

Stečajna masa iza ADRIA d.d. u stečaju Ivanec

Vladimira Nazora 77, OIB: 27213368059

Nadležni sud: Trgovački sud Zadar, Stalna služba Šibenik
Poslovni broj spisa: St-9/2015
Stečajni masa: Stečajna masa iza ADRIA d.d. u stečaju Ivanec
Vladimira Nazora 77, OIB: 27213368059

Stečajni upravitelj sukladno čl. 289 Stečajnog zakona (dalje: SZ) podnosi

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE 22.9.2026. (O19)

I. Stanje stečajne mase nakon završnog ročišta, odnosno zaključenja stečajnog postupka
Stečajnu masu u ovom postupku čine nekretnine i sredstva na računu.

Nekretnine

Dijelovi ruševine nekadašnje pršutane se nalaze na parcelama u Drnišu, Ulica Ivana Meštrovića, upisani vlasnik je ADRIA dd Zadar, zkul 3434 k.o. Drniš, nema tereta:

- čkbr. 1038/2, neplodno, površine 326 m²,
- čkbr. 1040/3, oranica, površine 5.464 m²,
- čkbr. 1042/3, neplodno, površine 1.215 m² i
- čkbr. 1043/3, oranica, površine 1.419 m².

Novčana sredstva

Novčana sredstva na računu u iznosu 63.967,04 EUR.

Navedena sredstva su namijenjena:

- u iznosu 22.861,98 EUR za namirenje 73 bivša zaposlenika ADRIA dd Zadar, sukladno rješenju o utvrđenim tražbinama od 14.9.2015. godine,
- u iznosu 19.426,76 EUR za namirenje 34 bivša zaposlenika ADRIA dd Zadar, sukladno Sporazumu o uređenju međusobnih odnosa od 27.4.2022., kojeg su potpisnici H-ABDUCO doo Zagreb i odvjetnica Gordana Brčić kao punomoćnica dijela prijašnjih radnika, te
- u iznosu 21.678,30 EUR za podmirivanje troškova ovog postupka.

Ostalo

Preostali dijelovi ruševine nekadašnje pršutane u Drnišu su obuhvatili još čestica u k.o. Drniš, na istoj adresi Ulica Ivana Meštrovića, a vlasništvo je upisano na više fizičkih osoba,:

- čkbr. 1036/4, zkul 2274, neplodno, površine 1.442 m²,
- čkbr. 1037/3, zkul 895, neplodno, površine 1.687 m²,
- čkbr. 1037/4, zkul 3065, vinograd, površine 25 m² i
- čkbr. 1041/9, zkul 1027, neplodno, površine 1.241 m².

Stečajna masa iza ADRIA d.d. u stečaju Ivanec

Vladimira Nazora 77, OIB: 27213368059

Sudski predmeti

Pred Općinskim sudom u Zadru su u tijeku dva kaznena postupka, koji se vode pod oznakama K-167/2024 i K-666/2018.

II. Postupanje sa stečajnom masom

Stečajni upravitelj na spis dostavlja Procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka Jure Jelenića iz Ždrelca, koji je procijenio nekretnine koje čine Stečajnu masu na 127.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o unovčenju imovine koja je dio stečajne mase, a obuhvaćena je Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Jure Jelenića

III. Ostale informacije vezane uz Stečajnu masu

Trenutno nema drugih informacija važnih za ovaj predmet.

Stečajna masa iza ADRIA dd u stečaju Ivanec
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Jure Jelenić, dipl.ing.građ.

Ždrelac, Uvala Polaća 25, OIB:67673933875, mob.0992751820, e-mail:jurejelenic@gmail.com

Raiffeisen Bank, IBAN HR8824840081135484354

PROCJEMBENI ELABORAT 26-06-22

NARUČITELJ: Stečajna masa iza ADRIA d.d. u stečaju
Ulica Vladimira Nazora 77, 42420 Ivanec
OIB: 27213368059

LOKACIJA : DRNIŠ
k.č. 1036/4, 1037/3, 1037/4, 1038/2, 1040/3, 1041/9, 1042/3,
1043/3 k.o. Drniš
SVRHA: određivanje vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu



IZRADIO :

Jure Jelenić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

OVJERIO :

Jure Jelenić, dipl.ing.građ.

JURE

JELENIĆ

Digitally signed
by JURE JELENIĆ

Date: 2026.09.21
09:46:55 +02'00'

Ždrelac, 5.6.2026. godine

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH LITERATURA

ZADATAK

UVOD

NALAZ I MIŠLJENJE

1. Obilježja nekretnine
 - 1.1. Položajna obilježja
 - 1.1.1. Prometna povezanost
 - 1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja
 - 1.1.3. Utjecaj okoliša
 - 1.2. Identifikacija nekretnine
 - 1.3. Namjena površina i način uređenja i korištenja površina
 - 1.3.1. Prostorno-planski pokazatelji
 - 1.3.2. Opis nekretnine
 - 1.4. Kategorija zemljišta
 - 1.5. Akt o gradnji
 - 1.6. Prava i tereti koji utječu na vrijednost
2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
3. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine
4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
 - 4.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 4.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 4.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje
 - 4.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
5. Izračun dobitaka i odbitaka
6. Mišljenje
7. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
8. Fotografije
9. Prilozi

SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
Naručitelj	Stečajna masa iza ADRIA d.d. u stečaju, OIB: 27213368059, Ulica Vladimira Nazora 77, 42420 Ivanec
Svrha	određivanje vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu
dan očevida na nekretnini	29.5.2026.
dan kakvoće	5.6.2026.
dan vrednovanja	15.8.2015.
Adresa nekretnina	5.6.2026.
	Ulica Ivana Meštrovića bb
	Drniš
Zemljišnoknjižne čestice	k.č. 1036/4, 1037/3, 1037/4, 1038/2, 1040/3, 1041/9, 1042/3, 1043/3 k.o.Drniš
Zk uložak	3434, 2274, 895, 3065, 1027
Katastarska čestica	k.č. 1036/4, 1037/3, 1037/4, 1038/2, 1040/3, 1041/9, 1042/3, 1043/3 k.o.Drniš
Upisan teret koji utječe na kakvoću nekretnine	NE
Tip nekretnine	neizgrađeno građevinsko zemljište s ruševinom
Površina zemljišta (m2)	14.025,00
Pristup kolnoj površini	DA
Parking na parceli	DA
Infrastruktura	u blizini
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)	127.000,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR/m2)	9,06 €
Ime procjenitelja	Jure Jelenić, dipl.ing.građ.

RJEŠENJE O IMENOVANJU**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/179

URBROJ: 514-03-04/02-25-11

Zagreb, 1. rujna 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., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Jure Jelenića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Ždrelca, Uvala Polača 25, OIB: 67673933875, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Jure Jelenić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ždrelca, Uvala Polača 25, OIB: 67673933875, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jure Jelenić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ždrelca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva, opći smjer – usmjerenje konstruktorsko, 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 od odgovornosti 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.

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



514|UPI710032301179|11

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja.

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 Zadru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Imenovani je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužan o vlastitom trošku pribaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz točke I. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

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, a na temelju članka 9. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, broj 139/21., 27/23. i 39/24.) imenovanom će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Jure Jelenić, Ždrelac, Uvala Polača 25
2. Pismohrana-ovdje.



514UP1710032301179|11

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – 2016. g.)
- PPUG Drniš
- Baza eNekretnine

ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja Stečajna masa iza ADRIA d.d. u stečaju, potrebno je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina oznake k.č. k.č. 1036/4, 1037/3, 1037/4, 1038/2, 1040/3, 1041/9, 1042/3, 1043/3 k.o. Drniš, u naravi građevinskog zemljišta sa ostacima ruševine nekadašnje pršutane.

