

PROČJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: zemljište IV. kategorije namjene Š2 na lokaciji 22000 Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica poslije kućnog broja 56 (z.k.č. br. 2859/35 k.o. Donje Polje odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Donje Polje)



Naručitelj procjene: PAHL-ŠUMERA d.o.o. u stečaju

IZRADIO

Zagreb, veljača 2026.

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

SAŽETAK PROCJENE:

| Podaci | Zabilježba |
|--------------------------------------|--|
| Naručitelj procjene | PAHL-ŠUMERA d.o.o. u stečaju stečajna upraviteljica Josipa Jurčić |
| Adresa nekretnine | 22000 Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica poslije kućnog broja 56 |
| Tip nekretnine | zemljište IV. kategorije namjena Š2 - zaštita šuma |
| z.k.ul. | 11797 |
| Poduložak broj | — |
| z.k.č. br. | 2859/35 |
| k.o. | Donje Polje |
| k.č. br. | 2859/35 |
| k.o. | Donje Polje |
| zemljište površine (m ²) | 2.154,00 m² |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | 14.700,00 € |
| Legalitet | DA. |
| Neposredan pristup javnom putu | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice | DA |
| Ime procjenitelja | MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ. |
| Suradnik | DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ. |

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 | 9 |
| 2.1. Adresa nekretnine | 9 |
| 2.2. Vrsta nekretnine | 9 |
| 2.3. Predmet procjene | 9 |
| 2.4. Dokumentacija | 9 |
| 2.5. Identifikacija i komentar legaliteta | 9 |
| 2.6. Opis lokacije | 9 |
| 2.7. Kartografski prikaz | 10 |
| 2.8 Prostorna identifikacija | 11 |
| 2.9. Očevid | 12 |
| 2.10. Opis nekretnine i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina | 13 |
| 2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka | 14 |
| 2.12. Identifikacija i usklađenost | 14 |
| 2.13. Prostorno uređenje | 14 |
| 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE | 19 |
| 3.1. Odabir metode i obrazloženje | 19 |
| 3.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina | 20 |
| 3.2.2. Prikaz kupoprodaja šumskog zemljišta u Šibensko-kninskoj županiji | 26 |
| 3.3. Procjena vrijednosti šumskog zemljišta | 34 |
| 4. MIŠLJENJE | 44 |
| 5. IZJAVA VJEŠTAKA | 45 |
| 6. PRILOZI | 46 |

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Josipe Jurčić, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 2859/35 k.o. Donje Polje, u naravi predstavlja zemljište namjene Š2 po spremnosti za gradnju zemljište IV. kategorije površine 2.154,00 m², na lokaciji 22000 Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica iza kućnog broja 56.

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 22. 01. 2026., na lokaciji 22000 Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica iza kućnog broja 56, 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. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni je bio sudski vještak i procjenitelj Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad.

1.5. Datum vrednovanja: 22. 01. 2026.

Datum kakvoće: 22. 01. 2026.

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 Čutura, 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|UPI710032401927|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 državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u 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.



514|UPI710032401927|4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 22000 Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica iza kućnog broja 56

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište namjene Š2

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 11797 k.o. Donje Polje označena kao z.k.č. br. 2859/35 k.o. Donje Polje opisana kao Uvala Maretuša Pašnjak površine 2.154,00 m² odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Donje Polje.

Predmetna nekretnina nalazi se izvan granica građevinskog područja Grada Šibenika, u naravi predstavlja zemljište šumske namjene oznake Š2 - zaštitne šume površine 2.154,00 m².

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 22. 01. 2026. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 11797 k.o. Donje Polje

2.4.2. Kopija katastarskog plana

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 2859/35 k.o. Donje Polje upisana u z.k.ul. br. 11797 k.o. Donje Polje opisana kao Uvala Maretuša, Pašnjak površine 2.154,00 m² odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Donje Polje (i po opisu i po oznaci i po površini).

2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetna nekretnina u naravi je jedna zemljišno-knjižna čestica izvan građevinskog područja naselja namjene zaštitne šume oznake Š2 po spremnosti za gradnju zemljište IV. kategorije.

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na lokaciji Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica iza kućnog broja 56.

Brodarica je naselje u sastavu Grada Šibenika (preko puta otoka Krapnja) ima 2611 stanovnika i površinu od 6,10 km². Udaljenost od centra Šibenika (županijsko središte) iznosi cca 6,5 km.

Lokacija je okružena šumskim zemljištima (planske oznake Š2 - zaštitne šume) i nalazi se nedaleko od obiteljski kuća.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

1/20/26, 7:41 AM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Državna geodetska uprava



