



**AGENCIJA MIJANOVIĆ** D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

☎ +385 21 48 48 48

✉ info@a-m.hr

☎ +385 91 616 1636

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Broj elaborata:** 114/2026-3

**Svrha:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Nekretnina:** č.zem.br. 6121/2 k.o. Drvenik  
k.č.z. 6121/2 k.o. Drvenik

**Lokacija:** Trogir, Drvenik Veliki

**Naručitelj:** **Staćajna masa iza GREEN YARD 100 j.d.o.o. u stečaju, Ulica put Jersan 2, Murter, OIB: 36807353852**

**Datum:** 03.04.2026.

**IZRADIO:** Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **SADRŽAJ:**

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA
12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
13. PRILOZI



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

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 sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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 3. 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 područjem imenovanja iz izreke 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 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. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpD-Lw

### **3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
  
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
  
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina, Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
  
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
  
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

### **4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

## **5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA**

### **5.1. ZADATAK:**

Sukladno zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti za poljoprivredno zemljište oznake k.č.z. 6121/2, k.o. Drvenik;

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

### **5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE**

Dan očevida: 03.04.2026.

Dan kakvoće: 03.04.2026.

Dan vrednovanja: 03.04.2026.

Naručitelj: Stačajna masa iza GREEN YARD 100 j.d.o.o. u stečaju, Ulica put Jersan 2, Murter, OIB: 36807353852

### **5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Četvrt: Drvenik Veliki

Grad: Trogir

Županija: Splitsko-dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Drvenik

ZK IZVADAK: 5213

Nekretnina: č.zem.br. 6121/2 k.o. Drvenik

k.č.z. 6121/2 k.o. Drvenik

Osnova procjene: Tržišna vrijednost zemljišta

Za potrebe: Za potrebe finansijskih institucija

Kategorija zemljišta:

**4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. - 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.**

Opis nekretnine: Predmeta nekretnina nalazi se u Drveniku . Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja poljoprivredno zemljište obraslo niskim i visokim raslinjem . Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina IV. Kategorije.

Pristup: Nekretnina nema direktan pristup na JPP

Napomena za prist.

Odvodnja: Terenom

Dozvole ishođene na čestici: -

## 5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

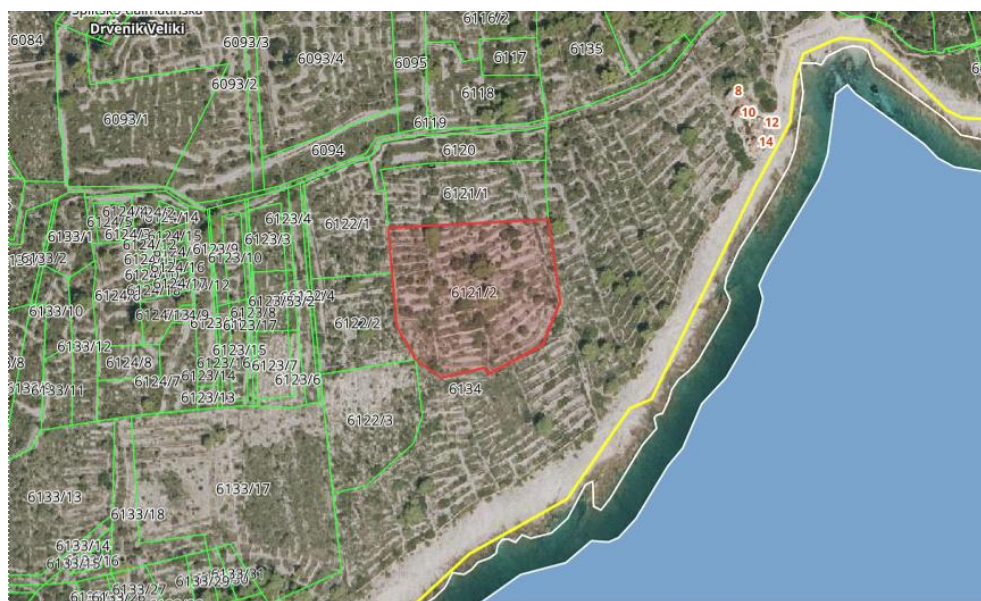


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

## MIKRO



Identifikacija izvršena prema podacima iz katastra

## 6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### 6.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

ZK izvadak: E IZVADAK OD 03.04.2026.

