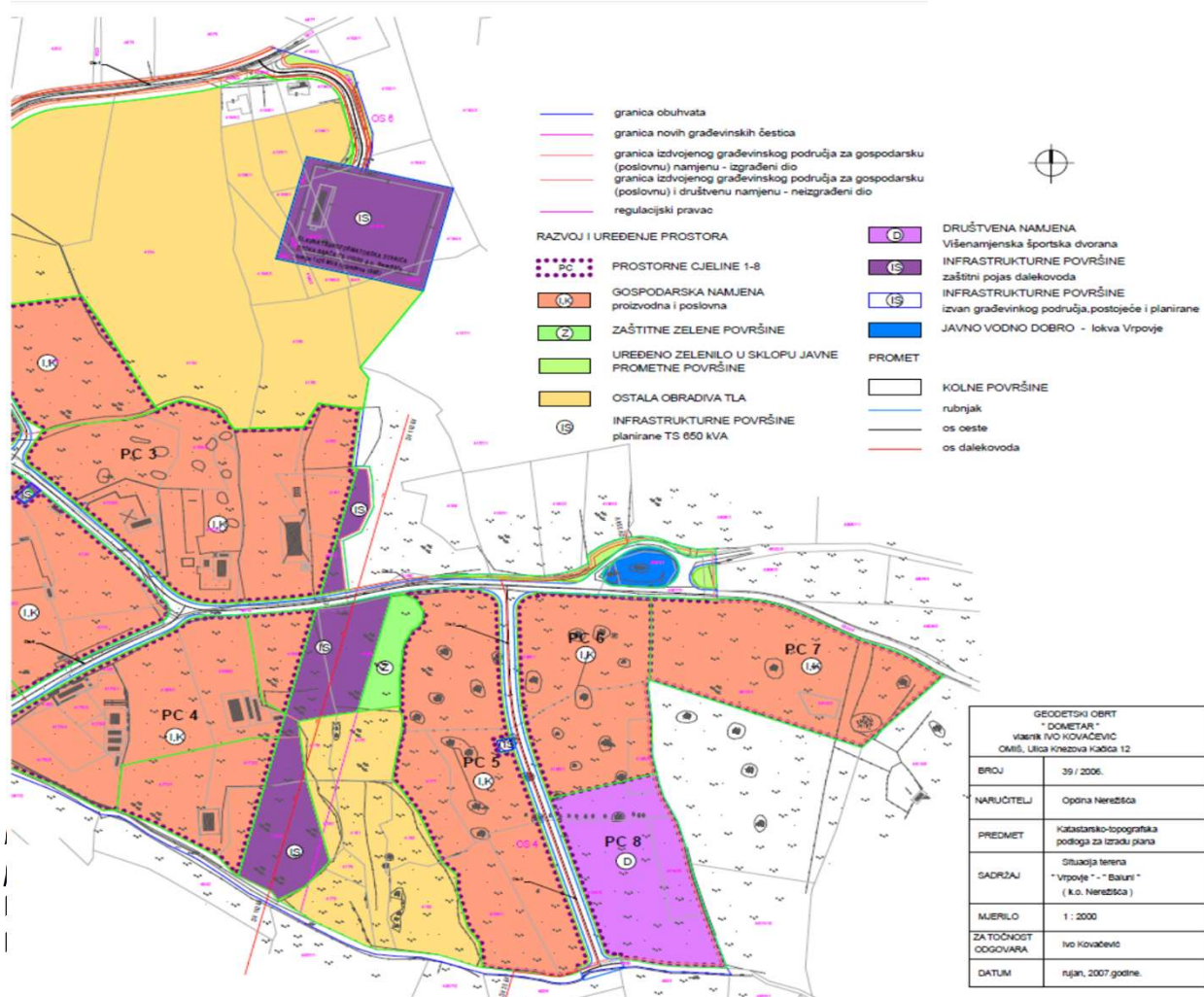
Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m ²)
PAŠNJAK	1004	1900