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

1/1

2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

Stanje na dan: 20.01.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

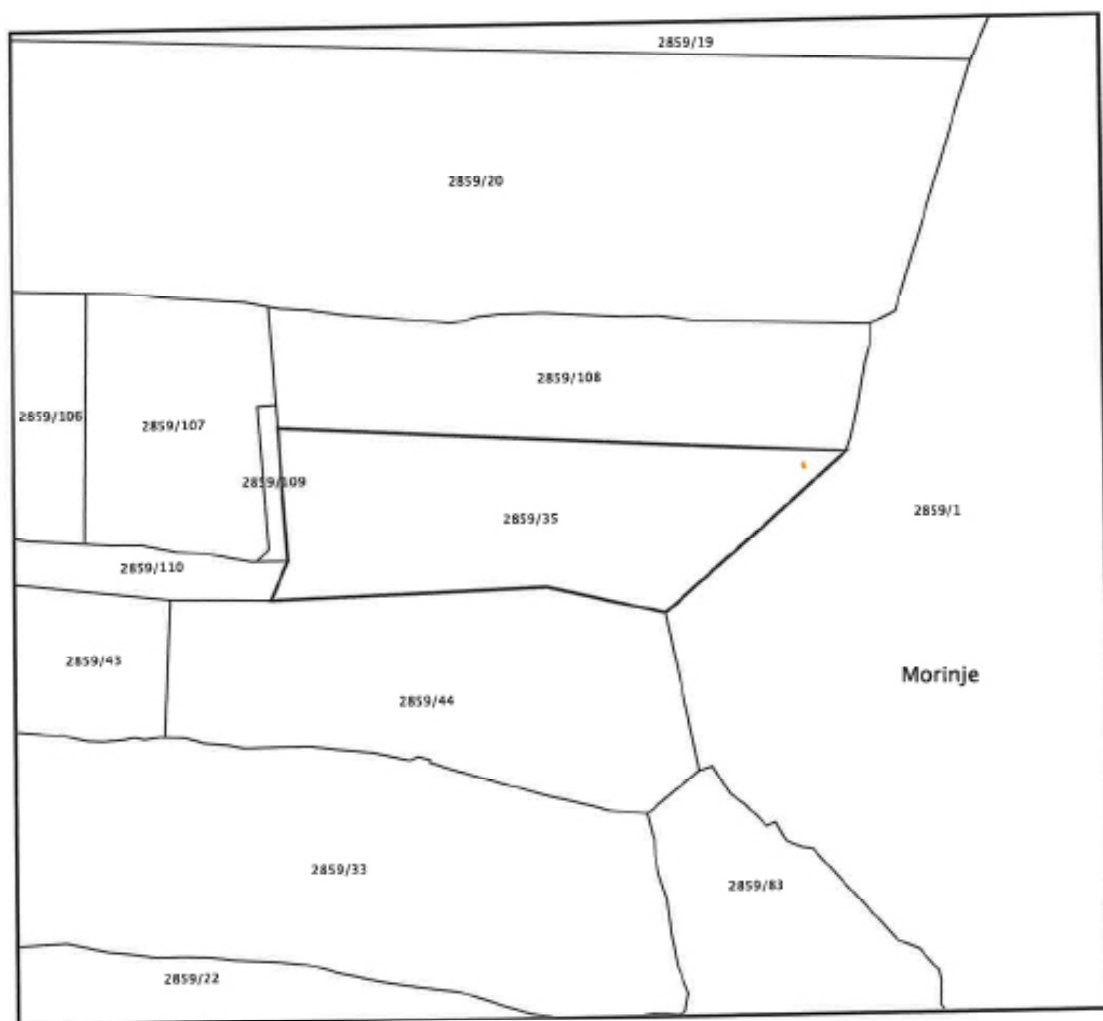
K.o. DONJE POLJE

k.č.br.: 2859/35

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

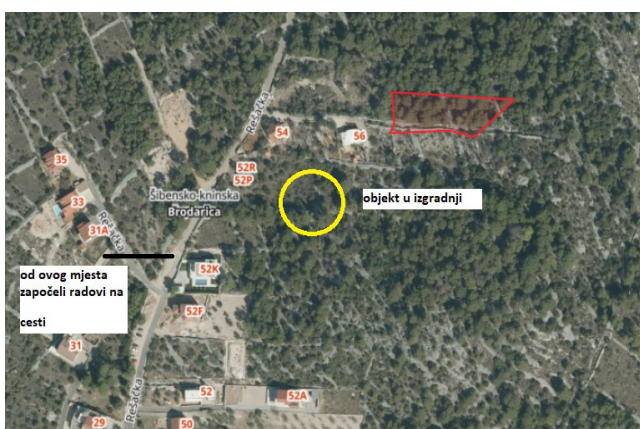
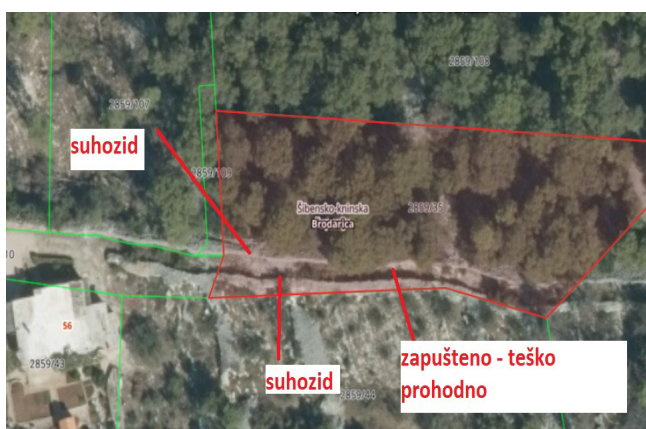
Izvorno mjerilo 1:2904



2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 22. 01. 2026 .

FOTODOKUMENTACIJA



2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 2859/35 k.o. Donje Polje)

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

2.10.1. Zemljište

Zemljište koje je predmet ove procjene je jedna zemljišnoknjižna odnosno katastarska čestica.

Zemljišna čestica je izrazito izduženog poligonalnog oblika dužine (uz neasfaltirani poljski put, odvojak Rešačke ulice) cca 80 m i širine cca 25 m.

Predmetno zemljište je uz granicu s poljskim putem omeđeno suhozidom.

Predmetna čestica predstavlja zapušteno i neobrađeno zemljište koje je obraslo gustom makijom (nisko i visoko raslinje), a nalazi se na lokaciji Brodarica (naselje u sustavu grada Šibenika) odvojak Rešačke ulice, cca 100 m od asfaltirane gradske prometnice - Rešačka ulica.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – zemljište izvan građevinskog područja

Namjena i korištenje – izvan građevinskog područja šumsko zemljište namjene Š2 zaštitne šume

Mjera korištenja: – 0

Kategorija zemljišta (po spremnosti za gradnju) – IV. kategorije.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

– samo javna prometnica - neasfaltirani poljski put - odvojak Rešačke ulice

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Podaci prema izmjeri na licu mjesta.

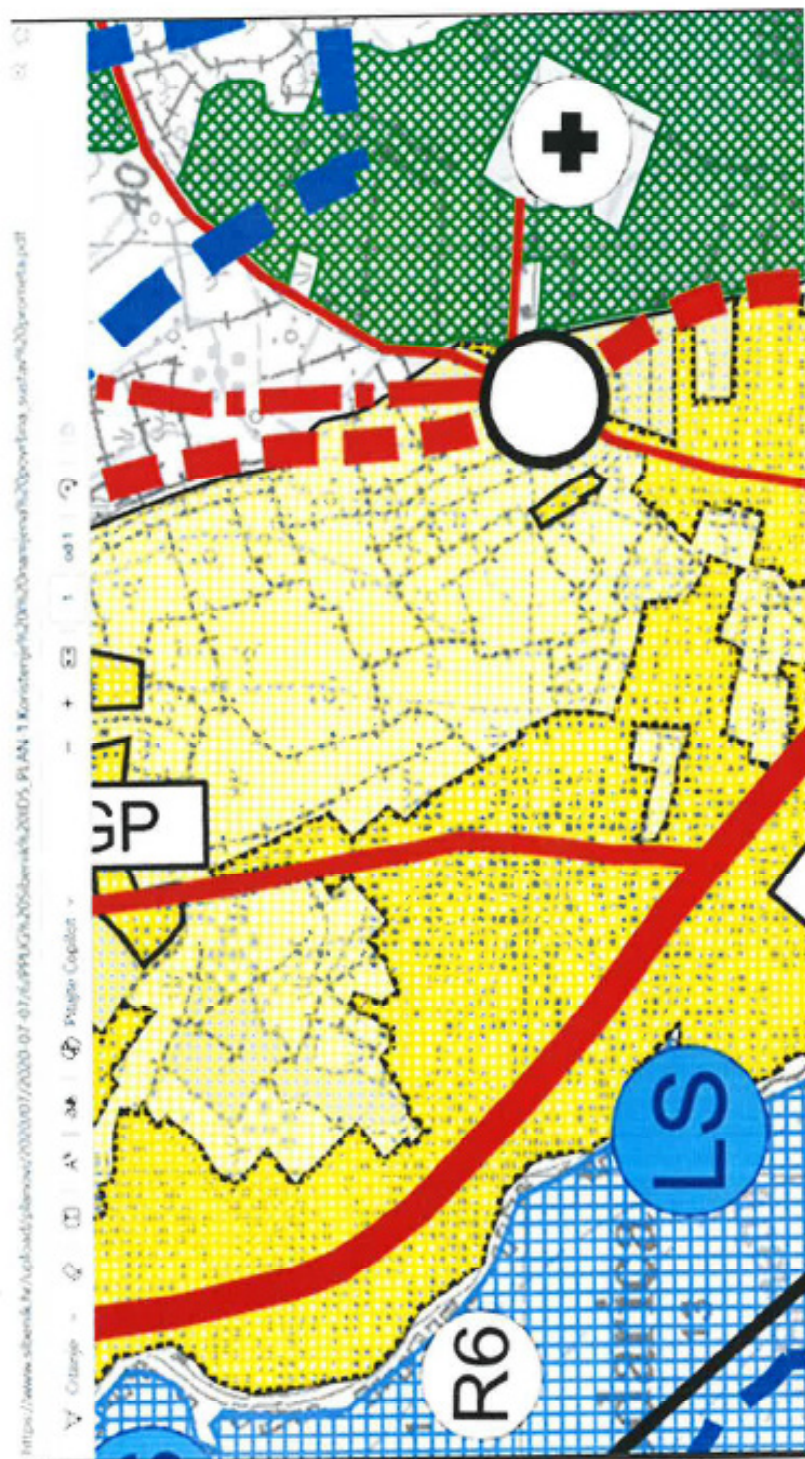
| <i>K.o. Donje Polje</i> | | <i>K.o. Donje Polje</i> | | |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|
| <i>k.č. br.</i> | <i>P (m²)</i> | <i>z.k.č. br.</i> | <i>z.k.ul. br.</i> | <i>P (m²)</i> |
| 2859/35 | 2.154,00 | 2859/35 | 11797 | 2.154,00 |
| UKUPNO | 2.154,00 | UKUPNO | | 2.154,00 |