Općinski sud: Split/ZK odjel Trogir

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Drvenik	5213	6121/2		Drvenik	6121/2	5213	8.403,00

Opis nekretnine: VOĆNJAK, VINOGRAD, PAŠNJAK

Ukupna površina čest: 8.403,00 m<sup>2</sup>

Površina koja se procjenjuje: 8.403,00 m<sup>2</sup>

Vlasnik ZK

- Suvlasnički dio: 4/16  
RUŠIĆ IVAN, PUT PLOKITA 33, 21000 SPLIT
- Suvlasnički dio: 3/16  
RUŠIĆ "PROIDILO" IVO, STARČEVIĆEVA 3, 21000 SPLIT
- Suvlasnički dio: 1/16  
ČAPALIJA NIKOLINA, DRVENIK VELIKI
- Suvlasnički dio: 601/8403  
RUŠIĆ NIKOLA, OIB: 52845701429, MOSEĆKA 56, 21000 SPLIT
- Suvlasnički dio: 1/16  
JURIĆ KRISTIANA, OIB: 99002740874, HRVATSKIH MUČENIKA 22, 21220 TROGIR
- Suvlasnički dio: 1/16  
JURIĆ SINIŠA, OIB: 81302301700, FIDELIOSTRASSE 158, 81927 MÜNCHEN, NJEMAČKA, NJEMAČKA
- Suvlasnički dio: 20401/67224  
GREEN YARD 100 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15565568016, KNEZA DOMAGOJA 73, SEGET DONJI 21220 TROGIR


Posjedni (katastar): Sukladno upisu

Teret: NEMA sukladno upisu u ZK

Napomena: -

## 6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno izmjenama i dopunama PPUG Trogira ("Službeni glasnik Grada Trogira", broj 11/17, 13/20), kartografski prikaz br. 1., "Korištenje i namjena površina", predmetna nekretnina nalazi se djelomično u zoni šuma isključivo osnovne namjene i djelomično u zoni ostala poljoprivredna tla, šume i šumsko zemljište.

	Županija:	SPLITSKO - DALMATINSKA	
	Grad:	TROGIR	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TROGIRA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza	1.	Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 25000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka o donošenju plana:		
Službeni glasnik Grada Trogira: 11/17	Službeni glasnik Grada Trogira: 13/20		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:		
"Slobodna Dalmacija" (06.05.2019.)	od : 13.05.2019.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	do : 12.06.2019.		
M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
	Pročelnica : Branka Frankić, dipl.ing.građ.		
Suglasnost temeljem članka 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 38/19 i 98/19) Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Kl.:350-02/20-11/6 Ur.br.531-06-1-20-8, od 14.05.2020.			

Sukladno izmjenama i dopunama PPUG Trogira ("Službeni glasnik Grada Trogira", broj 11/17, 13/20), kartografski prikaz br. 4.4., "Građevinska područja naselja Drvenik Veli", predmetna nekretnina nalazi se van obuhvata građevinskog područja.

	Županija:	SPLITSKO - DALMATINSKA	
	Grad:	TROGIR	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TROGIRA		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA DRVENIK VELI		
Broj kartografskog prikaza	4.4.	Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 5000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka o donošenju plana:		
Službeni glasnik Grada Trogira: 11/17	Službeni glasnik Grada Trogira: 13/20		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:		
"Slobodna Dalmacija" (06.05.2019.)	od : 13.05.2019.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	do : 12.06.2019.		
M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
	Pročelnica : Branka Frankić, dipl.ing.građ.		
Suglasnost temeljem članka 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 38/19 i 98/19) Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Kl.:350-02/20-11/6 Ur.br.531-06-1-20-8, od 14.05.2020.			