Važeći prostorni plan: PPU Općine Nerežišća –Izmjena i dopuna
Izvod iz prostornog plana:

GUP-1. KORISTENJE I NAMJENA PROSTORA_A.pdf

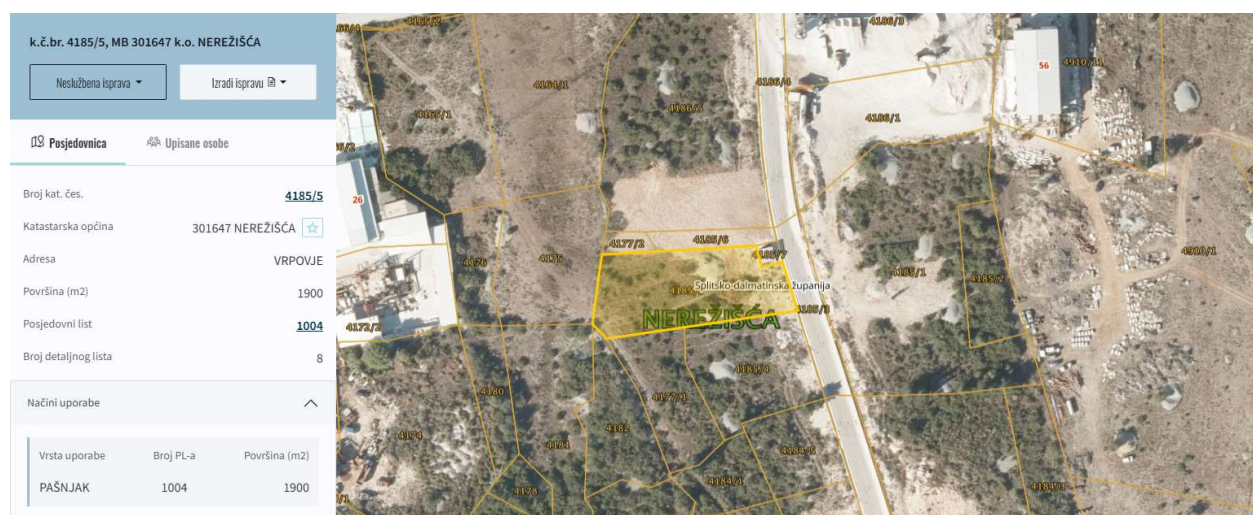
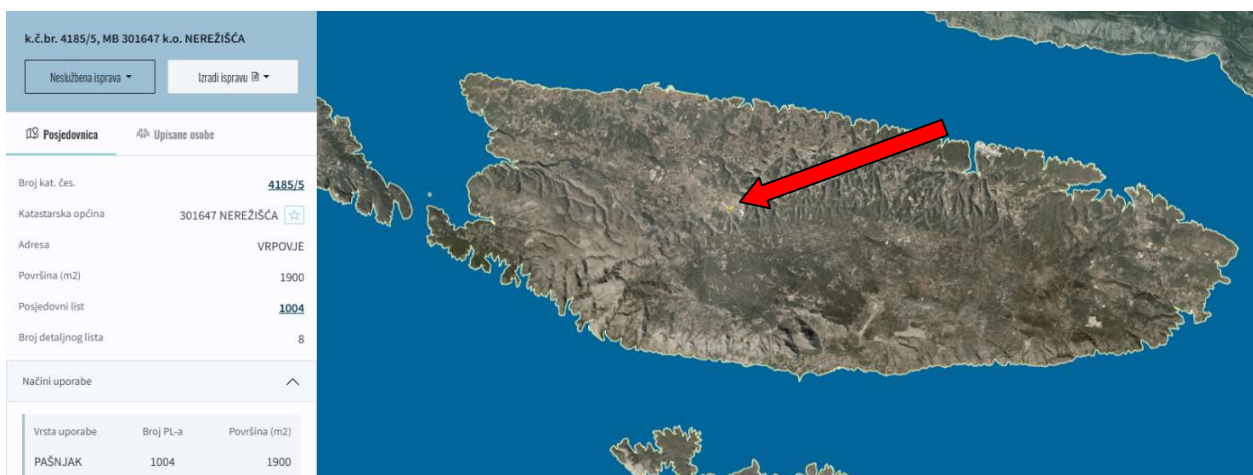


Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji PPU Općine Nerežišća –Izmjena i dopuna (Sl.glasnik Općine Nerežišća br. 03/09, 03/10, 03/11) predmetno zemljište spada u gospodarsko-poslovnu zonu – za koju je predviđena izrada Urbanističkog plana uređenja. Uvidom u odredbe Urbanističkog plana uređenja 'Balun-Vrpovje' koji je stupio na snagu 28.07.2008. godine može se utvrditi da predmetna čestica ulazi u zonu IK – gospodarska namjena (proizvodno-poslovna)

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta
Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 29.08.2025., zk.uložak br.:2586
k.o. Nerežišća.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
2586	Nerežišća	4185/5	4185/5	Pašnjak	1.900,00	1.900,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					1.900,00	1.900,00



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

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

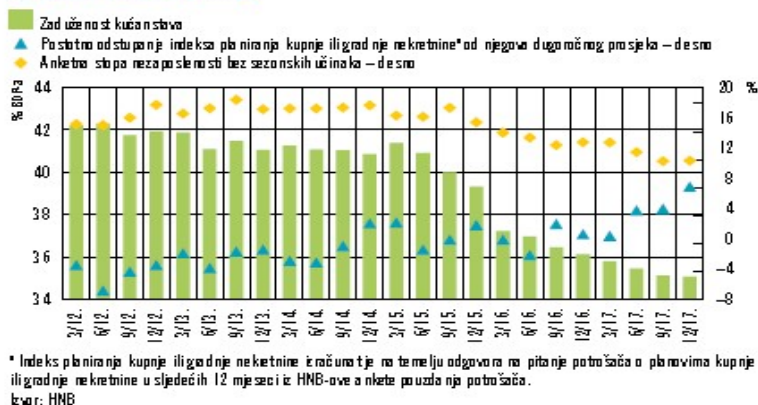
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

7.2. Tržište nekretnina na područje RH

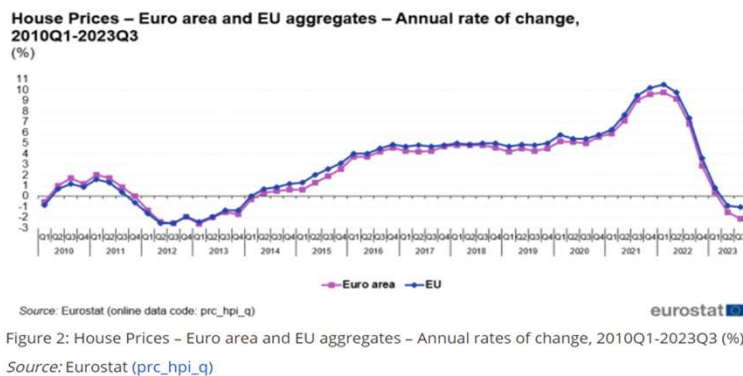
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom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

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

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



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



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

Izvori:

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

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

Zaključak:

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

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

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 *ID Nekretnine (PU)*..... 1606564

Lokacija:	Bibinje		
Datum ugovora:	17.01.2022.	ICSN:	189,00
K.č.:	Bibinje		
K.o.:	Bibinje		
Površina (m ²):	3.797,00		
Namjena:	K1-gospodarska		
Cijena (€):	112.295,00		
Cijena (€/m ²):	29,57		
Koef. iskoristivosti (Ki):	1,00		
Kategorija:	1.		