2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

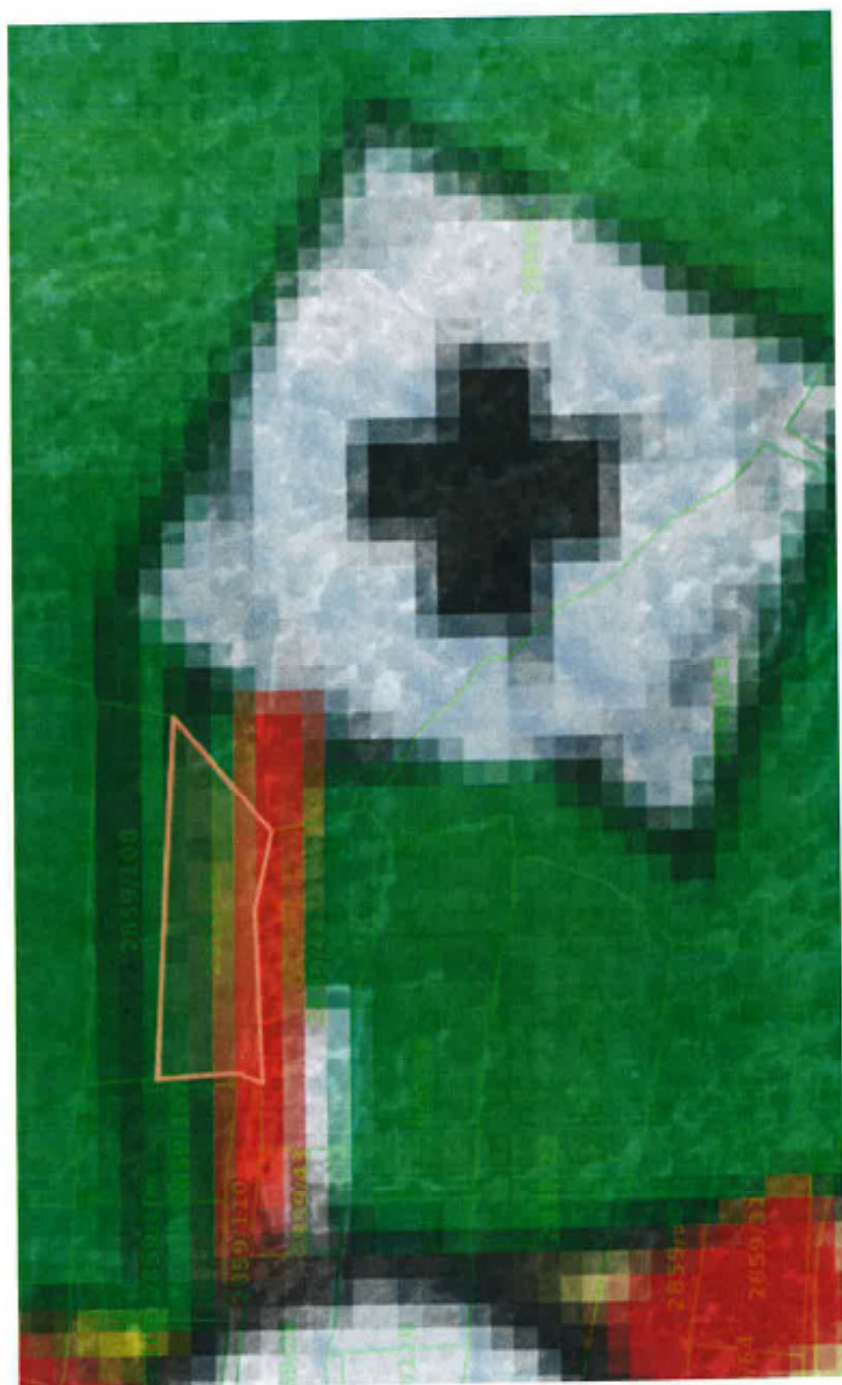
Uvidom u stanje upisa u posjedovni list i izvatka iz zemljišne knjige (BZP) utvrđena je identičnost po oznakama katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica te po površinama, očevitom je utvrđeno da stanje na terenu odgovara stanju u BZP-u i na kopiji katastarskog plana.

2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema važećem prostornom planu PPU Grada Šibenika (Službeni glasnik Grada Šibenika broj 9/2017 od 29. prosinca 2017. godine) predmetno zemljište nalazi se izvan građevinskog područja naselja, namjene zaštitne šume oznake Š2.







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 usporedna metoda procjene.

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 koliko 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.

3.2.1. 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: | 5,40% |
| 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 energetske 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 pristupa 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 Supernode 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.

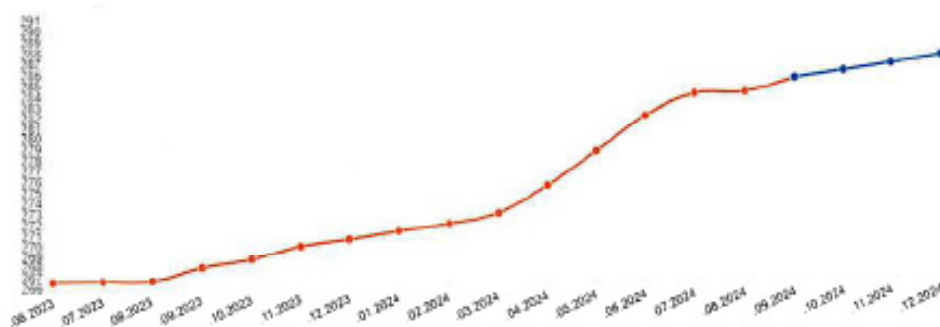
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

Tablica

Bazni indeksi, 2015. = 100*

| Godina | Tromjesečje | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
|--------|-------------|--------|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|
| 2021. | 1. tr. | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | 2. tr. | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | 3. tr. | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | 4. tr. | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | 1. tr. | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | 2. tr. | 157,94 | 137,86 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | 3. tr. | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | 4. tr. | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | 1. tr. | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | 2. tr. | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | 3. tr. | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | 4. tr. | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | 1. tr. | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | 2. tr. | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | 3. tr. | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |
| | 4. tr. | 205,01 | 167,68 | 212,25 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |
| 2025. | 1. tr. | 214,18 | 178,35 | 220,66 | 237,37 | 201,93 | 202,52 |
| | 2. tr. | 223,65 | 181,03 | 232,18 | 245,11 | 212,31 | 213,86 |
| | 3. tr. | 230,07 | 185,81 | 238,99 | 257,03 | 213,36 | 222,36 |

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 9. siječnja 2026., BROJ: CIJ-2025-2-1/3

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

Indeksne nizove šumska zemljišta na području Šibensko-kninske županije iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Šibensko-kninske županije:

Bazni indeks za 2026. godinu iznosi 277,87

Bazni indeks za 2022. godinu iznosi 161,48

Bazni indeks za 2023. godinu iznosi 232,58

3.2.2. Prikaz kretanja kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta u Šibensko-kninskoj županiji

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024.) za područje Šibensko-kninske županije bilo je 26 kupoprodaja šumskog zemljišta (prosječne površine 2.440,36 m², prosječne jedinične cijene od 7,37 €/m²) od toga 19 zemljišta površine do 1.000,00 m², 2 zemljišta površine od 1.000,00 do 2.000,00 m², 4 zemljišta površine od 2.000,00 do 4.000,00 m² i jedno zemljište površine veće od 10.000,00 m².