Dan vrednovanja = 5.6.2026.

Dan očevida = 29.5.2026.

Dan kakvoće = 5.6.2026. godine odnosno 26.2.2026. za dio nekretnine sukladno načelu prethodnog učinka.

Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu.

UVOD

Dana 29.5.2026. godine obavljen je uviđaj predmetnih nekretnina.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izrađeno je na temelju pregleda nekretnine i prikupljenih podataka.

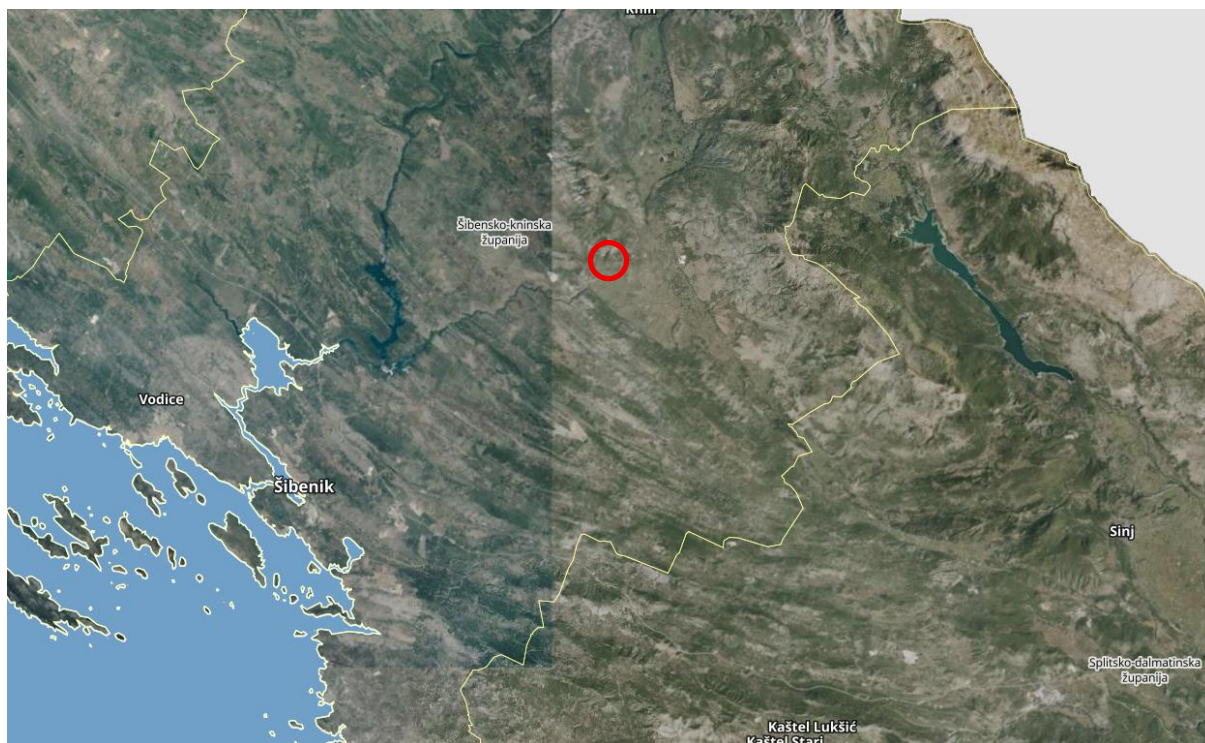
Tržišna vrijednost je procijenjena iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, čl.4, st.1, točka 41.)

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1. OBILJEŽJA NEKRETNINE

1.1 POLOŽAJNA OBILJEŽJA

1.1.1 Prometna povezanost



Predmetne nekretnine se nalaze u Drnišu, u Šibensko-kninskoj županiji. Nekretnina je povezana s ostalim djelovima naselja lokalnim i državnim cestama. Grad Drniš je udaljen od Šibenika cca 26 km zračne udaljenosti. Spoj na autocestu je udaljen 21 km, a najbliža zračna luka u Kaštelima, udaljena 37 km u smjeru jugoistoka.

1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja

Predmetne nekretnine se nalaze u sklopu naselja, sa blazinom društvenih, trgovačkih i ugostiteljskih sadržaja.



1.1.3. Utjecaj okoliša

Nema utjecaja okoliša na predmetnu nekretninu.

1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Iz izvotka iz zemljišne knjige, br. Zk uložka 3434, u posjedovnici za k.č. 1038/2, 1040/3, 1042/3 i 1043/3 k.o. Drniš, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1038/2	NEPLODNO			326	Pripis iz uložka 2120
2.	1040/3	ORANICA			5464	Pripis iz uložka 2120
3.	1042/3	NEPLODNO			1215	Pripis iz uložka 2121
4.	1043/3	ORANICA			1419	Pripis iz uložka 2119
		UKUPNO:			8424	

U vlastovnici je naveden sljedeći vlasnički dio:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ADRIA D.D., OIB: 87665769689, ZADAR, GAŽENIČKA CESTA 32.	

Iz izvotka iz zemljišne knjige, br. Zk uložka 2274, u posjedovnici za k.č. 1036/4 k.o.

Drniš, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1036/4	NEPLODNO			1442	
		UKUPNO:			1442	

U vlastovnici su navedeni sljedeći suvlasnički udjeli:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/8	BUDIŠA JOSIP POK. MARKA	
2. Suvlasnički dio: 1/8	BUDIŠA LJUBICA ŽENA JOSIPA	
3. Suvlasnički dio: 1/8	BUDIŠA DAVORIN JOSIPOV	
4. Suvlasnički dio: 1/8	BUDIŠA DAVORKA JOSIPOVA	
10. Suvlasnički dio: 2/8	BUDIŠA MARKO POK. MATE, OIB: 46852335085, ZAGREB, IVANKOVAČKA 11.	
11. Suvlasnički dio: 2/8	BUDIŠA DRAŽEN POK. MATE, OIB: 24844431088, KOZLIKOVO, KOZLIKOVO 45 A	

Iz izvotka iz zemljišne knjige, br. Zk uložka 895, u posjedovnici za k.č. 1037/3 k.o. Drniš, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
1.	1037/3	NEPLODNO			1687	
		UKUPNO:			1687	

U vlastovnici su navedeni sljedeći suvlasnički udjeli:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 1/2	ANDABAKA MARKO POK. IVANA	
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 1/2	ANDABAKA ROKO POK. IVANA	

Iz izvotka iz zemljišne knjige, br. Zk uložka 3065, u posjedovnici za k.č. 1037/4 k.o.

Drniš, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1037/4	VINOGRAD			25	
		UKUPNO:			25	

U vlastovnici je naveden sljedeći vlasnički dio:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRČIĆ ANTE IVIN, OIB: 44569301080, BADANJ, GRČIĆI 21	

Iz izvotka iz zemljišne knjige, br. Zk uloška 1027, u posjedovnici za k.č. 1041/9 k.o. Drniš, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1041/9	NEPLODNO			1241	
		UKUPNO:			1241	

U vlastovnici su navedeni sljedeći suvlasnički udjeli:

