

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište u području naselja pretežito mješovite namjene (arondacijska površina) na lokaciji 22243 Murter, Put Slanice uz kućni broj 14A (z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Murter Betina)



Naručitelj procjene: Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ
(GRAMAT-TRN d.o.o. u stečaju)

IZRADIO

Zagreb, srpanj 2025.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj Marko Marić (GRAMAT-TRN d.o.o. u stečaju)
Adresa nekretnine	MURTER, Put Slanice uz kućni broj 14A
Tip nekretnine	građevinsko zemljište*
z.k.ul.	7004
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	1878/1
k.o.	Murter Betina
k.č. br.	1878/1
k.o.	Murter Betina
zemljište površine (m ²)	55 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	4.940,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. grad.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.

***NAPOMENA:** predmetno građevinsko zemljište u području naselja pretežito mješovite namjene arondacijska površina.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	11
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	12
2.11. Identifikacija i usklađenost	13
2.12. Prostorno uređenje	13
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	23
3.1. Odabir metode i obrazloženje	23
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	24
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Šibensko-kninskoj županiji	28
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	48
4. MIŠLJENJE	36
5. IZJAVA VJEŠTAKA	49
6. PRILOZI	50

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića ovlaštene osobe iz pravne osobe GRAMAT-TRN d.o.o. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. br. 7004 k.o. Murter Betina označene kao z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina površine 55 m² (odgovara k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina površine 55 m²) koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 55 m², mjere korištenja 0,9 po namjeni pretežito mješovito. Predmetno zemljište u naravi je arondacijska površina i kao takva je i procijenjena.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 07. 07. 2025., na lokaciji 22243 Murter, Put Slanice uz kućni broj 14A, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni bio je sudski vještak i procjenitelj nekretnina Domagoj Špoljarić.

1.5. Datum vrednovanja: 07. 07. 2025.

Datum kakvoće: dio 07. 07. 2025.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

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 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

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 i 146/08)

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

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

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. i 36/24.), povodom zahtjeva Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

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

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



514|UP1710032401927|4

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin 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 Zagrebu.

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 izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu 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. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI710032401927/4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 22243 Murter, Put Slanice uz kućni br. 14A

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište u području naselja pretežito mješovite namjene

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 7004 k.o. Murter Betina označena kao z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina opisana kao Voćnjak površine 55 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici upisanoj u Posjedovni list broj 4962 k.o. Murter Betina) u naravi građevinsko zemljište površine 55 m², na lokaciji Murter (naselje u Općini Murter – Kornati u Šibensko-kninskoj županiji), Put Slanica uz kućni broj 14A.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 07. 07. 2025. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 7004 k.o. Murter Betina

2.4.2. Posjedovni list broj 4962 k.o. Murter Betina

2.4.3. Izvod iz katastarskog plana

2.4.4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih ugovora

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

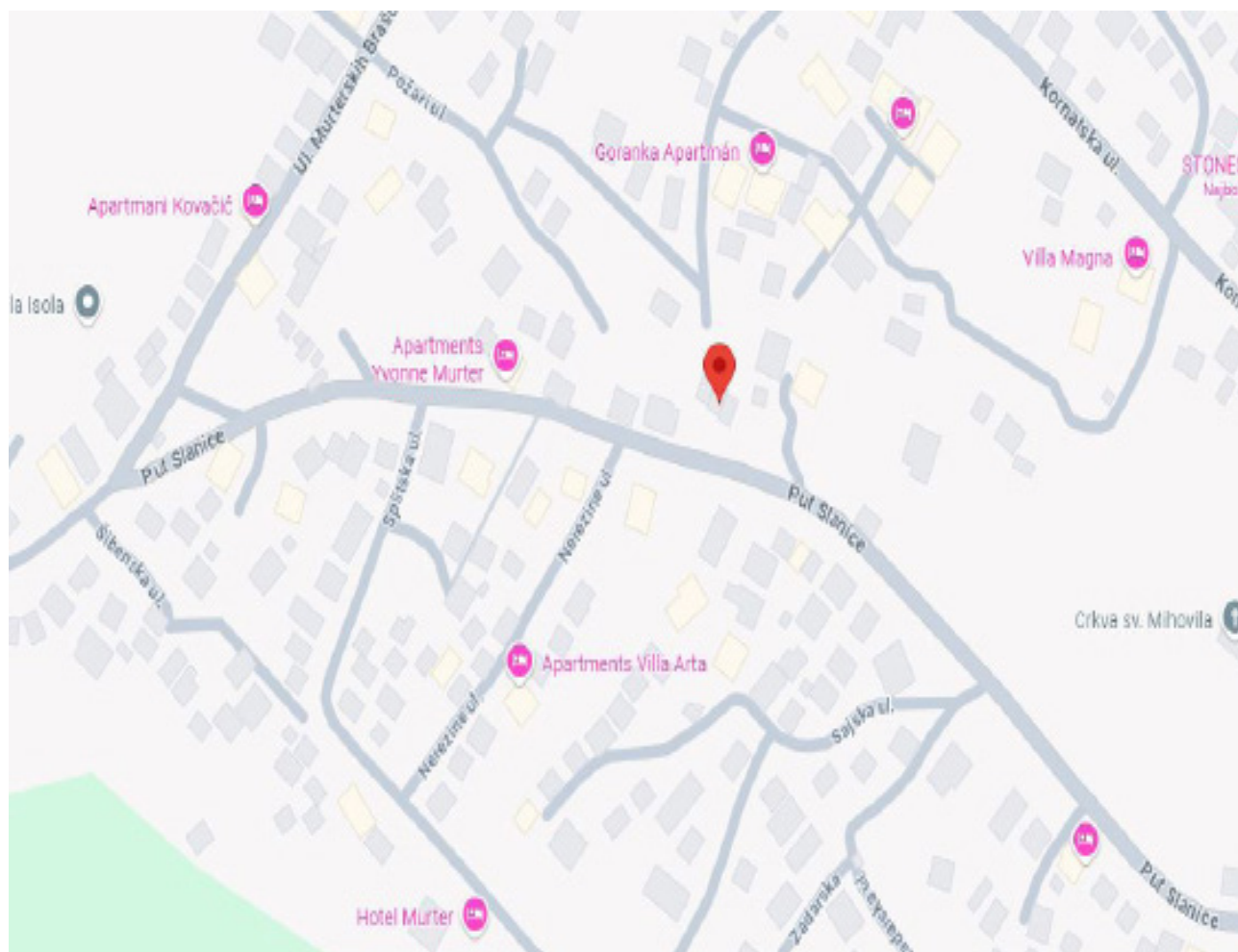
Z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina površine 55 m² (odgovara k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina površine 55 m²).