Usporedba 2 *ID Nekretnine (PU)*..... 1606564

Lokacija:	Bibinje		
Datum ugovora:	17.01.2022.	ICSN:	147,30
K.č.:	Bibinje		
K.o.:	Bibinje		
Površina (m ²):	2.630,00		
Namjena:	K1-gospodarska		
Cijena (€):	58.438,60		
Cijena (€/m ²):	22,22		
Koef. iskoristivosti (Ki):	1,00		
Kategorija:	1.		

Usporedba 3 **ID Nekretnine (PU)**..... **2160880**

Lokacija:	Bibinje		
Datum ugovora:	29.04.2024.	ICSN:	189,00
K.č.:	Bibinje		
K.o.:	Bibinje		
Površina (m²):	5.037,00		
Namjena:	K1-gospodarska		
Cijena (€):	148.967,00		
Cijena (€/m²):	29,57		
Koef. iskoristivosti (Ki):	1,00		
Kategorija:	1.		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 212,30

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0	12,3	4,4	13,5	7,7	15,9
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4	1,3	1,4	2,8	0,1	-0,1	10,1	11,0	9,9	9,5	9,2
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5	4,5	6,4	4,0	4,9	3,3	6,7	13,1	14,3	12,7	12,9	11,3

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

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

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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Bibinje	29,57	189,00	212,30	1,1233	33,22
Bibinje	22,22	147,30		1,4413	32,03
Bibinje	29,57	189,00		1,1233	33,22

Interkvalitativno izjednačavanje

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

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Bibinje	1,00	1,00	33,22	1,00	33,22
Bibinje	1,00		32,03	1,00	32,03
Bibinje	1,00		33,22	1,00	33,22

Odstupanje u kakvoći zemljišta

kat.čest. 4185/5 ko Nerežišća	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Nerežišća	Bibinje	Bibinje	Bibinje	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	33,22	32,03	33,22	
Površina zemljišta	1.900,00	3.797,00	2.630,00	5.037,00	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	odlična	vrlo dobra	dobra	lošija	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	24,62	33,22	32,03	33,22	
Veličina zemljišta	1.900,00	3.797,00	2.630,00	5.037,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	24,62	33,22	32,03	33,22	
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	24,62	33,22	32,03	33,22	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	24,62	33,22	32,03	33,22	
Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	24,62	33,22	32,03	33,22	
Cestovni pristup	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	24,62	33,22	32,03	33,22	
Komunalna infrastruktura	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	24,62	33,22	32,03	33,22	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±30%) :		0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti po m²	32,82	33,22	32,03	33,22	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-0,40	0,80	-0,40	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	2%	1%	
Kvadrat odstupanja:			0,16	0,64	0,16	
Standardno odstupanje:	0,56	2%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	1,13	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

Vrijednost zemljišta:	62.362,00 €
------------------------------	--------------------

Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

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

DOBICI:

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

Sveukupna tržišna vrijednost:	62.362,00 €
--------------------------------------	--------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m2:	1.900,00
Vrsta:	Građevinsko
Mjera:	Uređenje i zaštita
Kategorija:	1.
Lokacija:	kat.čest. 4185/5 ko Nerežišća
Dan vrednovanja:	29.08.2025.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište, GPZ 'Balun-Vrpovje'

na adresi: kat.čest. 4185/5 ko Nerežišća

ZK kat.č.: 4185/5

ZK k.o.: Nerežišća

z.k.ul.: 2586

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

-Sveukupna tržišna*vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi 4185/5 k.o.Nerežišća:

62.362,00 €
32,82 €/m²

Izrada:

Dijana Huljev

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

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

Šibenik, siječanj 2026. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

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

Dijana Huljev

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Šibenik, siječanj 2026. godine

12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
 Stanje na dan: 29.08.2025. 10:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301647, NEREŽIŠĆA