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



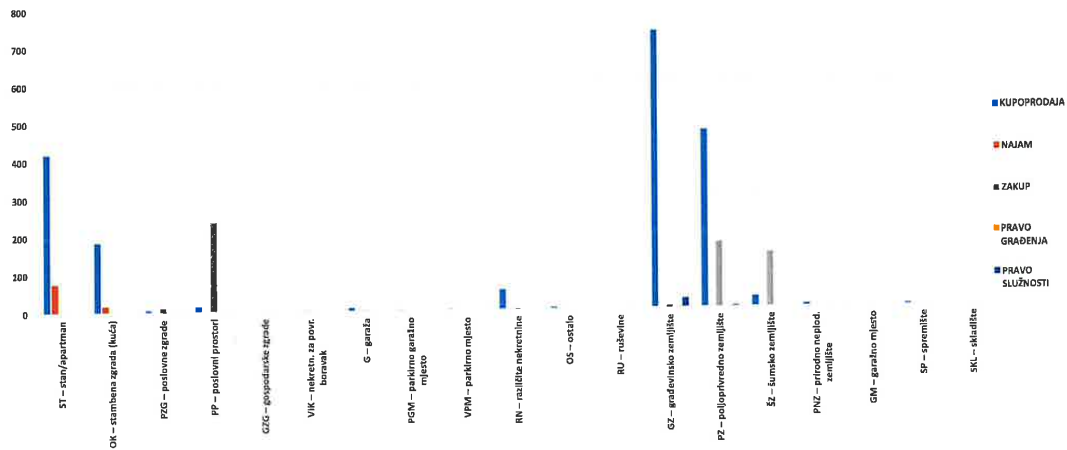
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA (izuzev grada Šibenika)

4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

| VRSTA NEKRETNOSTI | KUPOPRODAJA | NAJAM | ZAKUP | PRAVO GRAĐENJA | PRAVO SLUŽBOSTI | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|----------------------------------|-------------|-------|-------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| ST – stan/apartman | 418 | 75 | 0 | 0 | 0 | +2,92% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 183 | 15 | 0 | 0 | 0 | -29,25% |
| PZG – poslovne zgrade | 4 | 0 | 11 | 0 | 0 | -16,67% |
| PP – poslovni prostori | 12 | 0 | 234 | 0 | 0 | +44,71% |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -100,00% |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| G – garaža | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 | +75,00% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| VPM – parkirno mjesto | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| RN – različite nekretnosti | 51 | 0 | 2 | 0 | 0 | -38,37% |
| OS – ostalo | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | -66,67% |
| RU – ruševine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -100,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 733 | 0 | 6 | 1 | 22 | -21,28% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 468 | 0 | 171 | 0 | 2 | -14,08% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 26 | 0 | 142 | 0 | 0 | +93,10% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | +150,00% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| SP – spremište | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| SKL – skladište | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



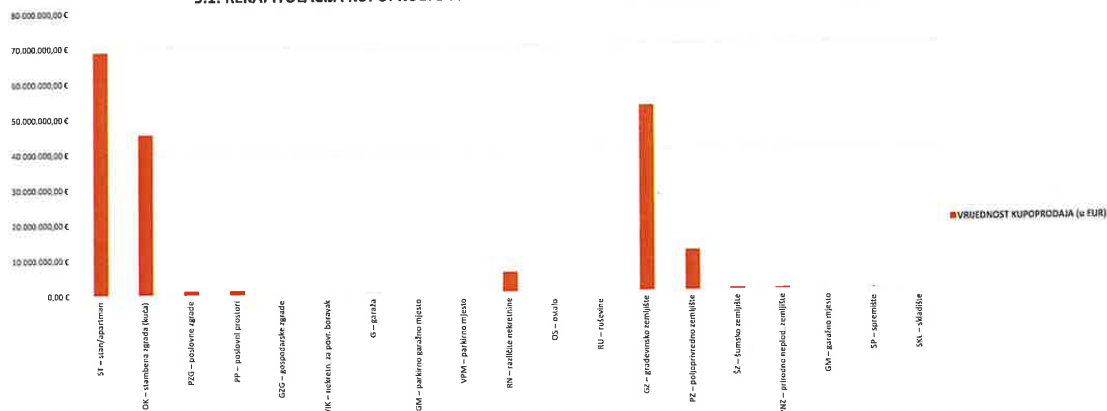
5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

| VRSTA NEKRETNOSTI | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%) |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| ST – stan/apartman | 418 | 68.802.447,89 € | 32.918,92 m ² | 2.090,06 €/m ² | +13,29% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 183 | 45.317.595,14 € | 109.453,00 m ² | 414,04 €/m ² | +3,12% |
| PZG – poslovne zgrade | 4 | 1.079.500,00 € | 1.585,37 m ² | 680,91 €/m ² | +672,10% |
| PP – poslovni prostori | 12 | 1.139.802,05 € | 868,06 m ² | 1.313,05 €/m ² | +60,97% |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| G – garaža | 6 | 97.300,00 € | 109,16 m ² | 891,35 €/m ² | +26,95% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 1 | 3.000,00 € | 25,00 m ² | 115,38 €/m ² | +0,00% |
| VPM – parkirno mjesto | 1 | 2.000,00 € | 20,60 m ² | 97,09 €/m ² | -71,57% |
| RN – različite nekretnosti | 39 | 5.521.312,05 € | 63.950,49 m ² | 86,34 €/m ² | +659,81% |
| OS – ostalo | 3 | 79.975,00 € | 1.224,00 m ² | 65,34 €/m ² | -72,50% |
| RU – ruševine | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 733 | 52.563.616,02 € | 578.752,41 m ² | 90,82 €/m ² | -12,43% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 468 | 11.325.965,70 € | 919.690,22 m ² | 12,31 €/m ² | -17,77% |
| SZ – šumsko zemljište | 26 | 467.471,66 € | 63.449,24 m ² | 7,37 €/m ² | -57,53% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 5 | 262.560,39 € | 108.677,45 m ² | 2,42 €/m ² | +372,82% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| SP – spremište | 3 | 142.500,00 € | 138,04 m ² | 1.032,31 €/m ² | +0,00% |
| SKL – skladište | 0 | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| UKUPNO OBRADENIH: | 1902 | | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 1914 | | | | |

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnosti koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnosti' i 'Površina u prometu (m²)' - UKUPNO obrađeno.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnosti u ZKC u prometu odobrenim kriterijima, neovno o tome da li imaju upisan oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnosti m².
Za izračun prosječne cijene EUR po m² za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m²)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE

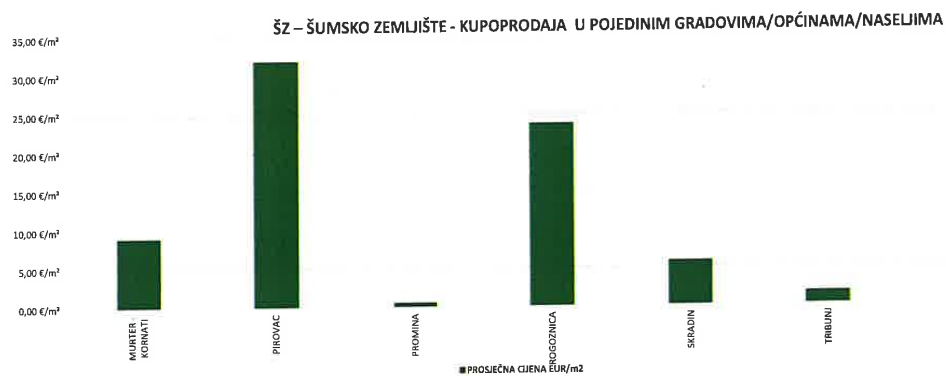


| 5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA | | | |
|---|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA | VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| 26 | 467.471,66 € | 63.449,24 m² | 7,37 €/m² |

| 5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI | | | | |
|--|----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|
| POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZKUL.(m²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m²) - površinski udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| do 1000 m² | 19 | 153.299,40 € | 7.745,91 m² | 19,79 €/m² |
| 1000 - 2000 m² | 2 | 9.132,26 € | 2.661,33 m² | 3,43 €/m² |
| 2000 - 4000 m² | 4 | 282.040,00 € | 9.328,00 m² | 30,24 €/m² |
| 4000 - 6000 m² | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² |
| 6000 - 8000 m² | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² |
| 8000 - 10000 m² | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² |
| više od 10000 m² | 1 | 23.000,00 € | 43.714,00 m² | 0,53 €/m² |



| 5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupepr.) | VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m ²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m ² |
| MURTER - KORNATI | 1 | 5.000,00 € | 554,00 m ² | 9,03 €/m ² |
| PIROVAC | 4 | 64.000,00 € | 2.000,00 m ² | 32,00 €/m ² |
| PROMINA | 1 | 23.000,00 € | 43.714,00 m ² | 0,53 €/m ² |
| ROGOZNICA | 18 | 368.471,66 € | 15.506,91 m ² | 23,76 €/m ² |
| SKRADIN | 1 | 6.000,00 € | 1.047,33 m ² | 5,73 €/m ² |
| TRIBUNJ | 1 | 1.000,00 € | 627,00 m ² | 1,59 €/m ² |
| | | | | |
| UKUPNO OBRADENIH: | 26 | | | |
| UKUPNO U ZKC: | 26 | | | |



| 5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | | |
|--|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024 | 7,37 €/m ² | -57,34% |
| 2023 | 17,27 €/m ² | +56,16% |
| 2022 | 11,06 €/m ² | +73,68% |
| 2021 | 6,37 €/m ² | +258,15% |
| 2020 | 1,78 €/m ² | +0,00% |
| 2019 | 3,11 €/m ² | +164,68% |
| 2018 | 1,18 €/m ² | +493,10% |
| 2017 | 0,20 €/m ² | -87,55% |
| 2016 | 1,59 €/m ² | -75,41% |
| 2015 | 6,48 €/m ² | +365,36% |
| 2014 | 1,39 €/m ² | +0,00% |
| 2013 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| 2012 | 0,00 €/m ² | +0,00% |
| | | |

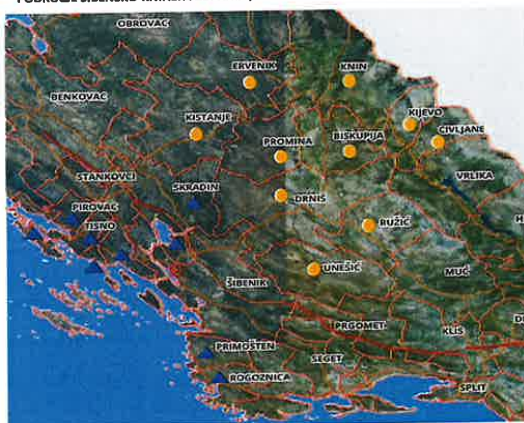


5.4. INDEKSNİ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. podstavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15, dalje u tekstu: Zakon), Procjeniteljsko povjerenstvo Šibensko-kninske županije izuzev Grada Šibenika na sjednici održanoj 28. veljače 2025. prihvatilo je godišnje indekse nizove za zemljišta u razdoblju od 2020. do 2024. i za stanove/apartmane u razdoblju od 2016. do 2024. na području Šibensko-kninske županije (osim grada Šibenika). Prema definiciji odredbe članka 4. stavka 1. podstavka 8. Zakona, Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti tako da se prosječan odnos cijene nekretnosti nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnosti iz baznog razdoblja s indeksom brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu navedene odredbe odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi članka 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15) indeksni nizovi izvedu se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnosti i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksom brojem 100 odabrana je godina 2020., zato što u razdoblju od 2012. do 2019. nije bilo dovoljno evaluiranih ugovora za zemljišta, tako da je u tabelarnom prikazu za zemljišta naveden indeksni niz za razdoblje od 2020. do 2024., dok je za stanove/apartmane naveden indeksni niz za razdoblje od 2016. do 2024. do 2024., budući da je bilo dovoljno evaluiranih ugovora u tom razdoblju za tu vrstu nekretnosti. Obzirom na raznolikost Šibensko-kninske županije, a vodeći se podacima Državnog zavoda za statistiku, prilikom izvođenja indeksnih nizova, podaci za područje Šibensko-kninske županije podijeljeni su na dvije zone: "Jadran" i "Ostalo". U zonu "Jadran" raspoređene su sljedeće jedinice lokalne samouprave: Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice. U zonu "Ostalo" raspoređene su sljedeće jedinice lokalne samouprave: Biskupija, Cviljane, Drniš, Ervenik, Kijevo, Kistanje, Knin, Promina, Ružić i Unešić. Uzorkovanje je provedeno prema vrsti nekretnosti, a kao kriterij za uzorkovanje korišteni su evaluirani podaci, odnosno kupoprodajne cijene prikladnih nekretnosti, te su u tabelarnom prikazu navedeni indeksni nizovi za:

- zonu "Jadran" za zemljišta (građevinsko, poljoprivredno i šumsko) u razdoblju od 2020. do 2024., te stanove/apartmane u razdoblju od 2016. do 2024.
- za zonu "Ostalo" za zemljišta (građevinsko i poljoprivredno) u razdoblju od 2020. do 2024., te stanove/apartmane u razdoblju od 2016. do 2024.

PODRUČJE ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE, IZUZEV PODRUČJA GRADA ŠIBENIKA



GRADOVI/OPĆINE – JADRAN

Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice.

GRADOVI/OPĆINE – OSTALO

Biskupija, Cviljane, Drniš, Ervenik, Kijevo, Kistanje, Knin, Promina, Ružić i Unešić.

| INDEKSNİ NIZOVI NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - JADRAN (Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice) | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Vrsta nekretnosti | Kategorija | GODINA | | | | | | | | | |
| | | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. | 2024. |
| Grđevinsko zemljište | 1. - 3. | - | - | - | - | - | 100,00 | 102,58 | 111,62 | 102,34 | 102,29 |
| Poljoprivredno zemljište | 4.1. - 4.3. | - | - | - | - | - | 100,00 | 115,55 | 131,40 | 153,50 | 157,22 |
| Šumsko zemljište | 4.1. - 4.3. | - | - | - | - | - | 100,00 | 137,91 | 161,48 | 232,58 | 277,87 |
| Stanovi/apartmani | | - | 63,43 | 78,86 | 83,35 | 98,76 | 100,00 | 110,26 | 130,86 | 144,55 | 162,63 |

| INDEKSNİ NIZOVI NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - OSTALO (Biskupija, Cviljane, Drniš, Ervenik, Kijevo, Kistanje, Knin, Promina, Ružić i Unešić) | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Vrsta nekretnosti | Kategorija | GODINA | | | | | | | | | |
| | | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. | 2024. |
| Grđevinsko zemljište | 1. - 3. | - | - | - | - | - | 100,00 | 126,85 | 109,80 | 157,77 | 161,99 |
| Poljoprivredno zemljište | 4.1. - 4.3. | - | - | - | - | - | 100,00 | 140,00 | 152,50 | 178,75 | 188,75 |
| Šumsko zemljište | 4.1. - 4.3. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stanovi/apartmani | | - | 59,63 | 76,74 | 86,27 | 93,45 | 100,00 | 102,40 | 108,77 | 127,33 | 136,09 |

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta i stanove/apartmane dostupni su na web stranici Šibensko-kninske županije: <https://www.sibensko-kninska-zupanija.hr/stranica/godisnji-indeksni-nizovi-za-podrucje-sibensko-kninske-zupanije-izuzev-grada-sibenika/537>

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zemljište kategorije 4.1. namjene zaštitne šume oznake Š2) upisane u z.k.ul. br. 11797 k.o. Donje Polje označene kao z.k.č. br. 2859/35 k.o. Donje Polje opisane kao Pašnjak Uvala Maretuša površine 2.154,00 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Donje Polje dana 22. 01. 2026. godine nadležnoj službi Grada Šibenika podnesen je Zahtjev za izdavanje izvatska iz ZKC - kupoprodaja zemljišta, oznaka Izvatka ID 102087 (zadani parametri šumsko zemljište namjene zaštitne šume oznake Š2, po spremnosti za gradnju zemljište 4.2. kategorije, lokacija Šibenik, Rešačka ulica iza kućnog broja 56) površine 2.154,00 m²).