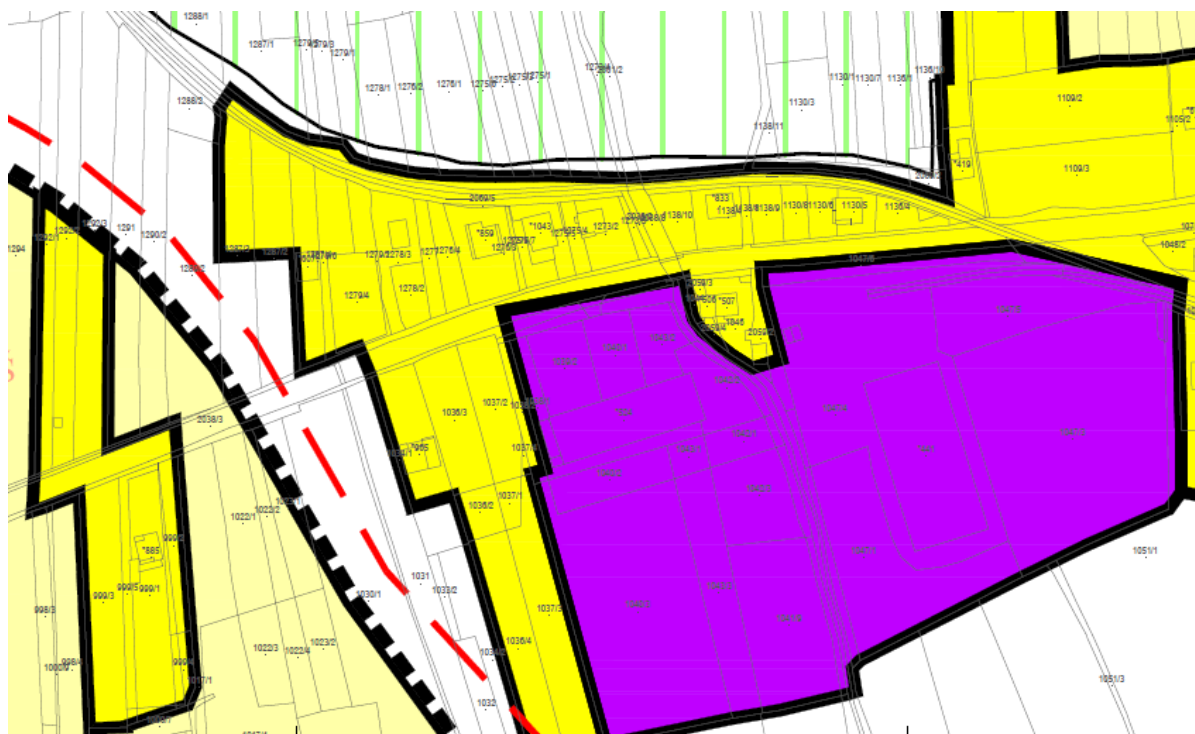
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/64 DADIĆ Marija POK. NIKOLE	
2.	Suvlasnički dio: 2/8 LEONTIĆ MILENKO, OIB: 79322725654, ULICA LEONTIĆI 4, 22320 DRNIŠ	
3.	Suvlasnički dio: 15/96 DADIĆ ANTE "BRACO" POK. BOŽE	
4.	Suvlasnički dio: 12/96 DADIĆ BRUNO POK. BOŽE	
5.	Suvlasnički dio: 3/96 TRAJKOVIĆ BOŽENA ŽENA TOMISLAVA	
7.	Suvlasnički dio: 3/96 ZUPANAC NEDJELJKA ŽENA ANTE	
8.	Suvlasnički dio: 9/64 DADIĆ KSENIJA UD. ŠIME	
9.	Suvlasnički dio: 9/64 DADIĆ Marija UD. IVE	
10.	Suvlasnički dio: 2/64 KEVIĆ MILE POK. MILE, OIB: 89075778352, DRNIŠ, VLADIMIRA NAZORA BR. 6	
11.	Suvlasnički dio: 1/64 MARJANOVIĆ ILIJA, OIB: 27678446324, KOVAČKA ULICA 3, 22320 DRNIŠ	
12.	Suvlasnički dio: 3/96 GNEZDA ANDRIJA, OIB: 46591030121, ZAGREB, PRISAVLJE 12	

Prema navodima naručitelja sve navedene zemljišno-knjižne čestice koje nisu uknjižene na Adria d.d. su njenom vanknjižnom vlasništvu i čine stečajnu masu iza Adria d.d. u stečaju. Rješavanje imovino-pravnih odnosa nije predmet ovog elaborata.

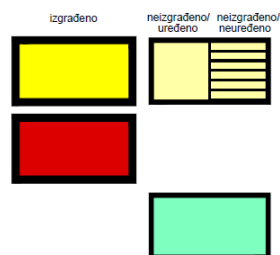
1.3. NAMJENA POVRŠINA I NAČIN UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

1.3.1. Prostorno planski pokazatelji

Županija: ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD DRNIŠ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DRNIŠA Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provedbu i grafičkog dijela Plana nakon VII. Izmjena i dopuna („Službeni vjesnik Šibensko - kninske županije“, broj 1/00, 7/06, 2/08, 8/12, 8/13, 1/15, „Službeni glasnik Grada Driša“ br.6/15, 5/16 i 7/16 - pročišćeni tekst, 4/18 i 6/18 - pročišćeni tekst, 5/24 i 2/25 – pročišćeni tekst)	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.40.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5.000
Pravna osoba koja je izradila plan: URB/ING d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagrebačka cesta 143A, Zagreb tel/fax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr, www.urbing.hr	



GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

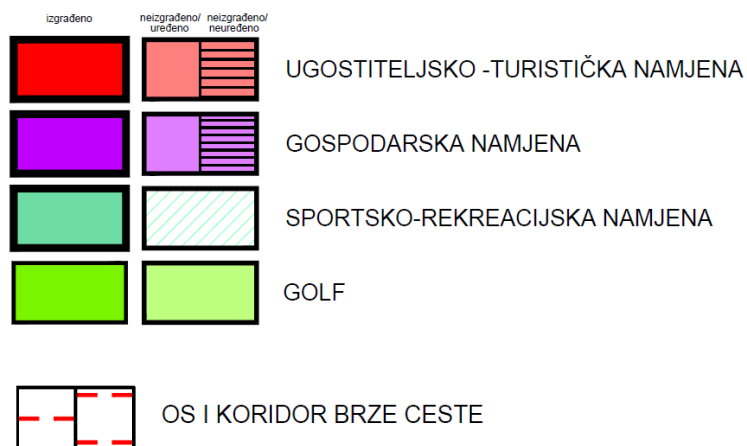


GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZDVOJENIH NAMJENA IZVAN NASELJA



Uvidom u Prostoni plan uređenja Grada Drniša, kartu 4.40., Građevinska područja, vidljivo je da su katastarske čestice 1038/2 i 1037/4 k.o.Drniš, čestice preko kojih se pristupa do ostalih nekretnina, odnosno služe kao pristupni put te katastarske čestice 1036/4 i 1037/3 k.o.Drniš, označene kao izgrađeni dio GP naselja. Ostale katastarske čestice oznake 1040/3, 1043/3, 1042/3 i 1041/9 k.o.Drniš su označene kao zona gospodarske namjene, izgrađeni dio.

Za navedene namjene u PPUG Drniša je propisano:

Članak 34.

(1) U ovisnosti o načinu izgradnje osnovnih građevina određuju se slijedeće minimalne veličine građevnih čestica, kig i kis:

način izgradnje		minimaln a širina građevin ske čestice (m)	površina građevinske čestice m ²		najmanji/ najveći kig	najveći kis	
			minimalna	maksima lna			
INDIVIDUALNI							
- samostojeći (SS)	prizemni	12	270	1.200	0,1/0,3	0,9	
	jednokat ni	16	400				
- dvojni (D)	prizemni	10	200	500	0,2/0,4	1,2	
	jednokat ni	12	300				
- skupni	prizemni	5	125	300	0,3/0,5	1,2	
	jednokat ni	6	150				
VIŠESTAMBENI		-	25	1.200	-	0,2/0,5	1,2

Članak 76.