Broj ZK uložka: 2586

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22394/2020
 Aktivne plombe: Z-36283/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4185/5	PAŠNJAK			1900	Pripis iz uložka 2122
		UKUPNO:			1900	

B
Vlastovnica

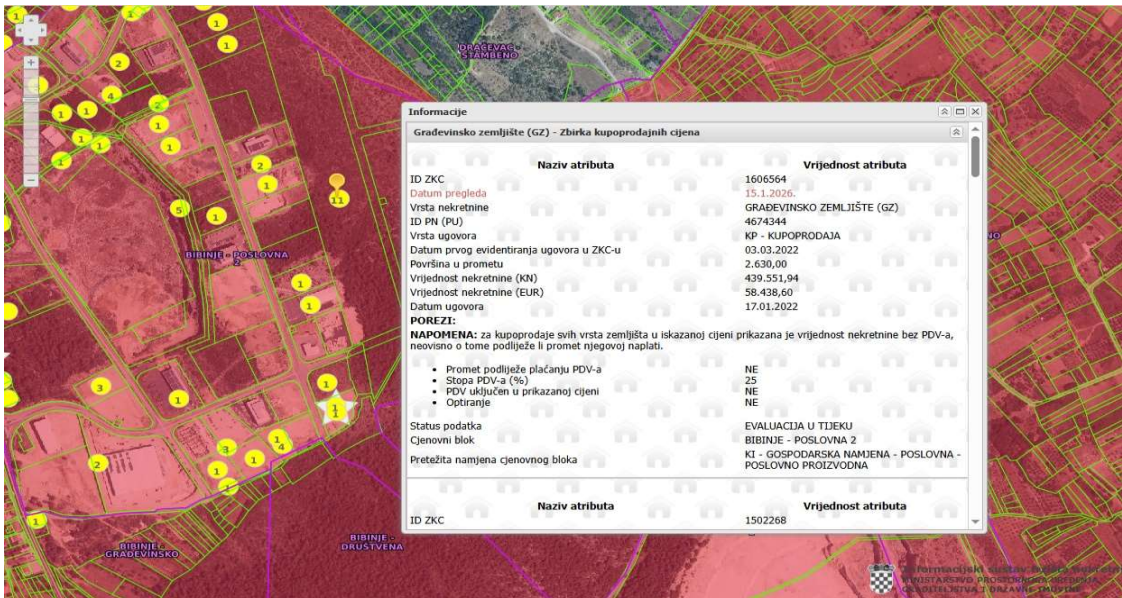
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
KUŠČEVIĆ NENAD, OIB: 56588461249, POD NJIVICU 21, NEREŽIŠĆA 21400 SUPETAR		
2.6	Zaprimljeno 09.04.2019.g. pod brojem Z-12974/2019	na 2 (2.5)
	ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, s imena Dakota d.o.o. u stečaju, OIB: 77360548316, Nerežišća, Zastrona 6, za cijelo, na ime Nenada Kuščevića, OIB: 56588461249, Nerežišća, Pod Njivicu 21, za cijelo, izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.723,85 HRK (tristočetdesettisućasedamstodvadesettri kune i osamdesetpet lipa) sve uvećano za ugovorne kamate u godišnjem iznosu od 6,54% koja teče od 01.11.2018., a nakon dospijea uvećano za zatezne kamate te svih troškova koji bi mogli nastati u vezi naplate tražbine.	
2.7	Zaprimljeno 09.04.2019.g. pod brojem Z-12974/2019	
	Čini se vidljivim upis zabilježbe zabrane opterećenja upisane u listu "C".	