Navedeni zahtjev za izdavanje izvotka iz ZKC, oznake ID 102087 rezultirao je dana 04. 02. 2026. godine Dopisom Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom Grada Šibenika da ne raspolažu traženim podacima.

Sukladno navedenom temeljem članka 20. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020) proširena je pretraga na usporediva područja odnosno podnesen je 09. 02. 2026. godine nadležnoj službi Šibensko-kninske županije zahtjev za izdavanje izvotka iz ZKC - kupoprodaja zemljišta s identičnim zadanim parametrima, oznake Zahtjeva ID 102901.

Zahtjev za izdavanje izvotka iz ZKC oznake ID 102901 upućen Šibensko-kninskoj županiji rezultirao je izdavanjem Izvatka iz ZKC - kupoprodaja zemljišta oznake ID 75704.

U navedenom Izvotku iz ZKC dostavljeni su podatci o 7 usporednih nekretnina (sve šumska zemljišta oznake Š2 - zaštitne šume po spremnosti za gradnju zemljišta 4.1. kategorije).

Sve usporedne nekretnine nalaze se u Općini Bilice i Općini Primošten (jedinice lokalne i područne samouprave koje se po stupnju razvijenosti nalaze kao i grad Šibenik u VII. skupini) od kojih dvije u k.o. Bilice i pet u k.o. Primošten.

Četiri usporedne nekretnine nalaze se u cjenovnom bloku Primošten - zaštitna šuma, dvije usporedne nekretnine nalaze se u cjenovnom bloku Bilice - ostalo poljoprivredno tlo i šume 2, a jedna usporedna nekretnina nalazi se u cjenovnom bloku Primošten - Burnji - ostalo obradivo tlo 1.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina odnosno dijelova koji su bili predmet kupoprodaje iznosi 2.358,73 m² (od toga jedna do 1.000,00 m², te po dvije u intervalima od 1.000,00 do 2.000,00 m², od 2.000,00 do 3.000,00 m² i dvije veće ploštine od 3.000,00 m²).

U postupku grubog čišćenja izvotka (eliminacija netipičnih iznosa) iz daljnjeg postupka procjene izostavljene su dvije usporedne nekretnine čije jedinične cijene višestruko nadmašuju prosječnu cijenu svih usporednih nekretnina (Rb 5 i Rb 7).

Prosječna (međuvremenski izjednačena) jedinična cijena preostalih pet usporednih nekretnina (čija je kupoprodaja realizirana u intervalu od 27. 06. 2023. do 24. 07. 2025. godine) iznosi 7,95 €/m² (od toga četiri u rasponu od 5 €/m² do 10 €/m², jedna usporedna nekretnina jedinične cijene više od 10,00 €/m²).

Dvije usporedne nekretnine (od 5 usporednih nekretnina izlučenih za daljnji postupak procjene) ne zadovoljavaju uvjete propisane člankom 4. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te će se i one izostaviti iz daljnjeg postupka procjene (Rb 3 i Rb 4).

ZAKLJUČAK: za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 1, 2 i 6.



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

KLASA: 364-02/26-02/23
URBROJ: 2182-19-03/2-26-6
Šibenik, 02. ožujka 2026.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 102901, od 09.02.2026.g., u privitku ovog dopisa dostavljamo vam Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poredbene kupoprodajne cijene šumskog zemljišta, 4.2 i 4.1 kategorije, namjene – zaštitna šuma Š₂, k.č.br. 2859/35 k.o. Donje polje, na adresi Rešačka ulica – Brodarica, Grad Šibenik, ID Izvatka: 75704.

Podnositelj zahtjeva je dostavio Dopis UO za gospodarenje gradskom imovinom Grada Šibenika, KLASA : 364-02/26-01/09, URBROJ: 2182-1-07/5-26-3, od 04.02.2026.g., kojom ga isti obavještavaju da u ZKC na području Grada Šibenika nema podataka.

Člankom 19. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (" Narodne novine ", broj : 68/20) je propisano da službenici upravnih i/ili stručnih tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada na zahtjev procjenitelja izdaju izvatke ili obavijesti iz zbirke kupoprodajnih cijena. Sukladno odredbama članka 20. istog Pravilnika u slučaju da nema podataka o odgovarajućoj usporednoj nekretnini na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada, procjenitelj može u okviru istog posla podnijeti zahtjev za izdavanje izvatka drugoj županiji, Gradu Zagrebu, odnosno velikom gradu, te razlog za to obrazložiti u napomeni.

Opća upravna pristojba, u iznosu od 2,65 eura, prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (" Narodne novine ", broj : 156/22 i 130/25) 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.

NAPOMENA: U predmetnom izvatku su odabrane poredbe nekretnine na području Općina Bilice i Primošten, obzirom da Sukladno odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti ("N.N.", broj: 3/2024) grad Šibenik i Općine Bilice i Primošten se nalaze u istoj, odnosno u VII skupini.

U prilogu : Izvadak iz ZKC – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 75704,
KLASA: 364-02/26-02/23, URBROJ:2182-19-03/2-26-5, od 02.03.2026.g.

**VIŠA SAVJETNICA ZA
PROCJENU NEKRETNINA**

**ANICA
MEIĆ-SIDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANICA MEIĆ-SIDIĆ
Datum: 2026.03.02
12:07:23 +01'00'

DOSTAVITI :

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

REPUBLIKA HRVATSKA - ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvataka: 75704

| | | | | | | | |
|----|------------------------------------|------------------|---|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | , BILICE | , BILICE | , PRIMOŠTEN | , PRIMOŠTEN | , PRIMOŠTEN | , PRIMOŠTEN |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | ŠZ | ŠZ | ŠZ | ŠZ | ŠZ | ŠZ |
| 5 | K.Č. | 3185 | 108/3,119/1 | 4189/94,4385/15 | 4425/1 | 4189/90 | 14944/142 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | BILICE | VRUJUE BILICE,VRUJUE BILICE | PRIMOŠTEN,PRIMOŠTEN | PRIMOŠTEN | PRIMOŠTEN |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | | 3376 | 3445 | 7202 | 11138 | 3964 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | | 1082 | 3445 | 1800,50 | 928,17 | 2206,50 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | |
| 10 | K.Č. | KATASTAR | 3185 | 108/3, 119/1 | 4189/94 | 4425/1 | 4189/90 |
| 11 | K.O. | | BILICE | BILICE | PRIMOŠTEN | PRIMOŠTEN | PRIMOŠTEN |
| 12 | NAMIJENA | | ŠZ | ŠZ | ŠZ | ŠZ | ŠZ |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | 4.1 KATEGORIJA | 4.1 KATEGORIJA | 4.1 KATEGORIJA | 4.1 KATEGORIJA | 4.1 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | | | | |
| | | Kin max | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 5,91 | 4,16 | 13,89 | 5,39 | 250,00 |
| 16 | PODLUŽJE NAPLATI PDV | | DA | DA | DA | DA | DA |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 17.01.2025 | 14.11.2022 | 24.07.2025 | 19.12.2024 | 08.07.2024 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | | BILICE - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 2 | BILICE - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 2 | PRIMOŠTEN - ZAŠTITNA ŠUMA | PRIMOŠTEN - ZAŠTITNA ŠUMA | PRIMOŠTEN - ZAŠTITNA ŠUMA |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | |
|----|---------------------------------------|------------------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 7 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP |
| 3 | ADRESA | , PRIMOŠTEN |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | ŠZ |
| 5 | K.Č. | 4189/124 |
| 6 | K.O. | PRIMOŠTEN |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) | 4630 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 4630 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | |
| 10 | K.Č. | 4189/124 |
| 11 | K.O. | PRIMOŠTEN |
| 12 | NAMJENA | ŠZ |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | 4.1 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI | K1 m²/m² |
| | | K1m m²/m² |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | 2,81 |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV | DA |
| | UKLJUČEN PDV | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 01.04.2022 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | PRIMOŠTEN - ZAŠTITNA ŠUMA |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Napomene:

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|-------------------|----------------------------------|---|
| 2 | k.č. 108/3, 119/1 k.o. BILICE | PREDMETNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI KOJA SE SASTOJI OD DVIJE KATASTRARKE ČESTICE, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANIH U ISTI ZK ULOŽAK (K.Č.BR. 108/3 I K.Č.BR. 119/1, UPISANE U ZK.U. 3611, OBJE K.O.BILICE), TE JE UGOVORNA JEDNA CIJENA. |
| 3 | k.č. 4189/94 k.o. PRIMOSTEN | PREDMETNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI, ODNOSNO KUPOPRODAJA DVIJU KATASTRARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANE U ISTI ZK ULOŽAK (DIO K.Č.BR. 4189/97 I DIO K.Č.BR. 4385/15, OBJE UPISANE U ZK.U. 5875 K.O.PRIMOSTEN), TE JE UGOVORNA JEDNA CIJENA. |
| 6 | k.č. 14944/142 k.o. PRIMOSTEN | KAT.ČEST 14944/142 SE CIJEPALA (NASLOVNA STRANICA GEODETSKOG PROJEKTA 13.06.2017, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: 932-06/2017-02/979 13.11.2023 13.06.2017), ODNOSNO ZKČBR. 14944/142 NA SADA: ZKČBR. 14944/142/155/156. |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi REŠAČKA ULICA, ŠIBENIK odnosno na k.č. 2859/35 k.o. DONJE POLJE, ŠIBENIK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku DUBRAVA - OSTALO TLO.

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: 364-02/26-02/23

URBROJ: 2182-19-03/2-26-5

IZRADIO/IZRADILA:
ANICA MEIĆ-SIDIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ŠIBENIK, 2.3.2026.

ANICA

MEIĆ-SIDIĆ

Digitalno potpisao:
ANICA MEIĆ-SIDIĆ
Datum: 2026.03.02
11:06:10 +01'00'

POJAŠNJENJA 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 neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – 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, E3 – 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 servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R – športsko - rekreacijska namjena, R1 – športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,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, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – 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 – kultura, D8 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kulturna, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 – turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 – turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine - javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine - odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

| <i>R. br.</i> | <i>k.o.</i> | <i>k.č. br.</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> |
|---------------|-------------|-----------------|-------------------------|--|---|---|--|--|---|-----------------------------|
| 1 | Bilice | 3185 | ŠZ | 3376 | 1082 | 5,91 | 17.01.2025. | Š2 | – | 4.1 |
| 2 | Bilice | 108/3 119/1 | ŠZ | 3445 | 3445 | 4,16 | 14.11.2022. | Š2 | – | 4.1 |
| 6 | Primošten | 14944/ /147 | ŠZ | 2419 | 1343 | 6,70 | 27.06.2023. | Š2 | – | 4.1 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|--|
| Površina (m ²) | 1.154,00 |
| Vrsta | ŠZ, Š2 |
| Mjera | – |
| Kategorija | 4.1. |
| Lokacija | Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica poslije kućnog broja 56 |
| Datum vrednovanja | 22. 01. 2026. |

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

| <i>R.br.</i> | <i>k.č.br.</i> | <i>k.o.</i> | <i>Površina koja se prodaje (m²)</i> | <i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</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> |
|--------------|----------------|----------------|---|---|--|---|---|---------------------------------|---|
| 1 | 3185 | Bilice | 1082 | 5,91 | 17.01.2025. | 277,87 | 277,87 | 1,00 | 5,91 |
| 2 | 108/3 119/1 | Bilice | 3445 | 4,16 | 14.11.2022. | 277,87 | 161,48 | 1,72 | 7,15 |
| 6 | 14944/ /147 | Primo- šten | 1343 | 6,70 | 27.06.2023. | 277,87 | 232,58 | 1,19 | 7,42 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|--|
| Površina (m ²) | 1.154,00 |
| Vrsta | ŠZ, Š2 |
| Mjera | – |
| Kategorija | 4.1. |
| Lokacija | Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica poslije kućnog broja 56 |
| Datum vrednovanja | 22. 01. 2026. |

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

| Rb. transakcije | z.k.č. br. | k.o. | Međuvremenska izjednačena cijena (€/m ²) | Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina) | Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine) | Koeficijent za preračun (Prilog 4) | Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine) | Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine) | Koeficijent za preračun (Prilog 11) | Utjecaj služnosti puta | | | Utjecaj služnosti vodova | | Koef. korekcije (Prilog 3) | Ukupni koef. za preračun | Međuvremenska izjednačena cijena |
|-----------------|----------------|-----------|--|---|---|------------------------------------|--|--|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | Usporedne nekretnine | Procjenjena nekretnina | Koeficijent (Prilog 2) | Usporedna nekretnina | Procjenjivana nekretnina | | | |
| 1 | 3185 | Bilice | 5,91 | 4.1 | 4.1 | 1,00 | – | – | 1,00 | – | – | – | – | – | – | 1,0 | 5,91 |
| 2 | 108/3 119/1 | Bilice | 7,15 | 4.1 | 4.1 | 1,00 | – | – | 1,00 | – | – | – | – | – | – | 1,0 | 7,15 |
| 6 | 14944/ 147 | Primošten | 7,40 | 4.1 | 4.1 | 1,00 | – | – | 1,00 | – | – | – | – | – | – | 1,00 | 7,40 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|---|
| Površina (m ²) | 1.154,00 |
| Vrsta | ŠZ, ŠZ |
| Mjera | – |
| Kategorija | 4.1. |
| Lokacija | Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica poslije kućnog broja 56 |
| Datum vrednovanja | 22. 01. 2026. |

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

| Redni broj | Konačno izjednačena cijena (€/m ²) | Kupo-prodajna cijena | Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m ² | Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | Kvadrat odstupanja | Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika) | Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika) | Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika) |
|------------|--|----------------------|---|--|--------------------|--|--|---|
| 1 | 5091 | 5,91 | 6,82 | 0,90 | 0,81 | zadovoljava | -13,34 | 0,00 |
| 2 | 7,15 | 4,16 | 6,82 | 0,68 | 0,46 | zadovoljava | 4,84 | 0,00 |
| 6 | 7,40 | 6,70 | 6,82 | 0,70 | 0,49 | zadovoljava | 8,50 | 0,00 |

Prosječna vrijednost iznosi: 6,82 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 0,77 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 1,54 €/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$2.154,00 \text{ m}^2 \times 6,82 \text{ €/m}^2 = 14.690,28 \text{ €/m}^2$$