Smještaj proizvodnih kompleksa i proizvodnih građevina pretežito industrijske namjene treba zadovoljiti slijedeće uvjete:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 1,0 ha,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora iznositi najmanje 1/2 zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,0 m,
- visina građevina (V) može iznositi najviše 12,0 m, iznimno visine građevina mogu biti i više, ali samo kada je to nužno zbog tehnologije djelatnosti koja se u njima obavlja,
- etažna visina građevina može iznositi najviše tri nadzemne etaže ($E=Pr+2$) uz mogućnost izvedbe podruma, a najmanje da bude prizemna ($E=Pr$),
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- vrsta pokrova i broj streha budu u skladu s namjenom i funkcijom građevine, - udaljenost građevina proizvodne namjene od građevnih čestica unutar građevinskih područja naselja iznosi najmanje 30,0 m,
- ograda građevne čestice može biti najveće visine 2,5 m s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,7 m,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, energetska opskrba),
- osigurati tampon visokog zelenila najmanje širine od 5,0 m uz granicu prema građevnoj čestici stambene namjene.

Članak 77.

Smještaj proizvodnih kompleksa i proizvodnih građevina pretežito zanatske namjene unutar građevinskog područja izdvojene gospodarske namjene treba zadovoljiti slijedeće uvjete:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 0,25 ha, a najveća 1,0 ha,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora iznositi najmanje 1/2 zabatne visine građevine, ali ne manje od 3,0 m,
- visina građevina (V) može iznositi najviše 9,0 m, iznimno visine građevina mogu biti i više, ali samo kad je to nužno zbog tehnologije djelatnosti koja se u njima obavljaju,
- etažna visina građevina može iznositi najviše dvije nadzemne etaže ($E=Pr+1$) uz mogućnost izvedbe podruma, a najmanje da bude prizemna ($E=Pr$),
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4, a najmanji 0,1,
- vrsta pokrova i broj streha budu u skladu s namjenom i funkcijom građevine,
- udaljenost građevina proizvodne namjene od građevina unutar građevinskih područja naselja u kojima ljudi borave i rade izuzev proizvodnih građevina, iznosi najmanje 10 m,
- ograda građevne čestice može biti najveće visine 2,5 m s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m,
- građevna čestica mora imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- građevna čestica mora imati osigurane komunalne priključke (vodoopskrba, odvodnja, energetska opskrba),
- da se na građevnoj čestici koja graniči s građevinskom česticom stambene namjene osigura uz tu česticu tampon visokog zelenila najmanje širine od 5,0 m.

1.3.2. Prostorno-planski pokazatelji – za određivanje dana kakvoće

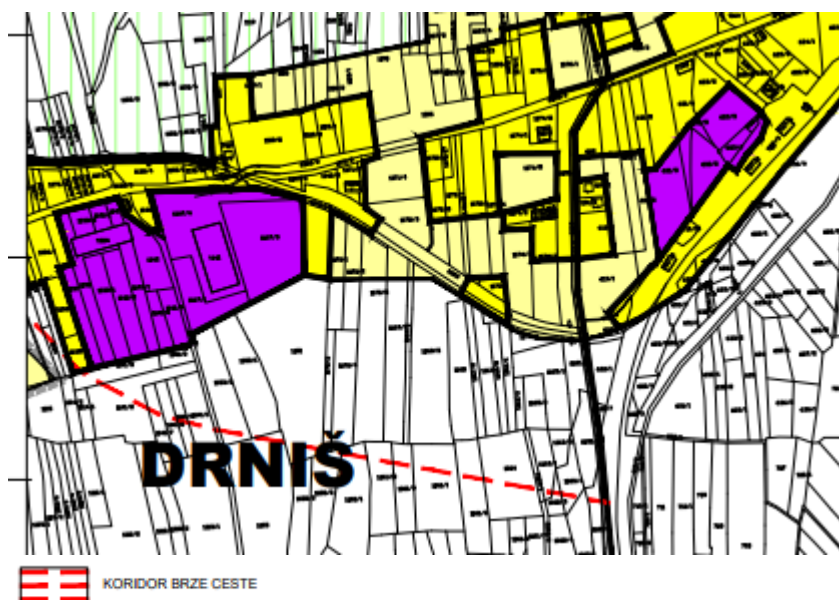
Uvidom na <https://ispu.mgipu.hr> vidljivo je da je lokacijskom dozvolom KLASA:UP/I-350-05/17-01/000131 od 11.01.2018., koja je pravomoćna od 27.02.2018. dio nekretnina oznake k.č. 1036/4, 1037/3 i 1040/3 k.o.Drniš označen kao koridor za izgradnju državne ceste zaobilaznice Drniša.



Uzimajući to u obzir za dijelove predmetnih nekretnina potrebno je načelom prethodnog učinka odrediti dan kakvoće

Plan koji je bio na snazi neposredno prije dana pravomoćnosti lokacijske dozvole za izgradnju obilaznice su V. izmjene i dopune prostornog plana Grada Drniša

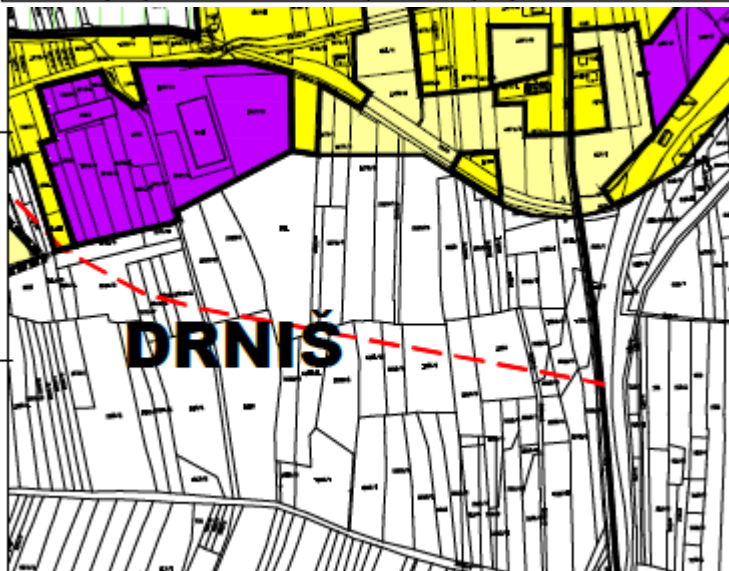
Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD DRNIŠ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA - IZMJENE I DOPUNE V	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
Broj kartografskog prikaza: DRNIŠ 3	Mjerilo kartografskog prikaza: 4.28. 1 : 5.000
Odluka o izradi prostornog plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Grada Drniša br. 1/15 i 4/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službeni glasnik Grada Drniša br. 6/15



U predmetnom Planu je naznačen koridor brze ceste sukladno kojem je i izdana lokacijska dozvola te taj plan nije relevantan za određivanje dana kakvoće dijelova čestica obuhvaćenih lokacijskom dozvolom.

Za određivanje dana kakvoće potrebno se vratiti na prostorni plan uređenja na kojem koridor ceste nije ucrtan, a to su Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Drniša („Službeni vjesnik Šibensko-Kninske županije br. 7/06., a za dan kakvoće se određuje posljednji dan važenja grafičkog priloga plana u kojem je određen koridor, a to je 15.8.2013. godine.

Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD DRNIŠ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA- IZMJENE I DOPUNE III	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
Broj kartografskog prikaza: DRNIŠ 3	Mjerilo kartografskog prikaza: 4.28. 1 : 5.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br.7/08 i 7/11	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 8/13



Strana 24 - Broj 8 SLUŽBENI VJESNIK ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE Četvrtak, 08. kolovoza 2013.

Članak 56.