Zaključak: zemljišno knjižno stanje odgovara stanju prema katastru po oznaci čestice i po površini. Usklađeno je stanje predmetne nekretnine po zemljišnoj knjizi u odnosu na stanje prema katastru.

2.6. OPIS LOKACIJE

Z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina odgovara k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina u naravi čini građevinsko zemljište u području naselja pretežito mješovite namjene, koje je okruženo sa zemljištima iste namjene. Predmetno zemljište nalazi se izravno uz z.k.č. br. 1876/2 k.o. Murter Betina (izgrađeno građevinsko zemljište) i ima izravan pristup JPP, ulica Put Slanice na lokaciji Murter (naselje u sastavu Općine Murter – Kornati na otoku Murteru u Šibensko-kninskoj županiji) Put Slanice uz kućni broj 14A.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- Izvod iz katastarskog plana



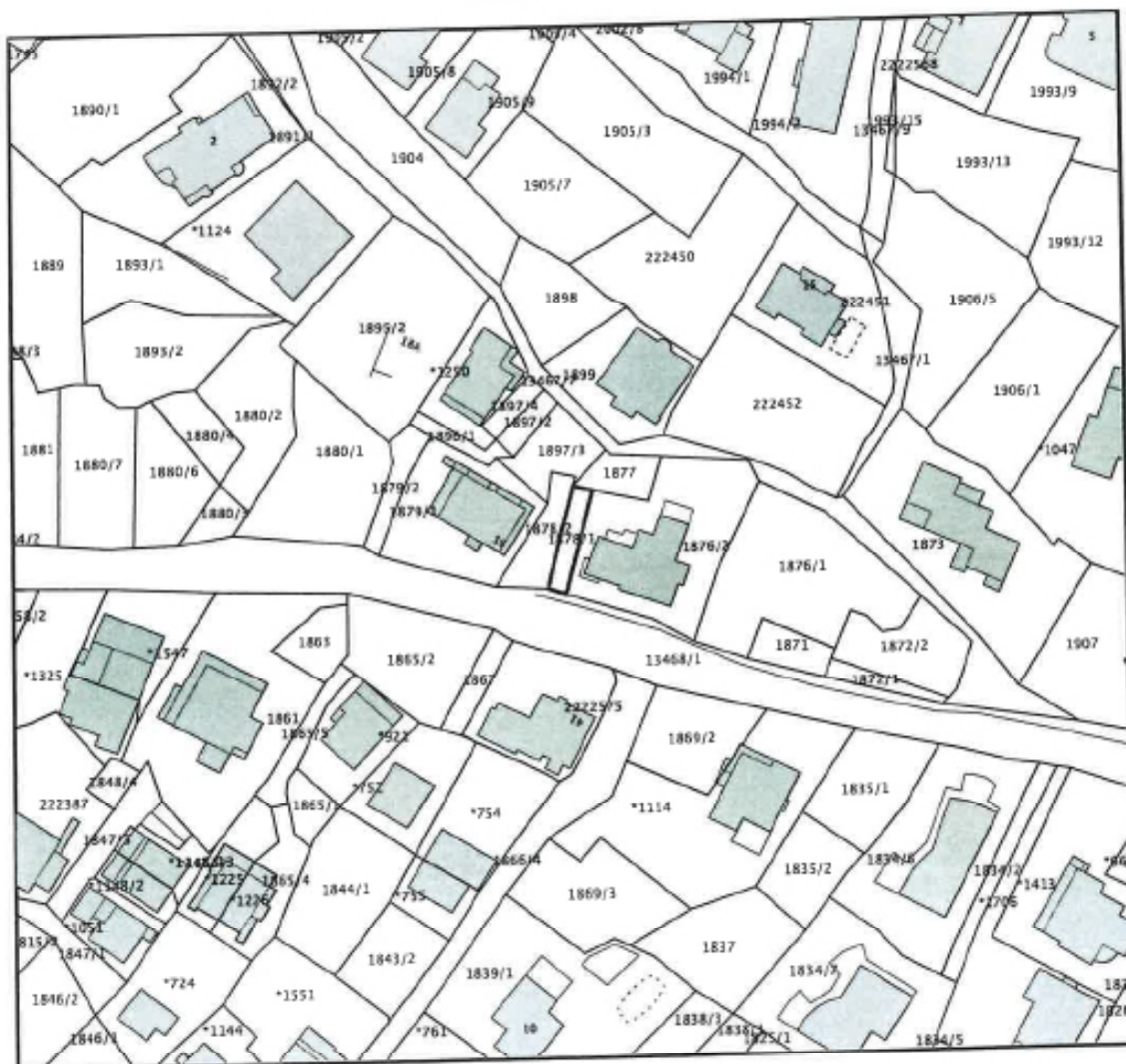
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 03.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MURTER BETINA
k.č.br.: 1878/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904



2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 07. 07. 2025.

FOTODOKUMENTACIJA



2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

Prema odredbama PPU općine Murter Betina (Službeni glasnik općine Murter – Kornati 1/17, 4/17 – ispravak, 5/17 – ispravak, 1/18 – pročišćeni tekst, 8/18) prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora predmetna nekretnina z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina nalazi se unutar građevinskog zemljišta u području naselja – pretežito mješovite namjene, mjere korištenja 0,90.

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene upisano je u z.k.ul. br. 7004 k.o. Murter Betina označeno kao z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina, opisano kao Voćnjak površine 55 m² odgovara k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina.

Vrsta nekretnine – građevinsko zemljište

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja naselja, mješovite namjene

Mjera korištenja: 0,90

Kategorija – po spremnosti za gradnju predmetno zemljište (sukladno članku 10. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina) ne predstavlja niti jednu od navedenih zemljišta odnosno zemljišta I, II, III ili četvrte kategorije.

Naime za predmetnu katastarsku česticu doneseni su svi zakonom propisani prostorni planovi (dakle nije u III. kategoriji). Predmetno zemljište samostalno ne predstavlja zemljište I. kategorije (ne može se izdati građevinska dozvola). Predmetno zemljište ne predstavlja po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije jer niti samostalno (trenutno niti u budućnosti) niti u zajednici s okolnim zemljištem koja nisu već izgrađena građevinska zemljišta ne čini niti će činiti zemljište I. kategorije.

