

LIP PROCJENE

LIP / 2026 / 043

PROCJEMBENI ELABORAT

procjena tržišne vrijednosti nekretnine

PREDMET PROCJENE Građevinsko zemljište, k.č. 456/3 i 456/4, k.o. Jezera

ADRESA / LOKACIJA Betinska, Jezera, Šibensko-kninska županija

NARUČITELJ HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju

DATUM IZRADE 10.08.2026.

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina



01 / SAŽETAK PROCJENE

Podatak	Vrijednost
Oznaka elaborata	LIP / 2026 / 043
Predmet procjene	Građevinsko zemljište, k.č. 456/3 i 456/4, k.o. Jezera
ZK uložak	9808, Općinski sud u Šibeniku, ZK odjel Tisno
Adresa / lokacija	Betinska, Jezera, Šibensko-kninska županija
Naručitelj	HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju
Svrha procjene	Stečajna prodaja
Dan kakvoće	20.07.2026.
Dan vrednovanja	10.08.2026.
Primijenjena metoda	Poredbena metoda
Površina čestica	291 m ² (456/3: 236 m ² , 456/4: 55 m ²)
Suvlasnički dio naručitelja	753/1041 (72,34 %)

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (cjelina)

8.150 EUR

28,00 EUR/m²

Zaključena vrijednost proizlazi iz poredbene metode primijenjene na građevinsko zemljište III. kategorije. Suvlasnički dio naručitelja HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju (753/1041 cjeline) iznosi 5.890 EUR.

Predmetne čestice, iako formalno razvrstane kao građevinsko zemljište, u naravi predstavljaju uzak pojas uz Betinsku ulicu bez samostalne građevinske iskoristivosti — dio funkcionira kao prilazni put, dio kao preostali segment zemljišta. Ta okolnost odražena je u odabiru donjeg dijela korigiranog raspona kao zaključene jedinične vrijednosti.

02 / ZADATAK PROCJENE

Naručitelj i svrha

Procjenu je naručio HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju, OIB 56759369548, Obala Juričev Ive Cote 27, 22211 Vodice, u svojstvu suvlasnika nekretnine (suvlasnički dio 753/1041). Svrha procjene je stečajna prodaja.

Dani procjene

Podatak	Datum
Dan kakvoće	20.07.2026.
Dan vrednovanja	10.08.2026.
Datum izrade elaborata	10.08.2026.

Predmet i opseg procjene

Predmet procjene su katastarske čestice 456/3 (236 m², pašnjak) i 456/4 (55 m², uređeno zemljište), k.o. Jezera (330043), upisane u ZK ul. 9808 Zemljišnoknjižnog odjela Tisno, Općinski sud u Šibeniku. Procjenjuje se tržišna vrijednost cjeline (291 m²); suvlasnički dio naručitelja iskazuje se posebno u sažetku i zaključku procjene.

Procjena je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), uz primjenu uputa Visokog procjeniteljskog povjerenstva. Procjeniteljica nastupa kao neovisna i nepristrana stručna osoba.

03 / PRAVNI I ZEMLJIŠNOKNJIŽNI STATUS

Zemljišnoknjižni podaci

Podatak	Vrijednost
Katastarska općina	330043, JEZERA
ZK uložak	9808
Nadležni sud	Općinski sud u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Tisno
Katastarska čestica 1	456/3 — 236 m ² — pašnjak
Katastarska čestica 2	456/4 — 55 m ² — uređeno zemljište
Ukupna površina	291 m ²
Stanje na dan	10.08.2026.

Vlasnička struktura

Nekretnina je u suvlasništvu prema stanju ZK uložka 9808:

Suvlasnički dio	Nositelj prava
72/1041	Zidar Andreja, Sotelska cesta 50, Rogaška Slatina
72/1041	Zidar Zvonko, Sotelska cesta 50, Rogaška Slatina
72/1041	Schmidt Stana, Irje 30c, Rogaška Slatina
72/1041	Schmidt Vladimir, Irje 30c, Rogaška Slatina
3/1041	HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju, Vodice
250/347 (750/1041)	HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju, Vodice

Ukupni suvlasnički dio naručitelja HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju iznosi 753/1041 (72,34 %).