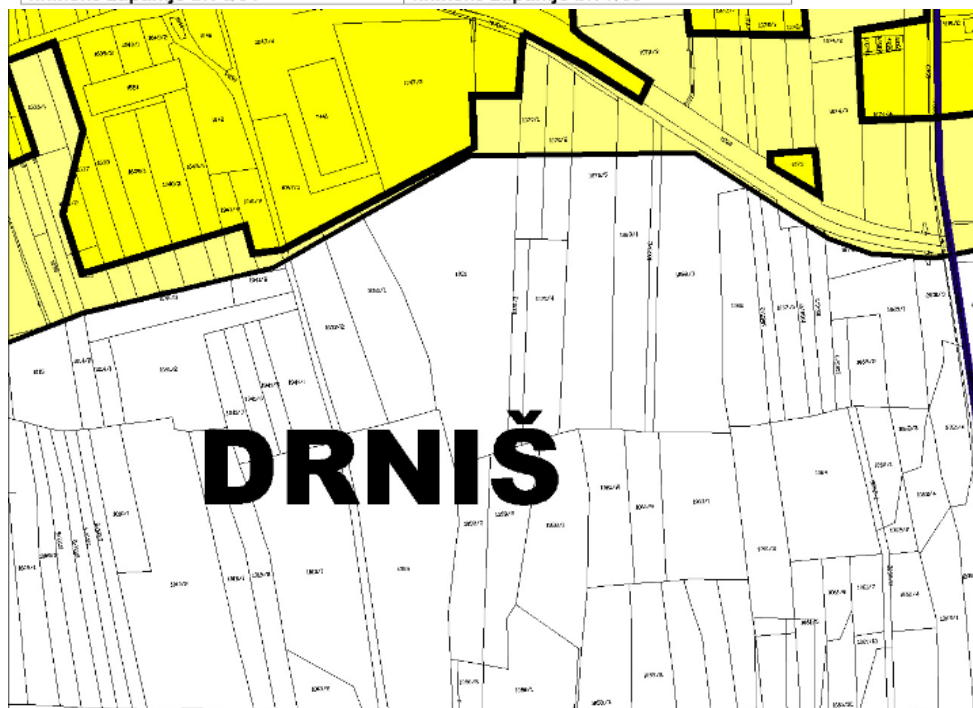
Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Drniša, Izmjene i dopune III. stupaju na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije".

Tekstualni i grafički dijelovi Plana iz članka 2. ove odluke (B. Grafički dio, C. Prilozi), koji čine njezin sastavni dio, nisu predmet objave.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaju važiti svi grafički prilozi Plana ("Službeni vjesnik Šibensko – kninske županije", broj 07/06).

Klasa: 350-02/13-20/08
Ur.broj: 2182/06-13-01
Drniš, 24. srpnja 2013.

Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD DRNIŠ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA- IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
Broj kartografskog prikaza: DRNIŠ 3	Mjerilo kartografskog prikaza: 4.28. 1 : 5.000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 6/04	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije br. 7/06



Članak 34.

(1) U ovisnosti o načinu izgradnje osnovnih građevina određuju se slijedeće minimalne veličine građevnih čestica, kig i kis:

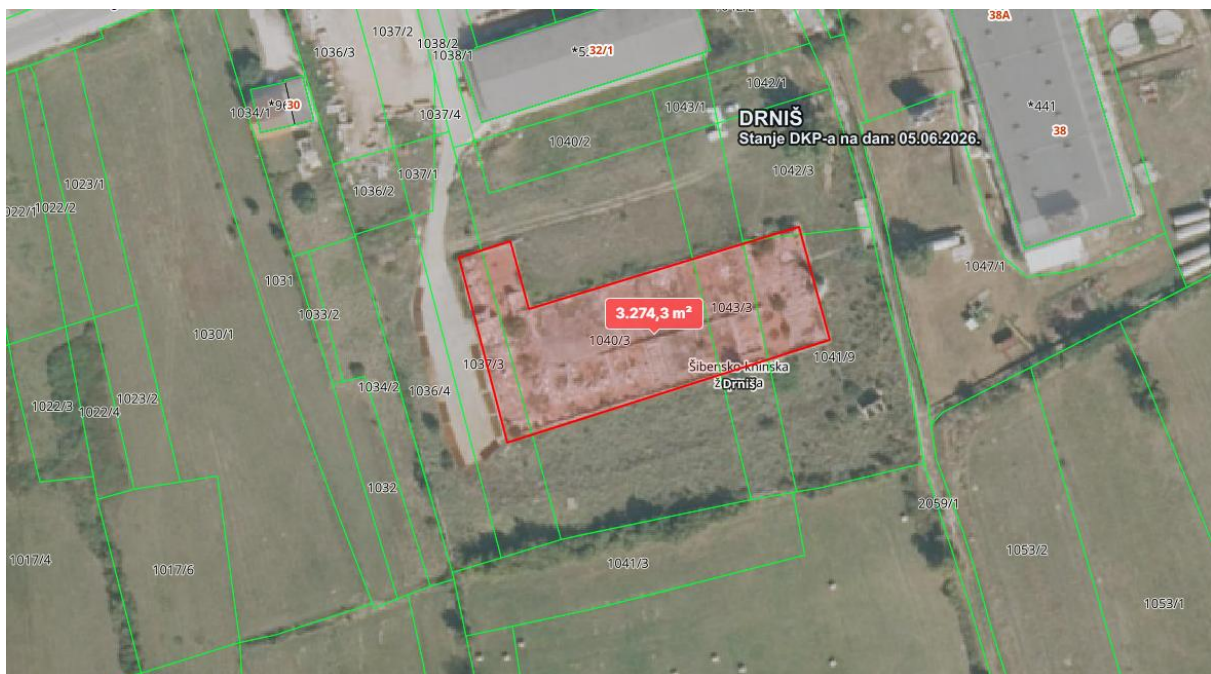
način izgradnje		minimalna širina parcele m	površina parcele m ²		najmanji/ najveći k _{ig}	najveći k _{is}
			minimalna	maksimalna		
INDIVIDUALNI						
- samostojeci (SS)	prizemni	12	270	1.200	0,1/0,3	0,9
	jednokatni	16	400			
- dvojni (D)	prizemni	10	200	500	0,2/0,4	1,2
	jednokatni	12	300			
- skupni	prizemni	5	125	300	0,3/0,5	1,2
	jednokatni	6	150			
VIŠESTAMBENI	-	25	1.200	-	0,2/0,5	1,2

Za dijelove nekretnina oznake k.č. 1036/4, 1037/3 i 1040/3 k.o. Drniš određuje se dan kakvoće=15.8.2013. kad su sve nekretnine bile u građevinskom području naselja.

1.3.3. Opis nekretnine

Predmetne nekretnine su smještene u istočnom dijelu grada Drniša u ulici Ivana Meštrovića, sa južne strane prometnice.

Nekretnine oznake k.č. 1038/2 i 1037/4 u naravi su asfaltirani put koji vodi od ulice do ostalih nekretnina, neograđene su, a služe kao i pristup do prodavaonice građevinskog materijala koja je smještena sa istočne strane, uzdužno uz put. Kako imaju funkciju puta, nekretnine su neograđene. Čestica 1038/2 je oblika izduženog pravokutnika širine cca 5 metara i dužine cca 60 metara položenog u smjeru sjever jug. Čestica 1037/4 je trokutastog oblika koja je aneks puta na jugozapadnom dijelu prije navedene čestice. Ostale čestice predstavljaju cjelinu koja je sa tri strane (zapad, jug, istok) ograđena niskim betonskim ogradnim zidom, na kojem je djelomično postavljena žičana ograda. U središnjem djelu ograđenog prostora nalaze se ostaci nadtemeljnih zidova nekadašnje pršutane približnih maksimalnih tlocrtnih dimenzija 90 x 50 m. Ukupna tlocrtna površina nekadašnjeg objekta iznosi oko 3.270 m².



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Zemljište, osim ostatka objekta je uglavnom obraslo u nisko raslinje, a sa zapadne strane ruševine je asfaltirani plato od cca 800 m² koji trenutno služi kao prostor za skladištenje armature susjedne trgovine.