ZAKLJUČAK: Predmetno zemljište koje je unutar građevinskog područja je u naravi arondacijska površina.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>K.o. Murter Betina</i>			<i>K.o. Murter Betina</i>		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>
7004	1878/1	55	4962	1878/1	55
UKUPNO		55	UKUPNO		55

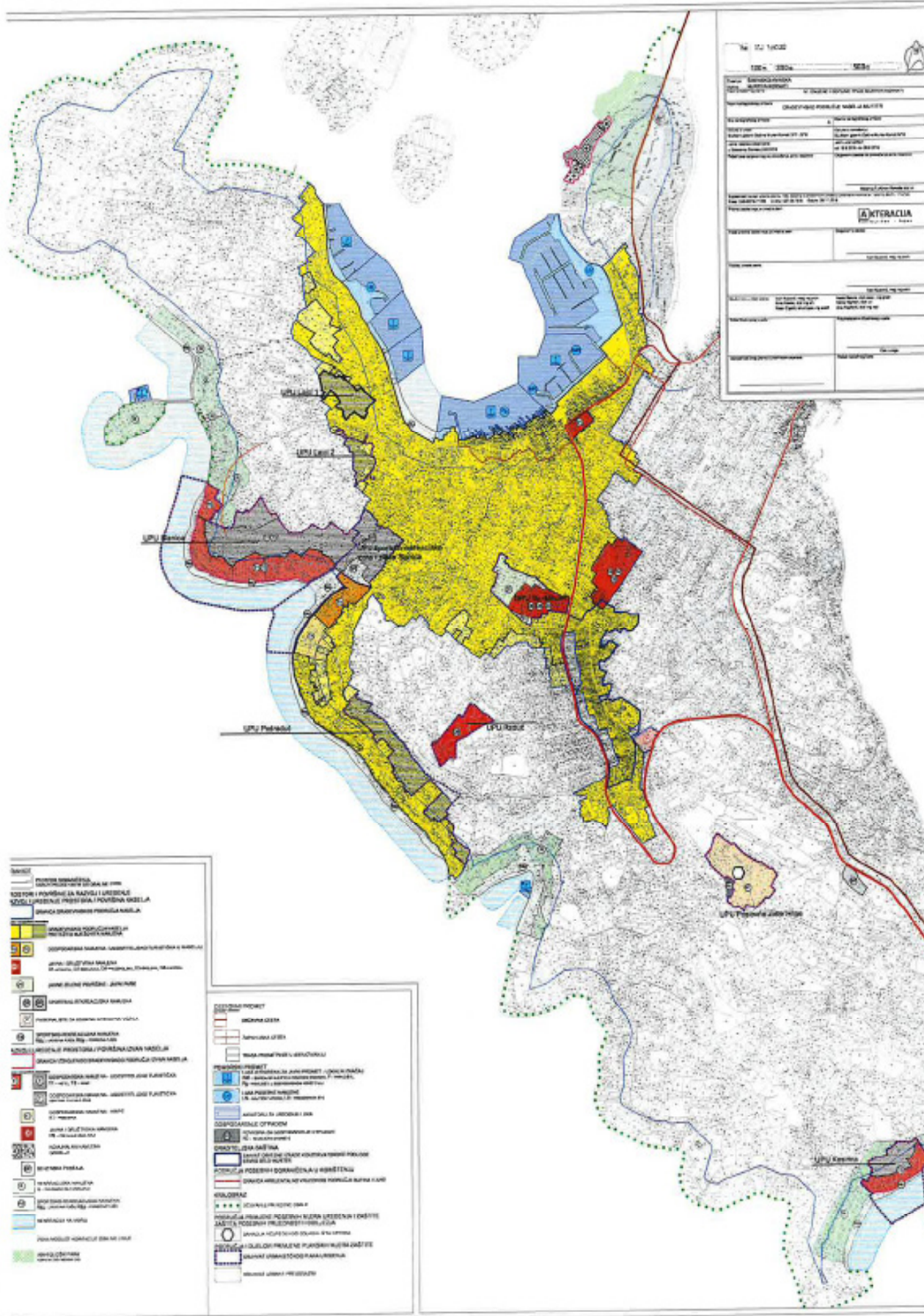
Uvidom u z.k.ul. i Posjedovni list utvrđeno je da je usklađeno stanje prema guntovnici i prema posjedovnom listu i prema oznakama i prema površinama.

Očevidom je evidentirano da stanje na terenu odgovara prema opisu i po zemljišnoj knjizi i po posjedovnom listu (neizgrađeno zemljište).

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema PPU općine Murter – Kornati (Službeni glasnik općine Murter – Kornati 1/17, 4/17 – ispravak, 5/17 – ispravak, 17/18 – pročišćeni tekst i 8/18) predmetna čestica nalazi se:

- prema kartografskom prikazu
"Korištenje i namjena prostora" k.č. br. 1878/1 k.o. Murter - Betina u zoni građevinsko područje naselje, pretežito mješovite namjene
- prema mjeri korištenja $k_i = 0,90$
- **prema spremnosti za gradnju predmetno zemljište nije zemljište niti I., niti II., niti III., niti IV. kategorije, predmetno zemljište je u naravi arondacijska površina.**



- 2) Građevina se postavlja prema javno prometnoj površini tj. regulacijskom pravcu na udaljenosti određenoj posebnim propisima i ovim odredbama i u pravilu iznosi:
 - a) u neizgrađenom dijelu građevinskog područja za državne ceste 25 m, a ovisno o lokalnim uvjetima najmanje 10 m, za nerazvrstane ceste u pravilu 5,0 m, iznimno manje prema uvjetima nadležne službe;
 - b) u izgrađenom dijelu građevinskog područja udaljenost od svih prometnica se određuje prema udaljenostima susjednih postojećih građevina (za razvrstane ceste i uz suglasnost nadležne uprave za ceste) i smije biti manja od prethodno navedene u podstavku a) odnosno građevni pravac smije biti u pravilu na udaljenosti najmanje 3,0 m od regulacijskog pravca
 - c) iznimno od podstavka b), u izgrađenom dijelu građevinskog područja, udaljenost od regulacijskog pravca može biti i manja u slučaju interpolacije između dvije građevine čija je udaljenost od regulacijskog pravca manja od dopuštene, na način da se nova građevina gradi na istoj udaljenosti kao i susjedna građevina koja je udaljenija od regulacijskog pravca.
- 3) Najveća širina kolnog pristupa građevnoj čestici s prometne površine može zauzeti najviše 4,0 m ulične fronte, a iznimno više za nestambene namjene.

Članak 26.

- 1) Male parcele, površine do 100 m² koje su do sada ostale neizgrađene, kao i one čija veličina i oblik ne omogućavaju izgradnju objekata smatraju se zelenim površinama na kojima nije dozvoljena gradnja građevina ili se mogu pripojiti postojećim ili novim građevnim česticama kao njihov sastavni dio. Iznimno se na njima smije urediti izdvojeno parkiralište za dodatne potrebe građevine koje ga ne mogu zadovoljiti na vlastitoj građevnoj čestici.