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

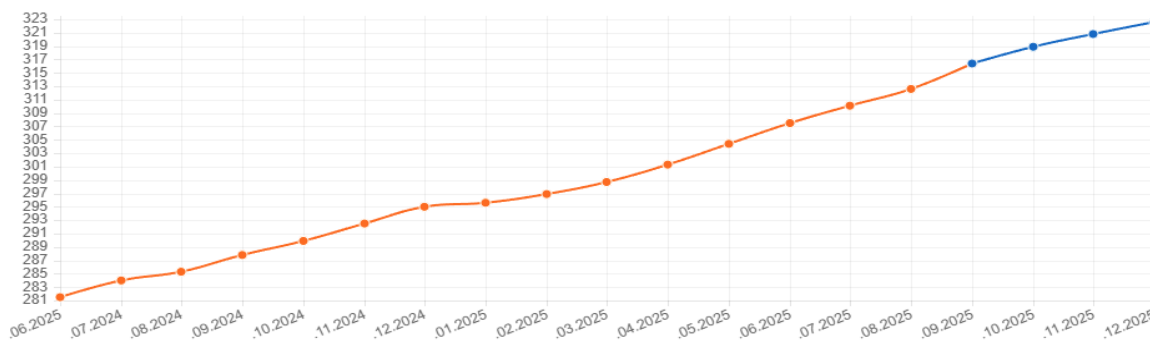
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

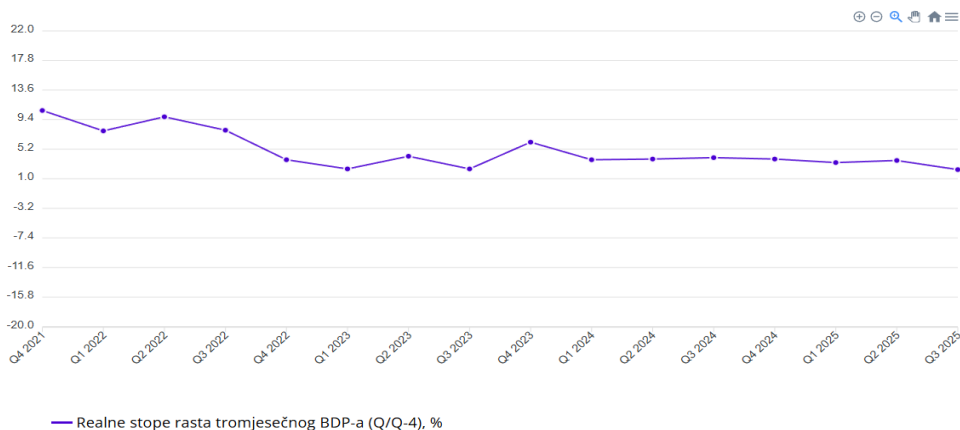
### BN Index

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



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

### Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



izvor: <https://www.dzs.hr/>

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### 8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište na Drveniku Velikom, oznake k.č.z. 6691, k.o. Drvenik. Zemljište je površine 6691 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 06.03.2024. za iznos od 49993 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2278839
Datum pregleda	3.4.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5513113
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2025
Površina u prometu	1.615,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	49.993,00
Datum ugovora	06.03.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRVENIK VELIKI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



#### Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište na Drveniku Velikom, oznake k.č.z. 6031/2, k.o. Drvenik. Zemljište je površine 1713 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 20.11.2025. za iznos od 51390 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2486182
Datum pregleda	3.4.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5747686
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2026
Površina u prometu	1.713,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	51.390,00
Datum ugovora	20.11.2025
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRVENIK VELIKI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



### Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište na Drveniku Velikom, oznake k.č.z. 6941/1, k.o. Drvenik. Zemljište je površine 716 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 26.08.2022. za iznos od 19968,98 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2045055
Datum pregleda	3.4.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4868776
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	716,00
Vrijednost nekretnine (KN)	150.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	19.968,98
Datum ugovora	26.08.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRVENIK VELIKI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Prikaz lokacije procjenjivanih zemljišta i usporednih zemljišta



## **9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

### **METODA PROCJENE**

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

#### **POREDBENA METODA:**

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

#### **PRIHODOVNA METODA:**

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### **TROŠKOVNA METODA:**

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine predstavljaju poljoprivredno zemljište, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

## 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Othert
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	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						

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

\*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Trogir	Trogir	Trogir	Trogir
Lokacija	Drvenik Veliki	Drvenik Veliki	Drvenik Veliki	Drvenik Veliki
Nekretnina	Poljo. Zem.	Poljo. Zem.	Poljo. Zem.	Poljo. Zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	03.04.2026.	06.03.2024.	20.11.2025.	26.08.2022.
Površina (m <sup>2</sup> )	8.403,00	1.615,00	1.713,00	716,00
Cijena (€)	-	49.993,00	51.390,00	19.968,98
Cijena (€/m <sup>2</sup> )		30,96	30,00	27,89
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
<b>Protok vremena</b>	2Q2026	1Q2024	4Q2025	3Q2022
DZS indeks cijena nekretnina	213,36	181,47	213,36	155,80
Vremensko usklađenje	-	17,60%	0,00%	36,90%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>		36,41	30,00	38,18

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	36,41	30,00	38,18
Prosječna prilagođena cijena	34,86	34,86	34,86
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-1,55	4,86	-3,32
Relativno odstupanje od prosjeka	4,45%	13,94%	9,52%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-1,55	4,86	-3,32
Kvadrat odstupanja	2,40	23,62	11,02
Standardno odstupanje		3,51	
Dvostruko standardno odstupanje		7,02	
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	-	36,41	30,00	38,18
Kis	0,00	0,00	0,00	0,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,20	0,20	0,20	0,20
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	34,86	36,41	30,00	38,18
<b>LOKACIJA</b>				
Opis	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
<b>VELIČINA ZEMLJIŠTA</b>				
Opis	> 3000	1500 - 3000	1500 - 3000	700 - 1000
Korekcijski faktor	-	-5%	-5%	-15%
<b>OBLIK ZEMLJIŠTA</b>				
Opis	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	nepravilni
Korekcijski faktor	-	0%	0%	20%
<b>KONFIGURACIJA</b>				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>				
Opis	nema pristup	makadam	makadam	makadam
Korekcijski faktor	-	-10%	-10%	-10%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		-15%	-15%	-5%
Prilagođena cijena	<b>30,91</b>	30,95	25,50	36,27

## 11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvrmski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	36,41	30,00	38,18
Interkvalitativno izjednačena cijena	30,95	25,50	36,27
Razlika (%)	-15,00%	-15,00%	-5,00%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	30,95	25,50	36,27
Prosječna prilagođena cijena	30,91	30,91	30,91
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-0,04	5,41	-5,36
Relativno odstupanje od prosjeka	0,13%	17,50%	17,34%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,04	5,41	-5,36
Kvadrat odstupanja	0,00	29,27	28,73
Standardno odstupanje	4,4		
Dvostruko standardno odstupanje	8,8		
Pravilo 2 - $\sigma$ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> ) - IV. kategorije			
<b>30,91</b>			

## 12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu:

č.zem.br. 6121/2 k.o. Drvenik

k.č.z. 6121/2 k.o. Drvenik

CIJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IV.2. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena (€)
6121/2	8.403,00	30,91	<b>259.736,73</b>

- SVEUKUPNO:

**259.736,73 €**

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

**260.000,00 €**

- Vrijednost 9. Suvlasnički dio: 20401/67224 SUKLADNO NALOGU NARUČITELJA :

**78.824,36 €**

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

**78.800,00 €**

U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ  
**IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

U Splitu 03.04.2026.