1.4. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 predmetne k.č. 1038/2 i 1037/4 spadaju u 2. kategoriju zemljišta dok ostale nekretnine spadaju u 1. kategoriju zemljišta.

1.5. AKT O GRADNJI

Ruševina koja se nalazi na predmetnim nekretninama nema evidentirani akt o gradnji niti je evidentirana u zemljišnim knjigama.

1.6. PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA KAKVOĆU NEKRETNINE

Nisu zabilježena.

2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (prema čl.68 Pravilnika)

BN Komentar

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

26. ožujka 2026.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/prices>

3. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

3.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna 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. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoje neka druga nekretnina sličnih svojstava.

3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

3.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihoda

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

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

3.4. Obrazloženje odabira metode procjenjivanja (čl. 68 Pravilnika)

Vrijednost zemljišta odredit će poredbenom metodom iz dostupnih podataka – odabrana metoda prema čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina,

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu (NN 78/15) i Pravilniku (NN 105/15).

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Vrijednost predmetnih nekretnina odrediti će se na način da se zasebno odredi:

- vrijednost nekretnina 2. kategorije (k.č. 1038/2 i 1037/4),
- vrijednost nekretnina u građevinskom području naselja (dio k.č.1036/4 i dio k.č.1073/3) i vrijednost nekretnina s danom kakvoće 15.8.2013.(dio k.č.1036/4, dio k.č.1073/3 i dio k.č. 1040/3) zbog istih karakteristika određenih prostorno-planskom dokumentacijom bez obzira na dan kakvoće,
- vrijednost nekretnina gospodarske namjene (dio k.č. 1040/3, k.č.1043/3, k.č.1042/3, k.č.1041/9).

4.1. k.č. 1038/2 i 1037/4 k.o. Drniš

4.1.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA

Usporedba 1		Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)
Drniš	k.č.1335 k.o.Drniš	
	Datum ugovora:	2.1.2024.
	Površina (m²):	50,02
	Cijena (€):	500,00
	Cijena (€/m²):	10,00
	Indeks cijena DZS-a:	170,84

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC

2095597

Datum pregleda

5.6.2026.

Vrsta nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU)

5256120

Vrsta ugovora

KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

10.04.2024

Površina u prometu

50,02

Vrijednost nekretnine (KN)

3.767,25

Vrijednost nekretnine (EUR)

500,00

Datum ugovora

02.01.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a

DA

• Stopa PDV-a (%)

25

• PDV uključen u prikazanoj cijeni

NE

• Optiranje

NE

Status podatka

PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok

DRNIŠ - GRAĐEVINSKO

Pretežita namjena cjenovnog bloka

GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Usporedba 2		<u>Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)</u>
Drniš	k.č.41/8 k.o. Badanj	
	Datum ugovora:	24.11.2022.
	Površina (m²):	543,00
	Cijena (€):	5.000,00
	Cijena (€/m²):	9,21
	Indeks cijena DZS-a:	146,19

Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1793365
Datum pregleda	5.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4882915
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.12.2022
Površina u prometu	543,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.672,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	24.11.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
DRNIŠ - OSTALO TLO
PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Usporedba 3		<u>Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)</u>
Drniš	k.č.548/4 k.o. Badanj	
	Datum ugovora:	12.5.2025.
	Površina (m²):	60,00
	Cijena (€):	495,87
	Cijena (€/m²):	8,26
	Indeks cijena DZS-a:	213,86

Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2350329
Datum pregleda	5.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5597077
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.07.2025
Površina u prometu	60,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.736,13
Vrijednost nekretnine (EUR)	495,87
Datum ugovora	12.05.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
DRNIŠ - OSTALO TLO
PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

4.1.2. UTJECAJ NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI (čl.4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

4.1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini

međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

Indeksi (Ø 2015. = 100)2 Indices (Ø 2015 = 100)2							
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Year	Quarter	Total					
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	184,28	199,62	170,76	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	160,87	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijsk i faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Drniš	500,00	170,84	234,02	1,37	684,91	13,69
Drniš	5.000,00	146,19		1,60	8.003,97	14,74
Drniš	495,87	213,86		1,09	542,61	9,04
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						12,49

4.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Drniš	Drniš	Drniš	Drniš
	k.č. 1038/2 i 1037/4 k.o.Drniš	k.č.1335 k.o.Drniš	k.č.41/8 k.o. Badanj	k.č.548/4 k.o. Badanj
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
zona prema planu:	izgrađeni dio GP naselja	stambena namjena	neizgrađeni dio GP naselja	neizgrađeni dio GP naselja
Međuvremenski izjednačena cijena	--	685	8.004	543
Površina čestice	351,00	50,02	543,00	60,00
Cijena po metru kvadratnom	--	13,69	14,74	9,04
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	2. ktg	2. ktg	2. ktg	2. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	12,49	13,69	14,74	9,04
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	12,49	13,69	14,74	9,04
Indikator vrijednosti po m2	12,00	13,69	14,74	9,04
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	12,49			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		1,20	2,25	-3,45
Kvadrat odstupanja:		1,44	5,05	11,89
Suma:	18,39			
Standardno odstupanje:	3,03			
Pravilo dva-sigma (ČL. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	6,06			
		0,20	0,37	-0,57
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (ČL. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,10	0,18	-0,28
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0%	0%	0%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
5.6.2026.				
Usklađena vrijednost Eur/ m2	12,00			
Prometna vrijednost (Eur)	4.212,00			

4.2. k.č.1036/4, k.č.1037/3 i dio k.č. 1040/3 k.o. Drniš

4.2.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA

Usporedba 1		Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)
Drniš	k.č.1341/1 k.o.Drniš	
	Datum ugovora:	23.7.2024.
	Površina (m²):	1.324,00
	Cijena (€):	26.480,00
	Cijena (€/m²):	20,00
	Indeks cijena DZS-a:	189,95

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC

2178997

Datum pregleda

31.5.2026.

Vrsta nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU)

5366287

Vrsta ugovora

KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

25.09.2024

Površina u prometu

1.324,00

Vrijednost nekretnine (KN)

199.513,56

Vrijednost nekretnine (EUR)

26.480,00

Datum ugovora

23.07.2024

POREZI:

NAPOMENA:

za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a

DA

• Stopa PDV-a (%)

25

• PDV uključen u prikazanoj cijeni

NE

• Optiranje

NE

Status podatka

PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok

DRNIŠ - GRAĐEVINSKO

Pretežita namjena cjenovnog bloka

GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Usporedba 2		Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)
Drniš	k.č.1863/430 k.o.Drniš	
	Datum ugovora:	4.11.2022.
	Površina (m²):	1.101,00
	Cijena (€):	13.272,28
	Cijena (€/m²):	12,05
	Indeks cijena DZS-a:	146,19

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1778866
Datum pregleda	31.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4866543
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.11.2022
Površina u prometu	1.101,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.272,28
Datum ugovora	04.11.2022

POREZI:

NAPOMENA:

za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a

• Stopa PDV-a (%)

• PDV uključen u prikazanoj cijeni

• Optiranje

DA

25

NE

NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

DRNIŠ - GRAĐEVINSKO

GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Usporedba 3		<u>Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)</u>
Drniš	k.č.1242/22 k.o. Drniš	
	Datum ugovora:	22.9.2023.
	Površina (m²):	1.591,56
	Cijena (€):	20.000,00
	Cijena (€/m²):	12,57
	Indeks cijena DZS-a:	162,69

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2051422
Datum pregleda	31.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5198948
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	1.591,56
Vrijednost nekretnine (KN)	150.690,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	22.09.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

DA
25
NE
NE

PROVEDENA EVALUACIJA
DRNIŠ - GRADJEVINSKO
GP - GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA

4.2.2. UTJECAJ NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI (čl.4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