Članak 26.a

- 1) Sve građevine smiju imati potpuno ukopanu etažu (cijelim volumenom ispod kote konačno uređenog terena uz građevinu) namijenjenu garažiranju vozila, a koja se ne uračunava u maksimalno dozvoljeni GBP ovim Odredbama.

Članak 26.b

- 1) Na građevnim česticama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnog pogleda s ulice i postavljeno na udaljenosti od najmanje 2,0 m od susjedne međe.
- 2) Unutar građevinskog područja građevine se moraju obvezatno priključiti na vodovodnu mrežu u skladu s idejnim rješenjem vodoopskrbe. U pravilu se cjevovodi izvode po javnoj površini a iznimno preko čestica drugog vlasnika kada je to rješenje tehnički ispravno i ekonomičnije. Do izgradnje javne vodoopskrbene mreže ili kada njena izgradnja nije planirana moguće je koristiti vlastiti spremnik vode (cisterna).
- 3) Isti uvjeti vrijede i za kanalizacijski priključak. Otpadne vode iz građevina upuštaju se u kanalizacijski sustav, a do izgradnje kanalizacije u propisno izgrađene septičke jame za kapacitet do 10 ES odnosno izgradnjom biološkog pročistača za veći kapacitet. Septička jama se smješta na građevnoj čestici na način da ne ometa korištenje građevine i susjednih građevina i javnih površina i to na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevne čestice.
- 4) Priključivanje građevina na električnu mrežu obavlja se prema uvjetima nadležne elektrodistribucijske organizacije i u pravilu podzemno.

A) Uvjeti za gradnju stambenih građevina

Članak 27.

- 1) Na građevinskom području naselja pretežito mješovite namjene mogu se graditi obiteljske i višeobiteljske građevine.
- 2) Obiteljska građevina u smislu ovih odredbi, jest građevina stambene ili stambeno-poslovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici dozvoljene etažnosti P+1+Pk s mogućnošću gradnje podruma, odnosno maksimalne visine 7,5 m mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,2 m. Obiteljska građevina može imati najviše 2 stana i najveću građevinsku (bruto) površinu 400 m². Za gradnju nove obiteljske građevine

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je provedbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.866.300 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	5,4 %
Stopa inflacije:	4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetski učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetske učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvješćaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova ImmoFinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

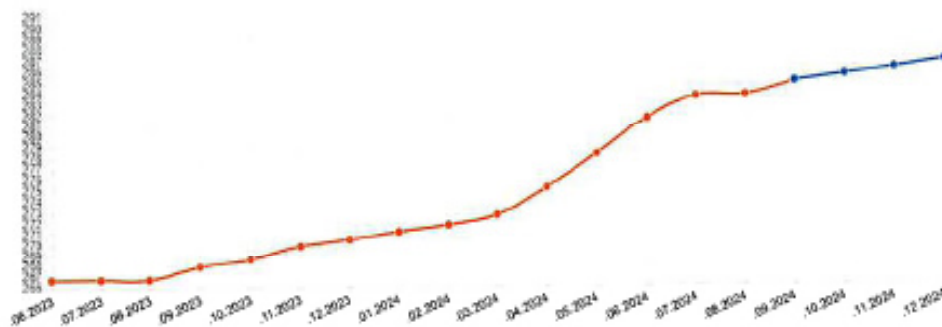
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

BN Index

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



Stanje tržišta prema podacima DZS-a


Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnosti



Indeksi (Ø 2015 = 100)²⁾

Indices (Ø 2015 = 100)²⁾

Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekt Newly built dwellings	postojeći stambeni objekt Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,89	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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	145,58	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

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2025., BROJ: CIJ-2024-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	208,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5	4,5

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

° Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tri

Izvor: Državni zavod za statistiku

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u Gradu Zagrebu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Šibensko-kninske županije vidljivo je da je tijekom 2024. godine (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024. godine) na području Šibensko-kninske županije bilo 733 kupoprodaja građevinskih zemljišta sveukupne površine od 578.752,41 m² prosječne jedinične cijene 90,82 €/m², od toga realizirano je 325 kupoprodaja građevinskih zemljišta površine do 300 m², prosječne jedinične cijene 117,50 €/m².

Na području općine Murter – Kornati realizirano je tijekom 2024. godine 67 kupoprodaja građevinskih zemljišta ukupne površine 18.266,45 m² prosječne jedinične cijene od 121,24 €/ m².



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu,
imovinsko pravne i zajedničke poslove



IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA (izuzev grada Šibenika)

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	
NAZIV	STR.
<u>1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA</u>	2.-4.
<u>2. UVOD</u>	5.
<u>3. ANALIZA PROMETA NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA</u>	6.-7.
<u>4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.</u>	8.
<u>4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.</u>	8.
<u>5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI</u>	9.
<u>5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.</u>	9.
<u>5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.</u>	10.
<u>5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA</u>	10.
<u>5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	10.
<u>5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNOST NALAZI</u>	11.
<u>5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	12.
<u>5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA</u>	13.
<u>5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE</u>	13.
<u>5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	14.
<u>5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA</u>	15.
<u>5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	15.
<u>5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNOST NALAZI</u>	16.
<u>5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	17.
<u>5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	18.
<u>5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	18.
<u>5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	19.
<u>5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	20.
<u>5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	20.
<u>5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	21.
<u>5.2.18. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	22.
<u>5.2.19. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	22.
<u>5.2.20. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	23.
<u>5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</u>	24.
<u>5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA</u>	24.
<u>5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)</u>	25.
<u>5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA</u>	26.
<u>5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</u>	27.

<u>5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</u>	28.
<u>5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA</u>	29.
<u>5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA</u>	30.
<u>6. NAJAM NEKRETNOSTI</u>	31.
<u>6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNOSTI</u>	31.
<u>6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU</u>	31.
<u>6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM</u>	31.
<u>6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	32.
<u>6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNOST NALAZI</u>	33.
<u>6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	34.
<u>6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM</u>	34.
<u>6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNOSTI KOJA SE IZNAJMLJUJE</u>	35.
<u>6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	36.
<u>6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</u>	37.
<u>6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA</u>	37.
<u>6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)</u>	38.
<u>7. ZAKUP NEKRETNOSTI</u>	39.
<u>7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE</u>	39.
<u>7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.</u>	40.
<u>7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP</u>	40.
<u>7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	40.
<u>7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	41.
<u>7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP</u>	42.
<u>7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	42.
<u>7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	42.
<u>7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP</u>	43.
<u>7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	43.
<u>7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	44.
<u>7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP</u>	44.
<u>7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	45.
<u>7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA</u>	45.
<u>7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</u>	46.
<u>7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA</u>	46.
<u>7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</u>	47.
<u>7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</u>	48.