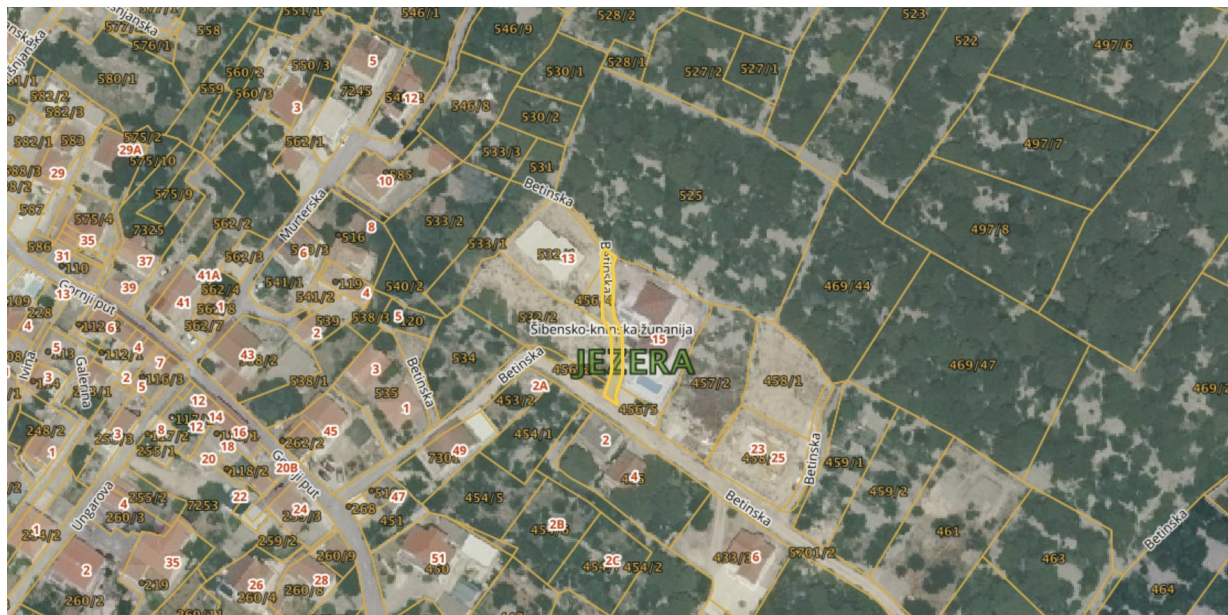
Tereti i zabilježbe

Na suvlasničkom dijelu 3/1041 (B.8) upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka (Z-9874/2026, rješenje od 11.05.2026.). Na istom dijelu upisana je zabilježba pokretanja ovršnog postupka (Z-20342/2024, prijedlog OVRV-6572/2023). Tereti se ne zbrajaju niti uspoređuju s procijenjenom vrijednošću.