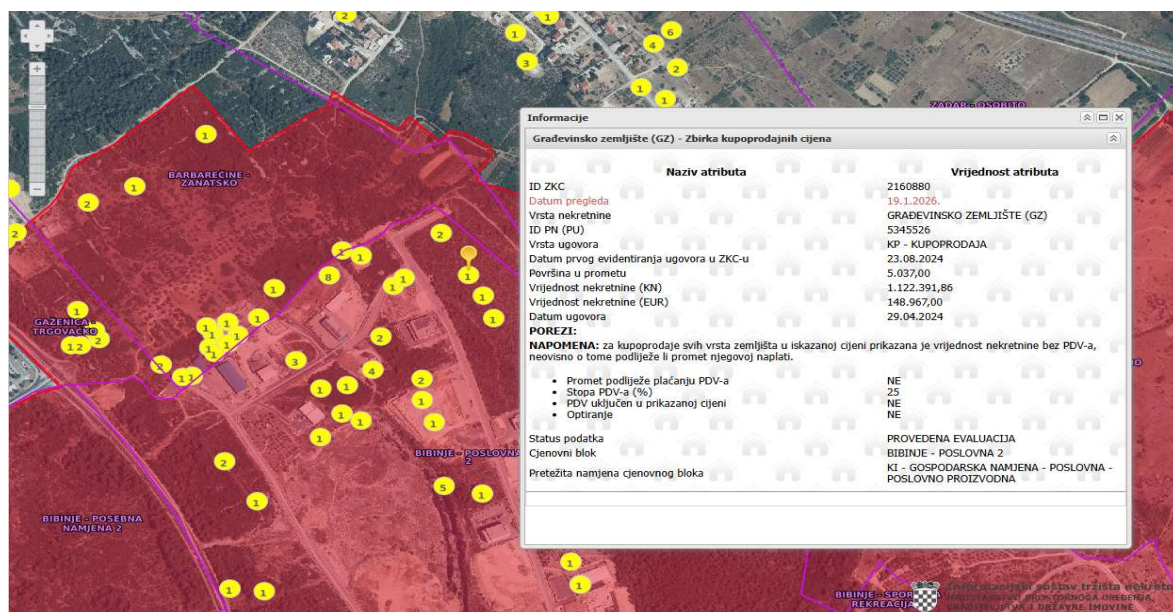
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 09.04.2019.g. pod brojem Z-12974/2019		
	ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE FIDUCIJARNIM PRIJENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINI 09.04.2019, čest. zem. 4185/5.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.08.2025.

BAZA E-NEKRETNINA





Šibenik, siječanj 2026. godine

PROCJEMBENI ELABORAT – 1/26

Nekretnina: **Građevinsko zemljište, GPZ 'Balun-Vrpovje'**

Lokacija: **Kat. čest. 4185/5 ko Nerežišća**

Naručitelj: **Stecina masa iza Dakota d.o.o. u stečaju, 11978620113
Murter, Režačka 5A**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Šibenik, siječanj 2026. godine



NN 3/2024 (5.1.2024.), Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti
Na temelju članka 37. stavka 1. Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske
(»Narodne novine«, br. 147/14., 123/17. i 118/18.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 4. siječnja 2024. donijela

Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti

– VI. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u trećoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave: Bedekovčina, Bedenica, Beretince, Bibinje, Bjelovar, Blato, Buje – Buie, Cerovlje, Daruvar, Delnice, Donja Stubica, Dubrovačko Primorje, Đurđevac, Fužine, Jakovlje, Kaštela, Klanjec, Konjščina, Lastovo, Lovinac, Luka, Lupoglav, Ljubešćica, Marija Bistrica, Motovun – Montona, Nerežišća, Novi Marof, Novi Vinodolski, Ogulin, Omiš, Oprtalj – Portole, Orebić, Pag, Pakoštane, Pašman, Pisarovina, Plitvička Jezera, Požega, Pregrada, Preko, Radoboj, Rakovica, Raša, Rogoznica, Seget, Sisak, Sračinec, Starigrad, Sveti Ilija, Sveti Juraj na Bregu, Sveti Križ Začretje, Tisno, Tribunj, Trnovec Bartolovečki, Trogir, Tuhelj, Varaždinske Toplice, Veliko Trgovišće, Vinkovci, Vinodolska Općina, Virovitica, Vis, Vodice, Vrbovec, Vrsi, Zlatar, Zlatar Bistrica

– VII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave: Barban, Baška Voda, Bilice, Bistra, Brdovec, Brela, Brtonigla – Verteneglio, Crikvenica, Duga Resa, Dugi Rat, Gornji Kneginec, Gospić, Gračišće, Grožnjan – Grisignana, Hum na Sutli, Ivanec, Ivanić-Grad, Jasenice, Jastrebarsko, Jelenje, Jelsa, Kali, Karlovac, Karojba, Klana, Klinča Sela, Klis, Korčula, Kraljevica, Krapina, Krapinske Toplice, Križevci, Labin, Lopar, Lovran, Ludbreg, Marija Gorica, Milna, Mošćenička Draga, Murter – Kornati, Oroslavje, Osijek, Poličnik, Postira, Poveljana, Prelog, Primošten, Privlaka (Zadarska županija), Pušća, Rab, Split, Stari Grad, Ston, Strahoninec, Sukošan, Supetar, Sveta Nedelja (Istarska županija), Sveti Filip i Jakov, Sveti Ivan Zelina, Sveti Lovreč, Svetvinčenat, Šibenik, Tkon, Tučepi, Višnjan – Visignano, Vodnjan – Dignano, Zemunik Donji

– VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave: Bakar, Bale – Valle, Baška, Biograd na Moru, Bol, Buzet, Cres, Čakovec, Čavle, Dobrinj, Dubrovnik, Dugo Selo, Dugopolje, Fažana – Fasana, Funtana – Fontane, Grad Zagreb, Hvar, Kanfanar, Kastav, Kaštelir-Labinci – Castelli, S. Domenica, Kolan, Konavle, Koprivnica, Kostrena, Krk, Kršan, Ližnjan – Lisignano, Makarska, Mali Lošinj, Malinska – Dubašnica, Marčana, Matulji, Medulin, Nin, Novalja, Novigrad – Cittanova, Omišalj, Opatija, Pazin, Pićan, Podstrana, Poreč – Parenzo, Pula – Pola, Punat, Rijeka, Rovinj – Rovigno, Samobor, Solin, Stubičke Toplice, Stupnik, Sutivan, Sveta Nedelja (Zagrebačka županija), Sveti Petar u Šumi, Šenkovec, Tar-Vabriga – Torre-Abrega, Tinjan, Umag – Umago, Varaždin, Velika Gorica, Viškovo, Vižinada – Visinada, Vrbnik, Vrsar – Orsera, Zabok, Zadar, Zaprešić, Žminj, Župa Dubrovačka.

Napomena: Pregledom baze podataka e-nekretnine u k.o. Nerežišća, građevinskog područja općine Nerežišća, u građevinskoj zoni, u Gospodarsko-poslovnoj zoni 'Balun-Vrpovje' nema poredbi koje bi odgovarale kako namjenom zemljišta, tako i datumima kupoprodajnih ugovora. Pregledana su i okolna mjesta na otoku Braču,...Ukratko izvršeno je grubo čišćenje, te se nakon toga iz gore navedenog uzela zemljišta iz VI. Skupine, gdje su Nerežišća i pronašle poredbe iste namjene K1-gospodarska namjena, s odgovarajućim datumima kupoprodaje.

FOTOGRAFIJE





Ivan Morosavljević <ivan.morosavljevic@gmail.com>

Procjena Nerežišća

1 message

dijana@upravljanje.hr <dijana@upravljanje.hr>
To: Ivan Morosavljević <ivan.morosavljevic@gmail.com>

Tue, Feb 3, 2026 at 12:09 PM

4 attachments



Procjena zemljišta Nerežišća.pdf

2324K



Fotografije Nerežišća.pdf

253K



Odluka o razvrstavanju jedinica RH.pdf

515K



Pečat i Potpis_0001.pdf

173K