4.2.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

4.2.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100)2			Grad Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo
		ukupno	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
Year	Quarter	Total			City of Zagreb		Other
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	184,28	199,62	170,76	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	160,87	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijsk i faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Drniš	26.480,00	189,95	234,02	1,23	32.623,58	24,64
Drniš	13.272,28	146,19		1,60	21.246,18	19,30
Drniš	20.000,00	162,69		1,44	28.768,82	18,08
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						20,67

4.2.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Drniš k.č. 1036/4 i 1037/3 i dio 1040/3 k.o.Drniš	Drniš k.č.1341/1 k.o.Drniš	Drniš k.č.1863/430 k.o.Drniš	Drniš k.č.1242/22 k.o. Drniš
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
zona prema planu:	izgrađeni dio GP naselja	stambena namjena	mješovita namjena	stambena namjena
Međuvremenski izjednačena cijena	--	32.624	21.246	28.769
Površina čestice	3.546,00	1.324,00	1.101,00	1.591,56
Cijena po metru kvadratnom	--	24,64	19,30	18,08
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4.				
Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	20,67	24,64	19,30	18,08
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2	ČL.34 (PPUG) Kis=1,2
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	20,67	24,64	19,30	18,08
Indikator vrijednosti po m2	21,00	24,64	19,30	18,08
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	20,67			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		3,97	-1,37	-2,60
Kvadrat odstupanja:		15,75	1,89	6,74
Suma:	24,38			
Standardno odstupanje:	3,49			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	6,98			
		0,57	-0,20	-0,37
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,19	-0,07	-0,13
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0%	0%	0%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
5.6.2026.				
Usklađena vrijednost Eur/ m2	21,00			
Prometna vrijednost (Eur)	74.466,00			

4.3. dio k.č. 1040/3, k.č.1043/3, k.č.1042/3, k.č.1041/9 k.o.Drniš

4.3.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA

Napomena: Zbog nedostatka usporednih nekretnina u zbirci kupoprodajnih cijena na području grada Drniša, dvije usporedne nekretnine su uzete sa područja grada Sinja koji je sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti razvrstan u istu skupinu sa gradom Drnišom.

Usporedba 1		Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)
Drniš	k.č. 2013/170 k.o.Drniš	
Datum ugovora:		25.11.2022.
Površina (m²):		7.929,00
Cijena (€):		31.511,05
Cijena (€/m²):		3,97
Indeks cijena DZS-a:		146,19

Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1845406
Datum pregleda	31.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4936349
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.03.2023
Površina u prometu	7.929,00
Vrijednost nekretnine (KN)	237.420,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	31.511,05
Datum ugovora	25.11.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a

Stopa PDV-a (%)

PDV uključen u prikazanoj cijeni

Optiranje

DA

25

NE

NE

Status podatka

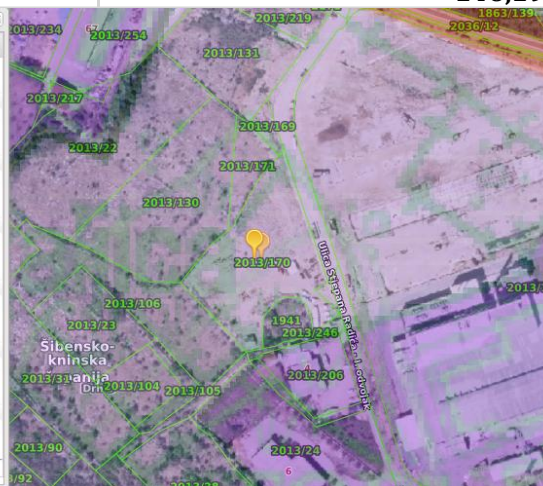
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

DRNIŠ - GOSPODARSKO 1

IN - GOSPODARSKA NAMJENA - U NASELJU



Usporedba 2		Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)																						
Sinj	k.č. 177/173 k.o.Turjaci																							
Datum ugovora:		25.7.2025.																						
Površina (m²):		6.196,00																						
Cijena (€):		30.236,48																						
Cijena (€/m²):		4,88																						
Indeks cijena DZS-a:		222,36																						
Informacije Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena <table> <thead> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td><td>2353029</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>5.6.2026.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>5600937</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</td><td>29.07.2025</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>6.196,00</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td></td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (EUR)</td><td>30.236,48</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>25.07.2025</td></tr> </tbody> </table> POREZI: NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. - Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje Status podatka Cjenovni blok Pretežita namjena cjenovnog bloka PROVEDENA EVALUACIJA TURJACI - GOSPODARSKO I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA			Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	2353029	Datum pregleda	5.6.2026.	Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	ID PN (PU)	5600937	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.07.2025	Površina u prometu	6.196,00	Vrijednost nekretnine (KN)		Vrijednost nekretnine (EUR)	30.236,48	Datum ugovora	25.07.2025
Naziv atributa	Vrijednost atributa																							
ID ZKC	2353029																							
Datum pregleda	5.6.2026.																							
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)																							
ID PN (PU)	5600937																							
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																							
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.07.2025																							
Površina u prometu	6.196,00																							
Vrijednost nekretnine (KN)																								
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.236,48																							
Datum ugovora	25.07.2025																							



Usporedba 3		<u>Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)</u>
Sinj	k.č.177/162 k.o.Turjaci	
	Datum ugovora:	30.4.2025.
	Površina (m²):	17.939,00
	Cijena (€):	100.637,79
	Cijena (€/m²):	5,61
	Indeks cijena DZS-a:	213,86

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2367345
Datum pregleda	5.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5617148
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2025
Površina u prometu	17.939,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.637,79
Datum ugovora	30.04.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TURJACI - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I-K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

4.3.2. UTJECAJ NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI (čl.4 Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

4.3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

4.3.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)2 Indices (Ø 2015 = 100)2					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo
Year	Quarter	Total					Other
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	184,28	199,62	170,76	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	160,87	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijsk i faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Drniš	31.511,05	146,19	234,02	1,60	50.442,68	6,36
Sinj	30.236,48	222,36		1,05	31.822,01	5,14
Sinj	100.637,79	213,86		1,09	110.124,64	6,14
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						5,88

4.3.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Drniš k.č. dio 1040/3, 1043/3, 1042/3, 1041/9 k.o.Drniš	Drniš k.č. 2013/170 k.o.Drniš	Sinj k.č. 177/173 k.o.Turjaci	Sinj k.č.177/162 k.o.Turjaci
OSNOVNI ULAZNI PODACI zona prema planu:	Gospodarska zona (I)	Gospodarska zona (In)	Gospodarska namjena (I-K)	Gospodarska namjena (I-K)
Međuvremenski izjednačena cijena	--	50.443	31.822	110.125
Površina čestice	10.128,00	7.929,00	6.196,00	17.939,00
Cijena po metru kvadratnom	--	6,36	5,14	6,14
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	5,88	6,36	5,14	6,14
Indikator vrijednosti po m2	6,00	7,00	5,65	6,14

1

1

1

STATISTIKA				
Prosjek:	6,26			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		0,74	-0,61	-0,12
Kvadrat odstupanja:		0,54	0,38	0,02
Suma:	0,93			
Standardno odstupanje:	0,68			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	1,37			
		0,54	-0,45	-0,09
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,12	-0,10	-0,02
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		9%	9%	0%

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

5.6.2026.

Usklađena vrijednost Eur/ m2	6,00
Prometna vrijednost (Eur)	60.768,00

5. IZRAČUN DOBITAKA I ODBITAKA

Za predmetnu građevinu (ruševinu) zatečenu na očevidu, obračunat će se trošak uklanjanja te odvoza na obližnju deponiju. Dobitaka nema, obzirom da građevina trenutno u ruševnom stanju i bez akta kojim bi se dokazala legalnost iste.