04 / IDENTIFIKACIJA I LOKACIJA

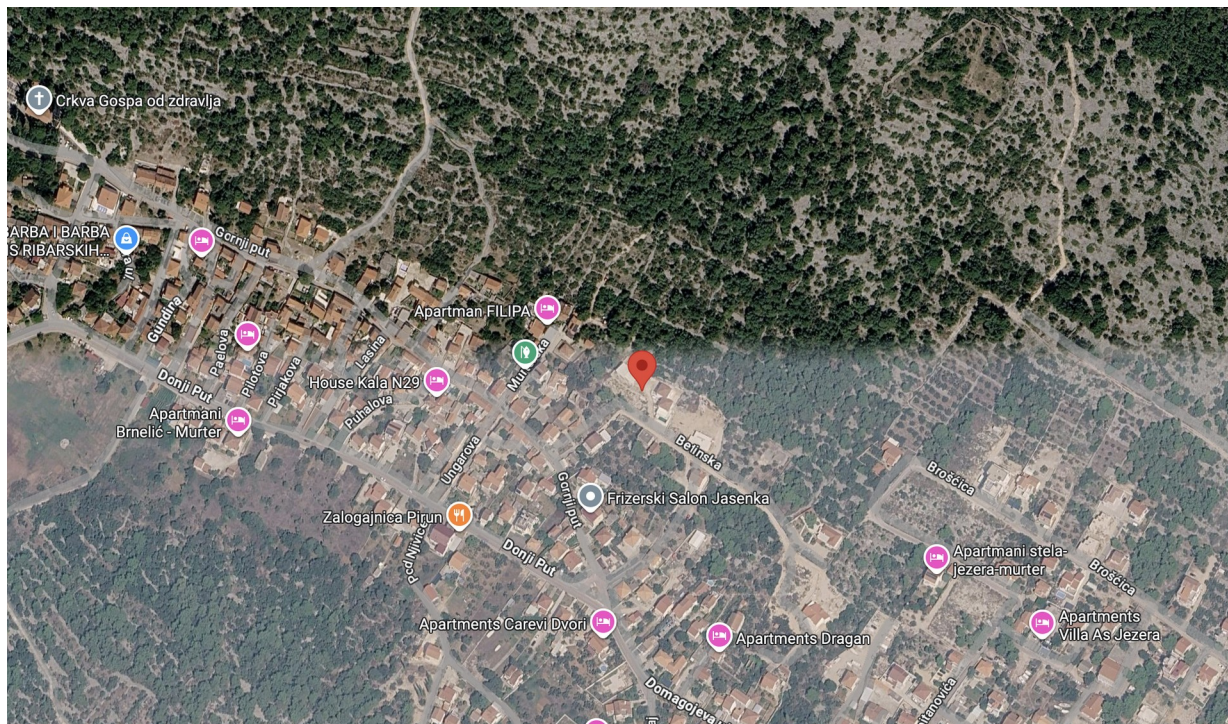
Makrolokacija

Predmetne čestice nalaze se u naselju Jezera na otoku Murteru, Šibensko-kninska županija, uz Betinsku ulicu, na izlazu iz naselja prema Betini.



Mikrolokacija

Šire okruženje čini pretežno stambena i turistička izgradnja naselja Jezera, s prijelazom u neizgrađeno zemljište prema sjeveroistoku.



Oblik i položaj čestica

Čestice 456/3 i 456/4 čine uzak, izdužen pojas uz istočni rub Betinske ulice. Geometrija i položaj odgovaraju funkciji prilaznog puta i preostalog (rezidualnog) segmenta zemljišta uz susjedne građevinske čestice, bez samostalne građevinske funkcije.

05 / PROSTORNO-PLANSKI PODACI

Namjena prema prostornom planu

Prema Prostornom planu uređenja Općine Jezera, predmetne čestice razvrstane su kao građevinsko zemljište III. kategorije, sukladno čl. 10. st. 1. t. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) — građevinsko zemljište za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.



Isječak katastarsko-planske podloge s oznakom zone (M1) na širem obuhvatu.

Fizička neiskoristivost čestica za samostalnu izgradnju (uzak oblik, funkcija puta i rezidualnog segmenta) ne mijenja njihovu formalnu prostorno-plansku namjenu, ali se odražava u odabiru zaključene jedinične vrijednosti unutar korigiranog raspona poredbenih transakcija (poglavlje 08).

06 / ANALIZA TRŽIŠTA

Tržište građevinskog zemljišta na području Jezera obilježeno je manjim brojem transakcija sitnih, pretežno rezidualnih ili pripajajućih čestica, uz standardnu namjenu cjenovnog bloka izgrađenog i neizgrađenog dijela naselja. Za potrebe procjene korištene su tri transakcije iz Zbirke kupoprodajnih cijena (eNekretnine), unutar zakonskog roka od 4 godine.

ID ZKC	Cjenovni blok	Površina (m ²)	Cijena (EUR)	Datum ugovora	EUR/m ²
2194340	Jezera, Tisno — javni park	131,00	4.585,00	29.07.2024.	35,00
2307049	Jezera — građevinsko	130,00	3.000,00	17.05.2024.	23,08
1899691	Jezera — građevinsko	18,50	530,89	27.10.2022.	28,70

Pretežita namjena cjenovnog bloka odnosi se na širi prostorni obuhvat, ne na namjenu pojedine čestice — sve tri poredbe imaju stvarnu namjenu istovjetnu predmetnoj (građevinsko zemljište) te se zadržavaju u uzorku bez eliminacije.

07 / ODABIR METODE PROCJENE

Sukladno čl. 23. i 24. Pravilnika, za građevinsko zemljište primjenjuje se poredbena metoda kao osnovna. Na raspolaganju su tri poredbene transakcije građevinskog zemljišta u neposrednoj blizini predmetne nekretnine, unutar propisanog roka starosti, što zadovoljava zakonski minimum od tri transakcije. Ponderiranje s drugim metodama nije provedeno, sukladno čl. 23. st. 3. ZPVN.

08 / POREDBENA METODA — GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Međuvremensko izjednačenje

Cijene poredbenih transakcija svedene su na razinu dana vrednovanja (10.08.2026.) primjenom indeksa cijena stambenih objekata za područje Jadran (DZS, baza 2015 = 100). Bazni indeks: 223,91 (X.–XII. 2025., zadnji objavljeni na dan vrednovanja).

Br.	Cijena izvorna (EUR/m ²)	Datum	Kvartal	Indeks	Faktor	Korigirana (EUR/m ²)
1	35,00	29.07.2024.	VII.–IX. 2024.	195,35	1,1462	40,12
2	23,08	17.05.2024.	IV.–VI. 2024.	188,98	1,1849	27,35
3	28,70	27.10.2022.	X.–XII. 2022.	160,87	1,3919	39,95

Interkvalitativno izjednačenje

Predmetne čestice i sve tri poredbe pripadaju istoj kategoriji zemljišta (III. kategorija). Korekcijski faktor prema kategoriji zemljišta iznosi 1,000 za sve tri poredbe; izjednačenje prema indeksu razvijenosti JLS se ne provodi.