## **13. PRILOZI**

# **PRILOG 1**



## **PRILOG 2**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR  
Stanje na dan: 03.04.2026. 08:29

Katastarska općina: 330698, DRVENIK

Broj ZK uložka: 5213

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-46707/2025  
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.	6121/2	36	BILAVCI VOĆNJAK VINOGRAD PAŠNJAK	8403 2000 400 6003	
			UKUPNO:	8403	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 4/16	RUŠIĆ IVAN, PUT PLOKITA 33, 21000 SPLIT	
2. Suvlasnički dio: 3/16	RUŠIĆ "PROIDILO" IVO, STARČEVIĆEVA 3, 21000 SPLIT	
3. Suvlasnički dio: 1/16	ČAPALIJA NIKOLINA, DRVENIK VELIKI	
6. Suvlasnički dio: 601/8403	RUŠIĆ NIKOLA, OIB: 52845701429, MOSEČKA 56, 21000 SPLIT	
7. Suvlasnički dio: 1/16	JURIĆ KRISTIANA, OIB: 99002740874, HRVATSKIH MUČENIKA 22, 21220 TROGIR	
8. Suvlasnički dio: 1/16	JURIĆ SINIŠA, OIB: 81302301700, FIDELIOSTRASSE 158, 81927 MÜNCHEN, NJEMAČKA, NJEMAČKA	
9. Suvlasnički dio: 20401/67224	GREEN YARD 100 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15565568016, KNEZA DOMAGOJA 73, SEGET DONJI 21220 TROGIR	
9.3	Zaprimljeno 27.10.2025.g. pod brojem Z-46707/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-460/2025-5 OD 27.10.2025, STEČAJNI POSTUPAK.	na 9 (9.1)

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 25.01.2024.g. pod brojem Z-3565/2024  ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, predlagatelja Matia Sekul, Don Vjekoslava Bilote 52A, Seget Donji, OIB: 04212779713 u osnivanju zemljišne knjige k.o. Drvenik u odnosu na čest.zem. 6121/2 ZU 5213 i čest.zem. 6613 ZU 5380.	

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.04.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Split  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR  
Stanje na dan: 03.04.2026. 08:29

Katastarska općina: 330698, DRVENIK

Broj ZK uložka: 5213

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-46707/2025  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	6121/2	36	BILAVCI VOĆNJAK VINOGRAD PAŠNJAK	8403 2000 400 6003	
		UKUPNO:		8403	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 4/16 RUŠIĆ IVAN, PUT PLOKITA 33, 21000 SPLIT	
2.	Suvlasnički dio: 3/16 RUŠIĆ "PROIDILO" IVO, STARČEVIĆEVA 3, 21000 SPLIT	
3.	Suvlasnički dio: 1/16 ČAPALIJA NIKOLINA, DRVENIK VELIKI	
6.	Suvlasnički dio: 601/8403 RUŠIĆ NIKOLA, OIB: 52845701429, MOSEČKA 56, 21000 SPLIT	
7.	Suvlasnički dio: 1/16 JURIĆ KRISTIANA, OIB: 99002740874, HRVATSKIH MUČENIKA 22, 21220 TROGIR	
8.	Suvlasnički dio: 1/16 JURIĆ ŠINIŠA, OIB: 81302301700, FIDELIOSTRASSE 158, 81927 MÜNCHEN, NJEMAČKA, NJEMAČKA	
9.	Suvlasnički dio: 20401/67224 GREEN YARD 100 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15565568016, KNEZA DOMAGOJA 73, SEGET DONJI 21220 TROGIR	
9.3	Zaprimljeno 27.10.2025.g. pod brojem Z-46707/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-460/2025-5 OD 27.10.2025, STEČAJNI POSTUPAK.	na 9 (9.1)

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 25.01.2024.g. pod brojem Z-3565/2024  ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, predlagatelja Matia Sekul, Don Vjekoslava Bilote 52A, Seget Donji, OIB: 04212779713 u osnivanju zemljišne knjige k.o. Drvenik u odnosu na čest.zem. 6121/2 ZU 5213 i čest.zem. 6613 ZU 5380.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.04.2026.