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova uklanjanja ostataka objekta na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	12.000,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00€

DOBICI:

Komunalni doprinos	0,00€
Vodni doprinos	0,00€
Priključci	0,00€

Ukupno odbici i dobici	-12.000,00 €
------------------------	--------------

Ukupna vrijednost nekretnine:

vrijednost nekretnina 2. kategorije (k.č. 1038/2 i 1037/4)	4.212,00 €
vrijednost nekretnina u građevinskom području naselja (dio k.č.1036/4 i dio k.č.1073/3) i vrijednost nekretnina s danom kakvoće 15.8.2013.(dio k.č.1036/4, dio k.č.1037/3 i dio k.č. 1040/3)	74.466,00 €
vrijednost nekretnina gospodarske namjene (dio k.č. 1040/3, k.č.1043/3, k.č.1042/3, k.č.1041/9).	60.768,00 €
Odbici	-12.000,00 €
UKUPNO:	127.446,00 €

6. MIŠLJENJE

Prema svemu navedenom mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 5.6.2026. godine iznosi:

127.000,00 € ~ 9,00 €/m²

NAPOMENA:

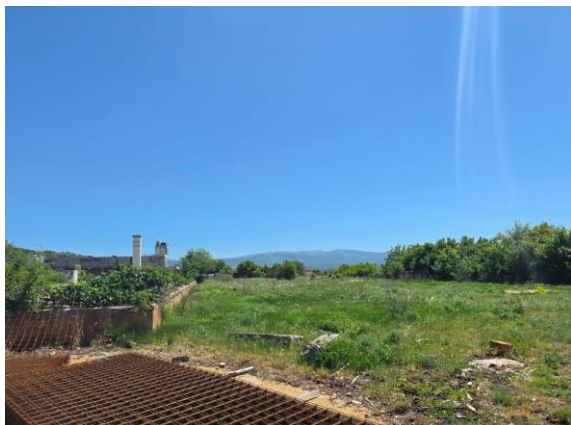
U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina. Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno Uputi ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od dana 8.5.2023. godine.

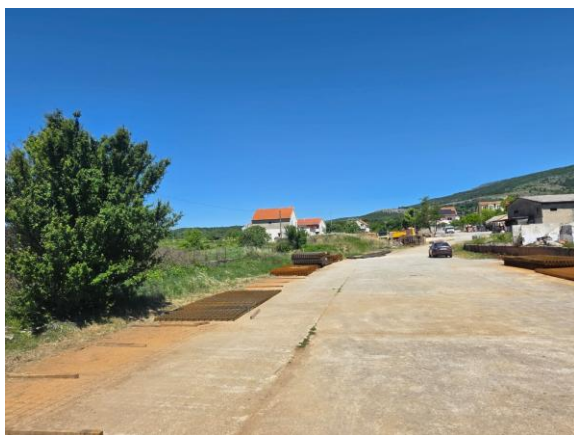
7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom jamčim da je elaborat izrađen neovisno i nepristrano, da ne postoji mogući sukob interesa i da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Jure Jelenić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

8. FOTOGRAFIJE





9. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DRNIŠ

KLASA: 936-02/16-05/58

URBROJ: 541-24-04/2-16-2

DRNIŠ, 15.07.2016.

Odjel za katastar nekretnina Drniš povodom zahtjeva MILIN IVAN, OIB: 99885711474, STJEPANA RADIĆA 31/2, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA na temelju čl. 51. st. 2. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/07, 124/10) izdaje sljedeće javne isprave:

POVLJEST PROMJENA za čestice zemlje 1036/4, 1037/3, 1037/4 i 1041/9 K.O. Drniš

Prema Vašem zahtjevu za povijesni izvadak za čestice zemlje 1036/4, 1037/3, 1037/4 i 1041/9 K.O. Drniš dajemo Vam sljedeće podatke:

Čestica zemlje 1036/4 nastala je cijepanjem čestice zemlje 1036/2. Čestica zemlje 1036/2 bila je neplodno zemljište površine 1853 m² u posjedovnom listu 1230 na ime Poljoprivredno dobro „Petrovo polje“, „Mesopromet i Vinarija“ iz Drniša od 1980. godine. Prijavnim listom UP/I-932-07/10-02/5 od 5. listopada 2009. godine provedenim 2010. godine čestica zemlje 1036/2 cijepa se na česticu zemlje 1036/2 i 1036/4 (neplodno zemljište 1442 m²). Takvo stanje je i danas.

Čestica zemlje 1037/3 nastala je cijepanjem čestice zemlje 1037/1. Čestica zemlje 1037/1 bila je neplodno zemljište površine 1869 m² u posjedovnom listu 1230 na ime Poljoprivredno dobro „Petrovo polje“, „Mesopromet i Vinarija“ iz Drniša od 1980. godine. Prijavnim listom UP/I-932-07/10-02/5 od 5. listopada 2009. godine provedenim 2010. godine čestica zemlje 1037/1 cijepa se na česticu zemlje 1037/1 i 1037/3 (neplodno zemljište 1687 m²). Takvo stanje je i danas.

Čestica zemlje 1037/4 nastala je cijepanjem čestice zemlje 1037/2. Čestica zemlje 1037/2 bila je vinograd površine 960 m² u posjedovnom listu 1843 na ime Grcić Ante Ivin iz Badnja, Grcići 21 od 1998. godine (Ugovor o kupoprodaji OV-2676, 2677/98 od 5. ožujka 1998. godine). Prijavnim listom UP/I-932-07/10-02/5 od 5. listopada 2009. godine provedenim 2010. godine čestica zemlje 1037/2 cijepa se na česticu zemlje 1037/2 i 1037/4 (vinograd 25 m²). Takvo stanje je i danas.

Čestica zemlje 1041/9 bila je vinograd površine 1241 m² u posjedovnom listu 91 na ime Dadić Marija ud. Nike iz Drniša. Prijavnim listom broj 427/57 provedenim 1957. godine mijenja se kultura – vinograd u oranicu. Prijavnim listom UP/I-917-68 provedenim 1968. godine čestica zemlje 1041/9 prelazi u posjedovni list 899 na ime Poljoprivredno dobro „Petrovo polje“, „Mesopromet i Vinarija“ iz Drniša. Za novu izmjeru 1970. godine osnovani su ABC registri iz kojih su nastali posjedovni listovi tako je za česticu zemlje 1041/9:

ABC registar	kultura	površina m ²	posjednik
982	npl	172	„Mesopromet“ Split – pogon Drniš
	oronica	2275	

Čestica zemlje 1041/9 iz ABC registra 982 prelazi u posjedovni list 1230 na ime Poljoprivredno dobro „Petrovo polje“, „Mesopromet i Vinarija“ iz Drniša. Prijavnim listom UP/I- 932-07/90-01/-9 od 6. lipnja 1989. godine provedenim 1990. godine čestica zemlje 1041/9 mijenja kulturu u oranicu 2474 m². Takvo stanje je i danas.

Prilozi:

- Posjedovni list 1230
- Prijavni list UP/I-932-07/10-02/5
- Ugovor o kupoprodaji OV-2676, 2677/98 od 5. ožujka 1998. godine
- Posjedovnog lista 91
- Prijavni list broj 427/57
- Prijavni list UP/I-917-68
- Posjedovni list 899
- ABC registar 982
- Prijavni list UP/I- 932-07/90-01/-9

Upravna pristojba prema tar. br. 1, tar. br. 55 Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13) u iznosu od 40,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Izradio/la: Zdenka Štingl, dipl.ing.geod
viši stručni savjetnik za geodetske poslove

Službena osoba: Zdenka Štingl, dipl.ing.geod
viši stručni savjetnik za geodetske poslove