Statistička obrada

Pokazatelj	Vrijednost
Aritmetička sredina korigiranih cijena	35,80 EUR/m ²
Odstupanje — poredba 1	+12,0 %
Odstupanje — poredba 2	–23,6 %
Odstupanje — poredba 3	+11,6 %
Eliminirane transakcije (izvan ±30 %)	0

Sve tri transakcije zadovoljavaju kriterij iz čl. 33. Pravilnika (odstupanje unutar ±30 %) i ostaju u uzorku. Zaključena jedinična vrijednost ne postavlja se kao mehanički prosjek. Raspon korigiranih cijena je širok (27,35–40,12 EUR/m²) uz mali uzorak, a predmetne čestice unatoč formalnoj III. kategoriji nemaju samostalnu građevinsku iskoristivost — funkcioniraju kao prilazni pojas i preostali djelić uz cestu. Zaključena jedinična vrijednost postavlja se u donjem dijelu raspona, bliže poredbi br. 2: 28,00 EUR/m².

Izračun vrijednosti

Podatak	Iznos
Zaključena jedinična vrijednost	28,00 EUR/m ²
Površina čestica (456/3 + 456/4)	291 m ²
Vrijednost cjeline (neokruženo)	8.148,00 EUR
Vrijednost cjeline (zaokruženo)	8.150 EUR
Suvlasnički dio naručitelja (753/1041 = 72,34 %)	5.890 EUR

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (cjelina)

8.150 EUR

28,00 EUR/m²

09 / IZJAVA PROCJENITELJA

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), uz primjenu mjerodavnih uputa Visokog procjeniteljskog povjerenstva.

Izjavljujem da sam procjenu izradila neovisno i nepristrano, bez osobnog interesa u predmetnoj nekretnini, te da su svi navedeni podaci, izvori i izračuni točno preneseni prema mom najboljem stručnom znanju.

Zagreb, 10.08.2026.

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 10.08.2026. 18:41

Katastarska općina: 330043, JEZERA

Broj ZK uložka: 9808

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9874/2026
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.	456/3	4	BROŠĆICA PAŠNJAK	236 236	
2.	456/4	4	BROŠĆICA UREĐENO ZEMLJIŠTE	55 55	
		UKUPNO:		291	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 72/1041	ZIDAR ANDREJA, OIB: 70188521864, SOTELSKA CESTA 50, 3250 ROGAŠKA SLATINA, SLOVENIJA	
5. Suvlasnički dio: 72/1041	ZIDAR ZVONKO, OIB: 91940380917, SOTELSKA CESTA 50, 3250 ROGAŠKA SLATINA, SLOVENIJA	
6. Suvlasnički dio: 72/1041	SCHMIDT STANA, OIB: 80628651903, IRJE 30C, 3250 ROGAŠKA SLATINA, SLOVENIJA	
7. Suvlasnički dio: 72/1041	SCHMIDT VLADIMIR, OIB: 73737258667, IRJE 30C, 3250 ROGAŠKA SLATINA, SLOVENIJA	
8. Suvlasnički dio: 3/1041	HABITAT PROJECT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56759369548, OBALA JURIČEV IVE COTE 27, 22211 VODICE	
8.4	Zaprimljeno 11.05.2026.g. pod brojem Z-9874/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 11.05.2026	na 8 (8.1)
9. Suvlasnički dio: 250/347	HABITAT PROJECT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56759369548, OBALA JURIČEV IVE COTE 27, 22211 VODICE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 8 (3/1041)			
1.1	Zaprimljeno 22.11.2024.g. pod brojem Z-20342/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG OVRV-6572/2023 21.11.2024, POTVRDA OVRV-6572/2023 21.11.2024, i čl. 90 ZZK		vezano uz B 8 (8.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.08.2026.

PRILOG 2 — IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JEZERA
k.č.br.: 456/3

Stanje na dan: 10.08.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904





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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/552

URBROJ: 514-03-04-02/05-26-13

Zagreb, 10. ožujka 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva koji je podnijela Lana Čengija, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 30, OIB: 96542264752, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Lana Čengija, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 30, OIB: 96542264752, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. ožujka 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Lana Čengija, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz 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 nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila 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



514|UPI710032501552|13

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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 imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana 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 imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna 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. Lana Čengija, Zagreb, Ulica Miroslava Kraljevića 30
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501552|13