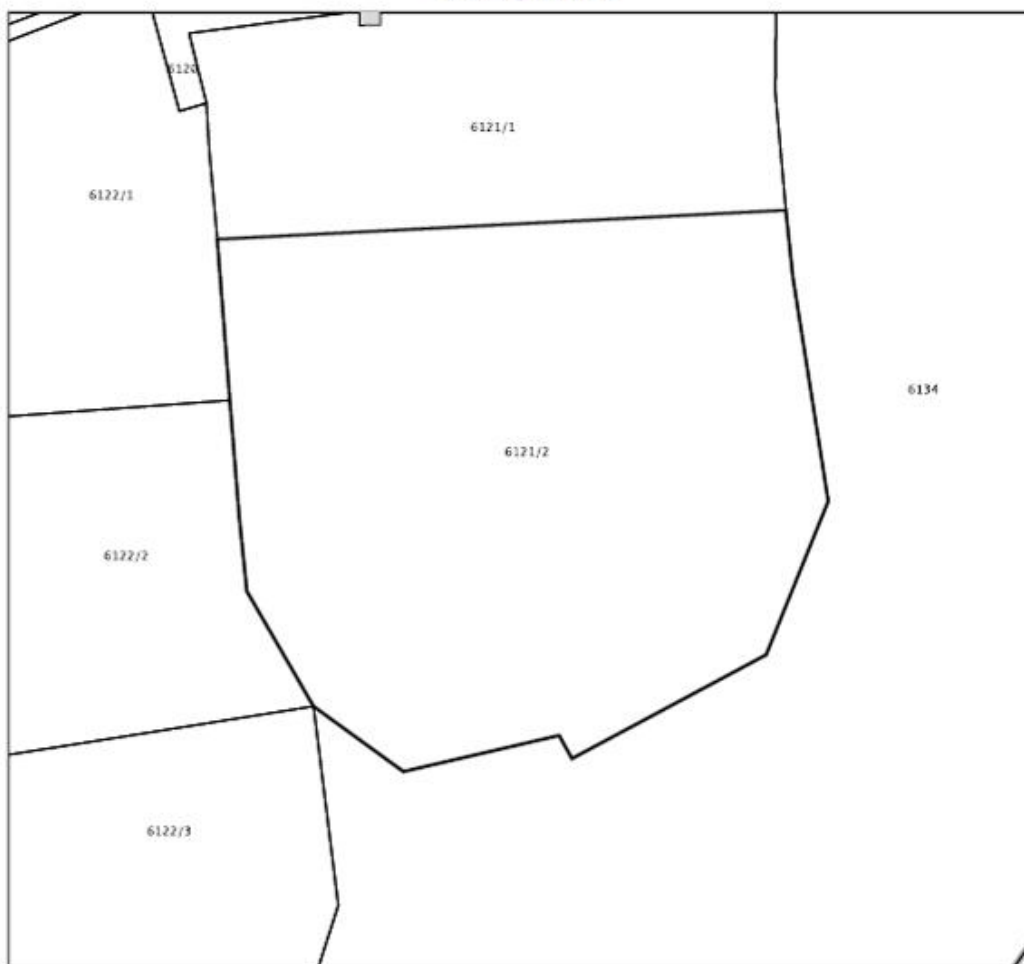
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DRVENIK  
k.č.br.: 6121/2

Stanje na dan: 03.04.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



## **PRILOG 3 - ZAKONI**

## ZAKONI

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
European Valuation Standards (EVS 2016)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)  
Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)  
Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)  
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)  
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)  
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)  
Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)  
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)  
Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb  
Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb  
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)  
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina  
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina  
Hrvatske vode, Karta prethodne procjene rizika - verificirana  
RGN fakultet, Karta podložnosti na klizanje  
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR  
NASA, Sea Level Projection Tool