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBLASTI KUPOPRODAJA	UKUPNA CENA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSEČNA CENA EUR/m ²
733	52.562.615,02 €	578.752,61 m ²	90,82 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLIŠTA (u m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	UKUPNA CENA (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - ukupna površina koja je u prometu	PROSEČNA CENA EUR/m ²
do 300 m ²	325	4.345.485,71 €	35.312,43 m ²	123,04 €/m ²
300 - 500 m ²	90	5.347.487,36 €	36.009,78 m ²	148,52 €/m ²
500 - 800 m ²	244	30.688.341,35 €	93.792,75 m ²	135,45 €/m ²
800 - 1000 m ²	46	4.358.813,71 €	38.930,42 m ²	186,51 €/m ²
1000 - 1500 m ²	48	6.067.298,84 €	56.660,62 m ²	186,48 €/m ²
1500 - 2000 m ²	25	6.537.349,75 €	66.212,78 m ²	147,51 €/m ²
više od 2000 m ²	58	25.677.576,62 €	275.998,17 m ²	96,82 €/m ²



5.2.14. GZ – GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupept.)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAJICE	61	2.579.204,86 €	48.804,45 m ²	52,75 €/m ²
ČIKLIANE	3	70.806,30 €	2.280,00 m ²	29,40 €/m ²
ČIRNJE	28	581.407,04 €	51.810,00 m ²	11,08 €/m ²
ERVENJE	1	6.054,30 €	715,00 m ²	8,14 €/m ²
KUČVO	1	540,00 €	243,00 m ²	2,22 €/m ²
KISTANE	9	107.200,00 €	34.741,00 m ²	7,25 €/m ²
KUM	9	102.087,50 €	14.154,00 m ²	12,85 €/m ²
MURTER - KOZIVATI	67	2.215.849,96 €	18.295,41 m ²	121,34 €/m ²
PROVAČ	26	2.800.694,39 €	30.497,51 m ²	196,63 €/m ²
PRIMOŠTEN	72	13.434.459,27 €	62.879,34 m ²	181,85 €/m ²
PROŠČINA	7	35.185,37 €	4.692,00 m ²	7,80 €/m ²
PROČENKA	107	9.308.087,00 €	53.353,94 m ²	130,68 €/m ²
RUĐČ	2	6.042,72 €	1.376,00 m ²	4,72 €/m ²
SKRADIN	11	306.547,85 €	7.041,54 m ²	86,90 €/m ²
ŠIBENIK	5	288.000,00 €	2.373,00 m ²	134,41 €/m ²
TIMO	88	9.401.515,76 €	131.675,86 m ²	45,02 €/m ²
TRBUNJE	47	5.719.389,24 €	30.525,36 m ²	246,31 €/m ²
UMETČ	8	18.003,41 €	2.322,00 m ²	7,75 €/m ²
VOĐICE	176	11.645.963,57 €	94.626,87 m ²	177,90 €/m ²
UKUPNO OBRADENO:	731			
UKUPNO U ZWC:	731			



5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
468	11.925.946,70 €	919.995,22 m ²	12,10 €/m ²

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
Godina	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (t %)
2024	80,82 €/m ²	-18,20%
2023	101,14 €/m ²	+27,30%
2022	79,77 €/m ²	-21,99%
2021	94,95 €/m ²	+55,78%
2020	59,24 €/m ²	+0,00%
2019	65,66 €/m ²	-24,59%
2018	87,37 €/m ²	+2,44%
2017	85,80 €/m ²	-9,89%
2016	124,72 €/m ²	+70,89%
2015	69,79 €/m ²	+8,18%
2014	76,61 €/m ²	-25,80%
2013	109,28 €/m ²	+28,58%
2012	84,12 €/m ²	+0,00%



5.4. INDEKSNİ NİZOVİ KUPOPRODAJNİH CUENA

[illegible]

1. izena "Ladina" za zemljišta (gradjevinarska, poljoprivredna i šumsko) u razdoblju od 2020. do 2024., te stanova/apartmana u razdoblju od 2016. do 2024.



INDEKSI NIZOVJ NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - JADRAN (Bilice, Murter-Kornati, Ploče, Primalta, Rogašica, Skradina, Tisno, Trljig i Voštan)											
Vrsta izdatka	Kategorija	GODINA									
		2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinski izdatci	1. - 3.	-	-	-	-	-	100,00	102,58	111,62	102,34	102,29
Poljoprivredni izdatci	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	100,00	115,55	131,40	153,90	157,22
Školski izdatci	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	100,00	137,91	161,48	232,58	277,87
Stanovništvu izdatci		-	63,43	78,86	83,35	98,76	100,00	110,16	130,86	144,55	162,63

IZDOKLON NIZOVE NA PODRUČJE ŠIRENSKO-SKINSKE ŽUPANIJE - OSTALO (Bistrička, Črnomur, Dolenjski, Eravci, Ključ, Koper, Ljubljana, Mura, Ptuj, Ravne, Rude, Slovenska)												
Vrsta izdatkov	Kategorija	GODINA										
		2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	
Dodjeljeno izdatki	1. - 3.	-	-	-	-	-	100,00	126,85	169,80	157,77	161,09	
Poluprijemne izdatki	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	160,00	140,00	132,50	178,75	188,75	
Sporazumni izdatki	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Glavni/primarni izdatki	-	-	59,63	78,74	86,27	83,45	100,00	102,49	108,77	127,33	134,09	

Godišnji izveštaji o radu su javno dostupni na web stranici Elektroprivredne Agencije: <http://www.elektroprivreda.hr/stranica.aspx?id=111> - pod nazivom "Informacije o radu Elektroprivredne Agencije".

3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta oznake ID 86884 rezultirao je izdavanjem Izvatka iz ZKC oznake ID 63177 od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko pravne i zajedničke poslove Šibensko-kninske županije kojem su dostavljeni podatci o 7 usporednih nekretnina, sve građevinska zemljišta I. kategorije iz cjenovnog bloka Murter – građevinsko, po mjeri korištenja 4 Ki max 0,95, a tri Ki max = 0,90, odnosno 4 Ki max = 1,3, a tri Ki max = 1,2. Za 6 usporednih nekretnina navedeno je da transakcija podliježe naplati PDV-a a isti nije uključen u jediničnu cijenu.

Prosječna površina svih sedam usporednih nekretnina (čija je kupoprodaja realizirana od 11. 09. 2021. do 05. 10. 2023. godine i to 3 u 2023. i po dvije u 2021. i 2022. godini) iznosi 137,42 m² (u rasponu od 26 m² do 237 m²).