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 11797 k.o. Donje Polje označene kao z.k.č. br. 2859/35 k.o. Donje Polje opisane kao Uvala Maretuša, Pašnjak površine 2.154,00 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u katastarskoj općini k.o. Donje Polje, površine 2.154,00 m²), koja se u naravi sastoji od zemljišta izvan građevinskog područja (šumsko zemljište oznake Š2 - zaštitne šume) površine 2.154,00 m², na lokaciji 22000 Šibenik, Brodarica, Rešačka ulica poslije kućnog broja 56.

iznosi 14.700,00 €

(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, 148/23, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž. grad.
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. 11797 k.o. Donje Polje**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena**



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK
Stanje na dan: 20.01.2026. 07:27

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Broj ZK uložka: 11797

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-23118/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | 2859/35 | 14 | UVALA MARETUŠA PAŠNJAK | 2154 2154 | |
| | | UKUPNO: | | 2154 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 PÁHL - ŠUMERA D.O.O. , ŠIBENIK | |
| 1.2 | Zaprimljeno 01.12.2025.g. pod brojem Z-23118/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-378/2025 01.12.2025 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.01.2026.



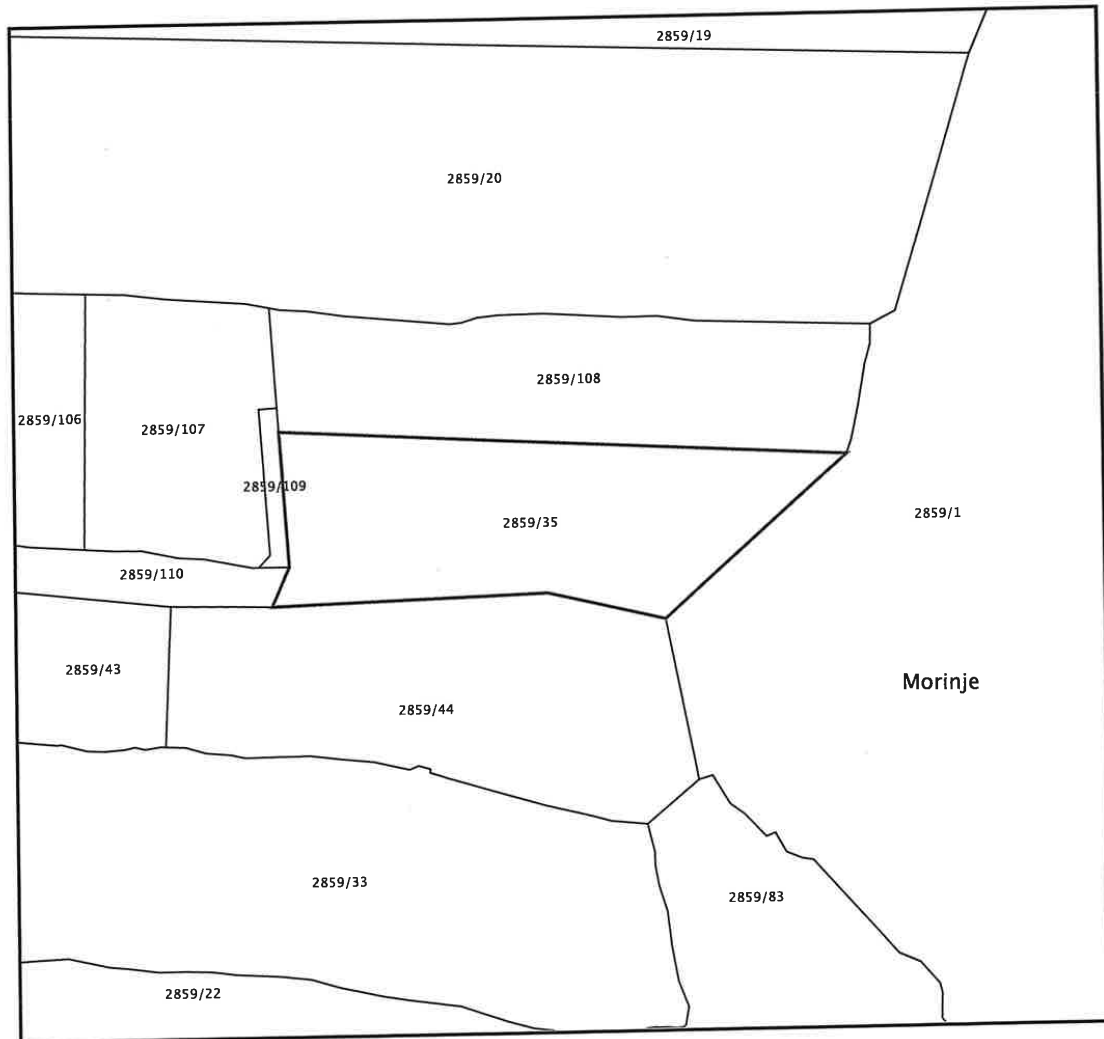
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJE POLJE
k.č.br.: 2859/35

Stanje na dan: 20.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|------------------------------|
| ID Zahtjeva: 102087 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 22.1.2026. | |
| ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | ŠIBENIK |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| ZADATAK | |
| Vrsta/opis nekretnosti: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | DONJE POLJE, ŠIBENIK 2859/35 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | DONJE POLJE 2859/35 |
| Grad/Općina: | ŠIBENIK |
| Naselje: | BRODARICA |
| Ulica/Trg: | REŠAČKA ULICA |
| Kućni broj: | |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 22.1.2026. |
| Dan kakvoće: | 22.1.2026. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | KUPOPRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI | |
| Površina (m2): | 2154 |
| 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): | 4.2 KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | ZAŠTITNA ŠUMA P2 |

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|--|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 2154 |
| NAPOMENA | |
| | |
| 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 |



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
GRAD ŠIBENIK
Upravni odjel za gospodarenje
gradskom imovinom



KLASA: 364-02/26-01/09
URBROJ: 2182-1-07/5-26-3
Šibenik, 04. veljače 2026. godine

PROCIJENITELJ
Mario Čutura

PREDMET: Zahtjev za izdavanjem izvotka
iz zbirke kupoprodajnih cijena

- dopis

U skladu s vašim traženje za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za pravni posao kupoprodaje zemljišta za kat. čest. br. 2859/35 K.O. Donje Polje, ID zahtjeva: 102087, ovim dopisom vas obavještavamo da u Zbirci kupoprodajnih cijena nema podataka po traženim obilježjima nekretnine na području Grada Šibenika.

Temeljem članka 20. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN: 68/2020) procjenitelj može u okviru istog posla podnijeti zahtjev za izdavanje izvotka drugoj županiji, Gradu Zagrebu, odnosno velikom gradu te razlog za to obrazložiti u napomeni.



PROCIJENITELJ
Finonin Paškov, dipl. iur.

DOSTAVITI:

1. **PROCIJENITELJ**
Mario Čutura
2. Spis predmeta, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|------------------------------|
| ID Zahtjeva: 102901 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 9.2.2026. | |
| 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) | DONJE POLJE, ŠIBENIK 2859/35 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | DONJE POLJE 2859/35 |
| Grad/Općina: | ŠIBENIK |
| Naselje: | BRODARICA |
| Ulica/Trg: | REŠAČKA ULICA |
| Kućni broj: | |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 22.1.2026. |
| Dan kakvoće: | 22.1.2026. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | KUPOPRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI | |
| Površina (m2): | 2154 |
| 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): | 4.2 KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | ZAŠTITNA ŠUMA OZNAKE Š2 |

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

| | |
|---|--|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 2154 |
| NAPOMENA | |
| PROŠIRENJE PRETRAGE NA ŠKŽ | |
| 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 |