Prosječna međuvremenski izjednačena jedinična cijena svih sedam usporednih nekretnina iznosi 197,93 €/m² (u intervalu od 66,42 €/m² do 372,54 €/m²) odnosno samo dvije zadovoljavaju uvjete propisane člankom 4. Pravilnika, a prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena svih sedam usporednih nekretnina iznosi 192,59 €/m² (u intervalu od 66,42 €/m² do 359,56 €/m²).

Da bi usporedne nekretnine (od Rb 1 do Rb 4 te Rb 6 i 7) predstavljale tržišnu vrijednost, jedinična cijena iz Izvatka je uvećana za 25% (PDV). Od svih sedam usporednih nekretnina međuvremenski i interkvalitativno samo njih dvije (Rb 4 i Rb 7) zadovoljavaju uvjete propisane člankom 4. stavkom 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Sukladno članku 4. stavku 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina poradi neuobičajenih okolnosti (značajna prekoračenja većine iznosa usporednih kupoprodajnih cijena) iz daljnjeg postupka procjene izostavit će se usporedne nekretnine Rb 1 i Rb 6 (neuobičajeno visoka kupoprodajna cijena) te usporedna nekretnina Rb 3 (neuobičajena niska kupoprodajna cijena).

ZAKLJUČAK: za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 2, 4, 5 i 7.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu,
imovinsko-pravne i zajedničke poslove
Šibenik, Trg Pavla Šubića 1 br.2

KLASA: 364-02/25-02/57
URBROJ: 2182-19-03/2-25-6
Šibenik, 15. srpnja 2025.g.

➤ Mario Čutura,
HR-10 000 Zagreb
Mikulići 112B

PREDMET: Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena
- kupoprodaja zemljišta
- izvadak iz ZKC dostavlja se -

Sukladno članku 19. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine", broj : 68/20), a prema vašem zahtjevu, ID zahtjeva 86546, od 09.07.2025.g., u prilogu ovog dopisa dostavljamo vam Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poredbene kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta, 1. kategorije, mješovite namjene, k.č.br. 1878/1 k.o. Murter-Betina, na adresi Put Slanice u Murteru, ID Izvatka: 63177.

Opća upravna pristojba, u iznosu od 2,65 eura, prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (" Narodne novine ", broj : 156/22) i posebna upravna pristojba u iznosu od 23,89 eura, prema Tar.br.19. navedene Uredbe su uplaćene na račun Šibensko-kninske županije broj: HR4323900011800015002.

U prilogu : Izvadak iz ZKC – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 63177,
KLASA: 364-02/25-02/57, URBROJ:2182-19-03/2-25-5, od 15.07.2025.g.

**VIŠA SAVJETNICA ZA
PROCJENU NEKRETNOSTI**

**ANICA
MEIĆ-SIDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANICA MEIĆ-SIDIĆ
Datum: 2025.07.15
12:31:15 +02'00'

DOSTAVITI :

1. Naslovu (elektroničkom dostavom)
- m.cutura22@gmail.com -
2. U spis predmeta - ovdje

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvotka: 63177

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA VLAKA, MURTER - KORNATI	MURTER - KORNATI	MURTER - KORNATI	ISKRSKA ULICA, MURTER - KORNATI	ULICA ŽRTAVA RATOVA, MURTER - KORNATI	ULICA PUT JORDANI 92, MURTER - KORNATI
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KUVICA	11358/4,11358/9	1524/2,1524/3,1524/5,1524/6	1523/4,1523/5	1118/2	2122/1,3148/3,2148/2	12742/4,12745/4
6	K.O.		MURTER BETINA,MURTER BETINA	MURTER BETINA,MURTER BETINA,MURTER BETINA	MURTER BETINA,MURTER BETINA	MURTER BETINA	MURTER BETINA,MURTER BETINA,MURTER BETINA	MURTER BETINA,MURTER BETINA
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		159	57	205	381	231	26
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		159	57	205	127	231	26
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					2/6		
10	K.Č.	KATASTAR	11358/4	1524/6	1523/4, 1523/5	1118/2	2148/3, 2148/2	12742/4
11	K.O.		MURTER - BETINA	MURTER - BETINA	MURTER - BETINA	MURTER - BETINA	MURTER - BETINA	MURTER - BETINA
12	NAMJENA		GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,3;	1,2;	1,3;	1,3;	1,3;	1,3;
		Ki0 max	0,95;	0,9;	0,9;	0,95;	0,9;	0,95;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		298,27	109,32	53,17	150,00	197,74	286,34
16	PODJEZETI NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SELAPANJA UGOVORA		05.10.2023	09.02.2023	09.02.2023	05.04.2022	07.02.2022	15.11.2021
18	CIJENOVNI BLOK		MURTER - GRAĐEVINSKO	MURTER - GRAĐEVINSKO	MURTER - GRAĐEVINSKO	MURTER - GRAĐEVINSKO	MURTER - GRAĐEVINSKO	MURTER - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		ŠIBENSKA ULICA, MURTER - KOBANCI
4	VRSTA NEKRETNOSTI		ČZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1810/1,1811/2
6	K.O.		MURTER BETINA, MURTER BETINA
7	POVRŠINA IZ ZKAL. (m²)		157
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		157
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	KATASTAR	1810/1, 1811/2
11	K.O.		MURTER - BETINA
12	NAMJENA		GP_IDGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTAVANJA	K ₁ max	1,2;
		K ₂ max	0,95;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		127,74
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		DA
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.09.2023
18	CIJENOVNI BLOK		MURTER - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVOLUCIJA

Napomene:

N. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1156/4 k.o. MURTER - BETINA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI KOJA SE SASTOJI OD DVAJE KAT.ČEST. ISTIH OBLIJEŽJA UPISANE U DVA ZKU, TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA.
2	k.č. 1524/6 k.o. MURTER - BETINA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI, ONOSNO ČETIRI KATASTRARKE ČESTICE, ISTIH OBLIJEŽJA, UPISANE U ČETIRI ZK ULOŽAKA (K.Č.BR. 1524/2-POV.327,00M2, UPISANA U ZKU. 8751; K.Č.BR.1524/3-POV.330,00M2, UPISANA U ZKU. 8112; K.Č.BR. 1524/5-POV.26,00M2, UPISANA U ZKU. 6443 I K.Č.BR. 1524/6-POV.57,00M2, UPISANA U ZKU. 8899, SVE K.O. MURTER - BETINA), TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA.
3	k.č. 1523/4, 1523/5 k.o. MURTER - BETINA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI, ONOSNO DVAJE KATASTRARKE ČESTICE, ISTIH OBLIJEŽJA, UPISANE U ISTI ZK ULOŽAK (K.Č.BR. 1523/4-POV.39,00M2 I K.Č.BR.1523/5-POV.126,00M2), UPISANE U ZKU. 10621, OBLJE K.O. MURTER - BETINA, TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA.
4	k.č. 1518/2 k.o. MURTER - BETINA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA 1/3 DIJELA NEKRETNOSTI, DOK JE PREOSTALE 2/3 POVRŠINE ISTI NEKRETNOSTI KUPLJENO RANJE OD OSTALIH SUVLASNIKA, ZBOG ČEGA OVOM KUPOPRODAJOM KUPLAC POSTAJE VLASNIK ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE.
5	k.č. 2148/3, 2148/2 k.o. MURTER - BETINA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA DVAJU NEKRETNOSTI, ONOSNO TRI KAT.ČEST. ISTIH OBLIJEŽJA UPISANE U DVA ZKU. (K.Č.BR. 2148/3 I 2148/2, UPISANE U ZKU. 8949 K.O. MURTER - BETINA, I K.Č.BR. 2122/L, UPISANA U ZKU. 8371 K.O. MURTER - BETINA), TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA.
6	k.č. 12743/4 k.o. MURTER - BETINA	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI, ONOSNO KUPOPRODAJA DVAJU KATASTRARSKIH ČESTICA, UPISANE U DVA ZK ULOŽAKA (K.Č.BR. 12743/4, POV.437,00M2, UPISANA U ZKU. 6410 I K.Č.BR. 12743/4, POV.26,00M2, UPISANA U ZKU. 6409, OBLJE K.O. MURTER - BETINA), TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA.
7	k.č. 1810/L, 1811/2 k.o. MURTER - BETINA	PREDMETNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI, ONOSNO KUPOPRODAJA DVAJU KATASTRARSKIH ČESTICA (K.Č.1810/L POV.981,88 M2 I K.Č.1811/2-POV.157,00 M2, OBLJE K.O. MURTER - BETINA, KOJOM UOPISNOM POVRŠINOM OD 548,08 M2, PREDMETNA NEKRETNOST VLAZI U 1.KTG.ZEMLJIŠTA), ISTIH OBLIJEŽJA, UPISANE U 8712K ULOŽAK, TE JE UGOVORENA JEDNA CIJENA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi UZ PUT SLANICE 14 A, MURTER - KORNATI odnosno na k.č. 1878/1 k.o. MURTER BETINA, ŠIBENIK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku MURTER GRAĐEVINSKO.

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

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

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

KLASA: 364-02/25-02/57

URBROJ: 2182-19-03/2-25-5

IZRADIO/IZRADILA:
ANICA MEIĆ-SIDIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ŠIBENIK, 15.7.2025.

ANICA
MEIĆ-SIDIĆ
Digitalno potpisao:
ANICA MEIĆ-SIDIĆ
Datum: 2025.07.15
12:21:41 +02'00'

POJASNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_UGRAĐENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, I3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, Same i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), M - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - vasko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privrlište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R3 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vrt, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-lume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

<i>R. br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m²)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
2	1524/6	Murter Betina	ZE	57	57	103,32	09.02.2023.	GP - izgrađeno	(0,90) 1,2	1
4	1118/2	Murter Betina	ZE	381	127	150,00	05.04.2022.	GP - izgrađeno	(0,90) 1,3	1
5	2148/3	Murter Betina	ZE	231	231	137,74	07.02.2022.	GP - izgrađeno	(0,90) 1,2	1
7	1810/1 1811/2	Murter Betina	ZE	157	157	127,74	11.09.2021.	GP - izgrađeno	(0,90) 1,3	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice (prema načelu prethodnog učinka)	
Površina (m ²)	55,00
Vrsta	pretežno mješovito (GP - izgrađeno)
Mjera	0,90
Kategorija	1
Lokacija	Murter, Put Slanice uz kućni broj 14A
Datum vrednovanja	07. 07. 2025.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m² uključen PDV)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)</i>
2	Murter Betina	1524/6	57	129,15	09.02.2023.	102,34	102,29	0,9995	129,08
4	Murter Betina	1118/2	127	187,50	05.04.2022.	111,62	102,29	0,9161	171,82
5	Murter Betina	2148/3	231	137,24	07.02.2022.	111,62	102,29	0,9167	126,22
7	Murter Betina	1810/1 1811/2	157	159,67	11.09.2021.	102,58	102,29	0,9971	159,20

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	55,00
Vrsta	pretežno mješovito (GP - izgrađeno)
Mjera	0,90
Kategorija	1
Lokacija	Murter, Put Slanice uz kućni broj 14A
Datum vrednovanja	07. 07. 2025.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja i utjecaj arondacijske površine (Prilozi Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina br. 11 i 12)

Prilog 11. Pravilnika

Za Ki max = 0,95 Kp = 1,14, a za Ki max = 0,90 Kp = 1,10.

Prilog 12. Pravilnika

Predmetno građevinsko zemljište predstavlja arondacijsku površinu (niti samostalno niti u zajednici s okolnim zemljištima koja nisu upotrebljive građevinske parcele ne predstavlja građevinski upotrebljivu parcelu - zemljište I. kategorije) opisanu u Prilogu 12. pod A) bočno položene površine odnosno druge površine pogodne za parkiranje, a propisani koeficijenti su u rasponu od 0,45 do 0,80. Za proračun tržišne vrijednosti usvojena je aritmetička sredina od 0,625.

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za proračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za proračun (Prilog 11)	Utljecaj arondacijske površine		Koef. korekcije (Prilog 12)	Ukupni koef. za proračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
2	Murter Betina	1524/6	129,98	1	1	1,00	0,90	0,90	1,00	1	0,625	0,620	0,625	80,67
4	Murter Betina	1118/2	171,82	1	1	1,00	0,95	0,95	0,90	1	0,625	0,625	0,603	103,61
5	Murter Betina	2148/3	125,22	1	1	1,00	0,90	0,90	1,00	1	0,625	0,624	0,625	78,88
7	Murter Betina	1810/1 1811/2	159,20	1	1	1,00	0,95	0,95	0,9649	1	0,625	0,625	0,603	95,99

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	55,00
Vrsta	pretežno mješovito (GP - izgrađeno)
Mjera	0,90
Kategorija	1
Lokacija	Murter, Put Slanice uz kućni broj 14A
Datum vrednovanja	07. 07. 2025.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Predmetna nekretnina je arondacijska površina na kojoj je osnovano pravo služnosti

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvantativna izjednačena cijena €/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
2	80,67	129,15	89,78	9,11	82,99	zadovoljava	-10,15	–
4	103,61	187,50	89,78	13,83	191,26	zadovoljava	+15,40	–
5	78,88	137,74	89,78	10,90	118,81	zadovoljava	-12,14	–
7	95,99	159,67	89,78	6,21	385,56	zadovoljava	+6,89	–

Prosječna vrijednost iznosi: 89,78 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 10,38 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 20,76 €/m²

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA – ARONDACIJSKA POVRŠINA IZNOSI:

$$55,00 \text{ m}^2 \times 89,78 \text{ €/m}^2 = 4.937,90 \text{ €}$$

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 7004 k.o. Murter Betina označene kao z.k.č. br. 1878/1 k.o. Murter Betina (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Murter Betina) površine 55 m², koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta I. kategorije pretežito mješovite namjene, mjere korištenja 0,90 (koje je procijenjeno kao arondacijska površina) na lokaciji Murter, Put Slanice uz kućni broj 14A

iznosi 4.940,00 €

(zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja
procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 7004 k.o Murter Betina**
- Posjedovni list broj 4962 k.o. Murter Betina**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 23.02.2024. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj ZK uložka: 7004

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16535/2019
Aktivne plombe: Z-3555/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1878/1	VOČNJAK			55	
		UKUPNO:			55	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAMAT-TRN D.O.O., OIB: 23586748021, ULICA ČRNOMEREC 133, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.12.2019.g. pod brojem Z-16535/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja od 11.12.2019., Općinskog suda u Šibeniku pod poslovnim brojem Ovr-637/2019 uknjižba založnog prava na teret nekretnine iz A lista, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 76.623,72 kuna (glavnica 74.253,88 kune i kamate 2.369,84 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od dana 14.03.2019., do konačne isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja naplate troškova postupka u iznosu od 1.000,00 kuna za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MF POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED ZAGREB	76.623,72 KN	
1.2	Zaprimljeno 18.12.2019.g. pod brojem Z-16535/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.07.2025. 08:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MURTER BETINA (Mbr. 330124)

Posjedovni list: 4962

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAMAT-TRN D.O.O. U STEČAJU, ULICA ČRNOMEREC 133, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	23586748021

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
		1726/1	NEREZINE	733	22		
			DVOR	556			
			ZGRADA	177			
		1726/2	NEREZINE	527	22		
			ZGRADA	163			
			DVOR	364			
		1876/1	DONJE NEREZINE	588	22		
			VOĆNJAK	588			
		1878/1	DONJE NEREZINE	55	22		
			VOĆNJAK	55			
		2221/1	GORIČINE	600	19		
			ZGRADA	203			
			DVOR	397			
		2221/4	GORIČINE	120			
			VOĆNJAK	120			
Ukupna površina katastarskih čestica				2623			

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



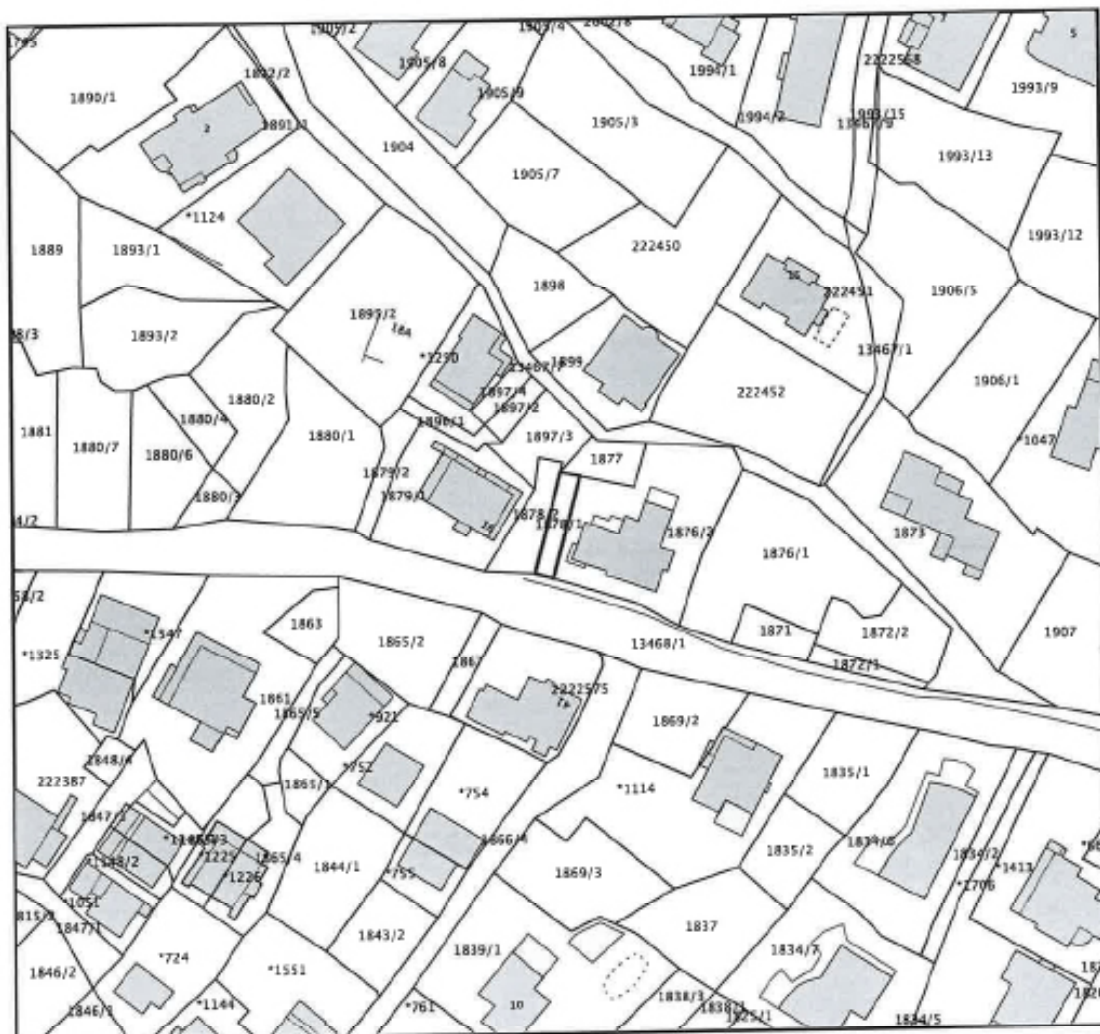
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 03.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MURTER BETINA
k.č.br.: 1878/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 86546	
Datum podnošenja zahtjeva: 9.7.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	MURTER BETINA, ŠIBENIK 1878/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	MURTER BETINA 1878/1
Grad/Općina:	MURTER - KORNATI
Naselje:	MURTER
Ulica/Trg:	UZ PUT SLANICE
Kućni broj:	14
Slovčani dodatak kućnom broju:	A
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	7.7.2025.
Dan kakvoće:	7.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	55
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	I. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	MJEŠOVITO

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	,8
Površina:	55
NAPOMENA	
ARONDACIJSKA POVRŠINA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM