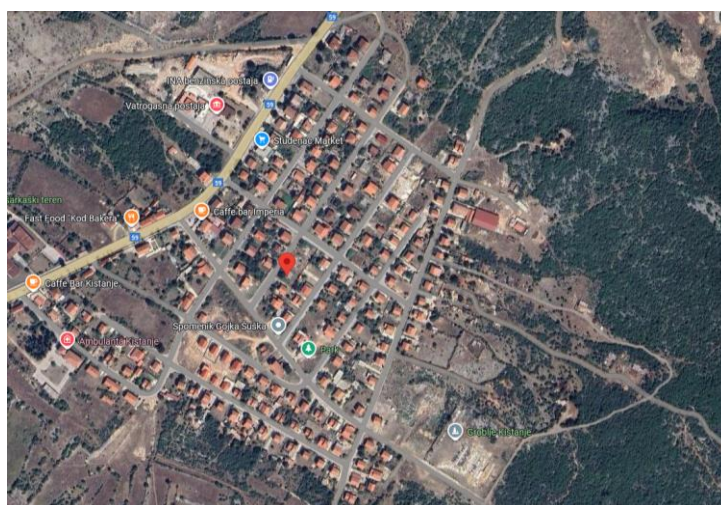


Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina  
KAMEL SHIHABI , dipl.ing.arh., Pokrovnik , Sv. Mihovila 7 : OIB: 73087634439  
/Rješenje Ministarstva pravosuđa , uprave i digitalne transformacije  
KLASA: UP/I-710-03/25-01/522 , URBROJ: 514-03-04/01-25-06/

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:  
**Građevinsko zemljište**  
k.č.3998/75 k.o. Kistanje ( ZK 1499 k.o. Kistanje )



Naručitelj: **OPĆINA KISTANJE , Trg Sv. Nikole 5 , KISTANJE**  
**OIB: 41783102203**

**Zadatak procjene:** **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**Svrha :** određivanje tržišne vrijednosti  
**Dan vrednovanja :** 02.09.2025.g.  
**Dan kakvoće :** 02.09.2025.g.  
**Broj elaborata:** 22-1/2025  
**Datum izrade :** 1.10.2025.

**Procjenitelj-sudski vještak:** **Kamel Shihabi , d.i.a.,**



## **S A D R Ž A J:**

### **1. UVOD**

- 1.1. SAŽETAK PROCJENE
- 1.2. IZJAVA PROCJENITELJA
- 1.3. RJEŠENJA O IMENOVANJU FIZIČKE OSOBE
- 1.4. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
- 1.5. ZADATAK PROCJENE

### **2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE**

- 2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU
- 2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI
- 2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU
- 2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- 2.5. LOKACIJA NEKRETNINE

### **3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

- 3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE
- 3.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

### **4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

- 4.1. POJMOVNIK
- 4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

### **5. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA**

- 5.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA,
- 5.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
- 5.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I ODSUPANJA U KAKVOĆI I IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
- 5.4. PROCIJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
- 5.5. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### **6. ZAKLJUČAK**

### **7. PRILOZI**

- ID Izvatka 65462 od 5.9.2025. god.

# 1 U V O D

## 1.1 SAŽETAK PROCJENE

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	OPĆINA KISTANJE
Adresa nekretnine:	Kistanje , ulica Antona Glasnovića
Tip nekretnine, namjena:	Građevinsko zemljište , stambene
Zemljišno knjižni uložak:	1499
Zemljišno knjižna čestica:	3998/75 k.o. Kistanje
Katastarska čestica:	3998/75
Katastarska općina:	Kistanje
Površina k.č. ( m <sup>2</sup> ):	500 m2
Tržišna vrijednost nekretnine:	<b>9.875,00 €</b> <b>(zaokruženo 9.900,00 € )</b>
Ime procjenitelja, broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski vještak)	<b>Kamel Shihabi , d.i.a.</b> , sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Rješenje KLASA: UP/I-710-03/25-01/522 , URBROJ: 514-03-04/01-25-06 od 2.09.2025.g

## 1.2. IZJAVA PROCJENITELJA:

Ja, potpisani Kamel Shihabi, dipl.ing.arh., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina po svom najboljem uvjerenju izjavljujem da:

Usluga pružena od strane sudskog vještaka - procjenitelja prema naručitelju Općina Kistanje je izrađena sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene nekretnina i prema priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (MSOV),

- a) Nitko mi nije pružao stručnu pomoć u tijeku izrade ove procjene,
- b) Procjena je izrađena od moje strane kao sudskog vještaka za procjene vrijednosti nekretnina uz korištenje svih dostupnih podataka,
- c) Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- d) Naknada za izradu elaborata procjene niti na koji način ne zavisi od zaključka procjene,
- e) Procjena je izrađena sukladno sa etičkim kodeksom koji sam prihvatio još kod prvog imenovanja za vještaka,
- f) Ispunjavam u potpunosti sve uvjete za obavljanje usluge procjene, što je vidljivo iz priloženih rješenja o imenovanju.

U Šibeniku, 01.10.2025.g.

**Kamel Shihabi**, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za područja  
građevinarstva i procjene  
vrijednosti nekretnina



### 1.3. RJEŠENJA O IMENOVANJU



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/522  
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 2. 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Kamela Shihabija, diplomiranog inženjera arhitekture iz Pokrovnika, Ulica Sv. Mihovila 7, OIB: 73087634439, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Kamel Shihabi, diplomirani inženjer arhitekture iz Pokrovnika, Ulica Sv. Mihovila 7, OIB: 73087634439, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 2. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Kamel Shihabi, diplomirani inženjer arhitekture iz Pokrovnika, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

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



514|UP1710032501522|6

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani 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 Šibeniku.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u 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. Kamel Shihabi, Pokrovnik, Ulica Sv. Mihovila 7
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501522|6





## 1.5. ZADATAK PROCJENE

Temeljem zahtjeva Naručitelja ( Narudžbenica 86/2025 ) Općina Kistanje , izradilo sam procjenu tržišne vrijednosti nekretnine zemljišta u Kistanju označene kao : k.č. 3998/75 k.o. Kistanje , zemljište oznake gradilište ukupne površine 500 ,00 m<sup>2</sup> , koje je upisano u zemljišne knjige za k.o. Kistanje , zk.ul. 1499 kao vlasništvo : udio 1/1 Općina Kistanje

U Državnoj geodetskoj upravi nekretnina se vodi kao : k.č. 3998/75 k.o. Kistanje , zemljište oznake Vlačine – gradilište ukupne površine 500,00 m<sup>2</sup> posjedovni list 764 u posjedu udio 1/1 DRUŠTVENA IMOVINA, SIZ ZA STAM. KOM. POSLOVE KNIN, KNIN, HRVATSKA

Vlasništvo i posjed je je u svemu prema predloženim podacima i prema dostavljenoj dokumentaciji i na temelju očevida na licu mjesta.

Očevid na licu mjesta obavljen je 02.9.2025.g

Dan vrednovanja : 02.9.2025. g

Dan kakvoće : 02.9.2025.g

Adresa nekretnine: Kistanje , Ulica Antona Glasnovića

Površina procjenjivanog zemljišta: 500,00 m<sup>2</sup>

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na dan 02.09.2025. godine

Očevid obavljen dana 02.9.2025. godine s početkom u 10,00 h.

Na očevidu pristutni : Kamel Shihabi –sudski vještak i procjenitelj

Elaborat procjene služiti će Naručitelju u dokumentaciji za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine .



## 2 IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

### 2.1. STANJE NEKRETNINE U OPĆINSKOM SUDU U ŠIBENIKU , ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KNIN : BROJ ZK ULOŠKA 1499



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KNIN  
Stanje na dan: 01.10.2025. 14:28

Katastarska općina: 313866, KISTANJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2035/2025  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1499

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3998/1	PAŠNJAK			90245	
2.	3998/75	GRADILIŠTE			500	
3.	3998/103	PAŠNJAK			500	
4.	3998/104	PAŠNJAK			500	
5.	3998/105	GRADILIŠTE			500	
6.	3998/107	GRADILIŠTE			775	
7.	3998/112	NOVO NASELJE			1590	
		PAŠNJAK			1590	
8.	3998/115				790	
9.	3998/122	PAŠNJAK			2218	
10.	3998/136				460	
11.	3998/137				515	
12.	3998/213	PAŠNJAK			125	
13.	3998/214	PAŠNJAK			98	
14.	3998/215	PAŠNJAK			97	
		UKUPNO:			98913	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KISTANJE	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.10.2025.

## 2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 01.10.2025. 14:28

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KISTANJE (Mbr. 313866)

Posjedovni list: 764

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRUŠTVENA IMOVINA, SIZ ZA STAM. KOM. POSLOVE KNIN, KNIN, HRVATSKA	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3998/73	VLAČINE	500	18		
			GRADILIŠTE	500			
		3998/74	VLAČINE	500	18		
			GRADILIŠTE	500			
		3998/75	VLAČINE	500	18		
			GRADILIŠTE	500			
		4042/13	MJESTO KISTANJE	919	18		
			DVORIŠTE	919			
Ukupna površina katastarskih čestica				2419			

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

## 2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KNIN

Stanje na dan: 01.10.2025.

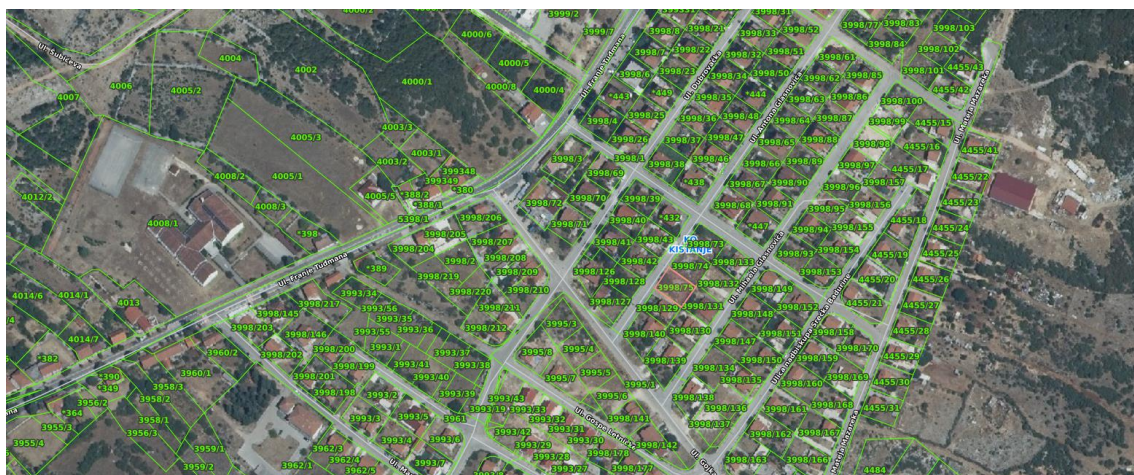
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KISTANJE  
k.č.br.: 3998/75

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904



## 2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE



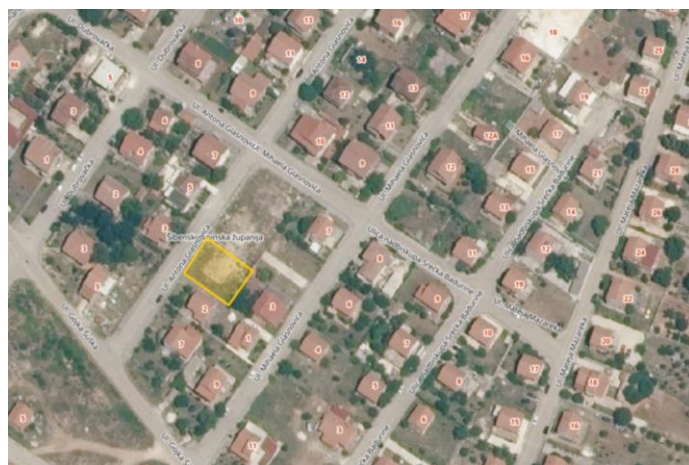
Izvor: ISPU

## 2.5. LOKACIJA NEKRETNINE

### Položaj i prilaz

Zemljište k.č. 3998/75 k.o. Kistanje je u naravi građevinsko zemljište neizgrađeno i neomeđeno . Pristup na parcelu je sa sjeverne strane , ulica kroz naselje . Parcela se nalazi u stambenom naselju .

U okruženju procjenjivane nekretnine su neizgrađene parcele , izgrađene parcele s stambenim objektima .



### 3 REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

#### 3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrdio sam:

Na k.č. 3998/75 k.o. Kistanje je zemljište neizgrađeno, granice nisu vidljive na istočnoj strani graniči s neizgrađenim zemljištem, s južne i zapadne strane graniči sa izgrađenim parcelama a na sjevernoj strani sa ulicom kroz naselje.

Katastarska čestica je pravilnog tlocrtni oblika, na relativano ravnom terenu, u površini 500,00 m<sup>2</sup>.

Procjena tržišne vrijednosti nekrenine k.č. 3998/75 k.o. Kistanje razmatrat će vrijednost nekretnina u površini od 500,00 m<sup>2</sup> kao zemljište unutar građevinskog područja naselja, na kojem je moguć smještaj stambenog objekata. Procjenjuje se vrijednost zemljišta i to kao građevinsko zemljište s obzirom da je prema prostorno planskoj dokumentaciji u unutar mješovite namjene M1 namjene, mikrolokacija /cjenovni blok na kojem se nalazi nekretnina.

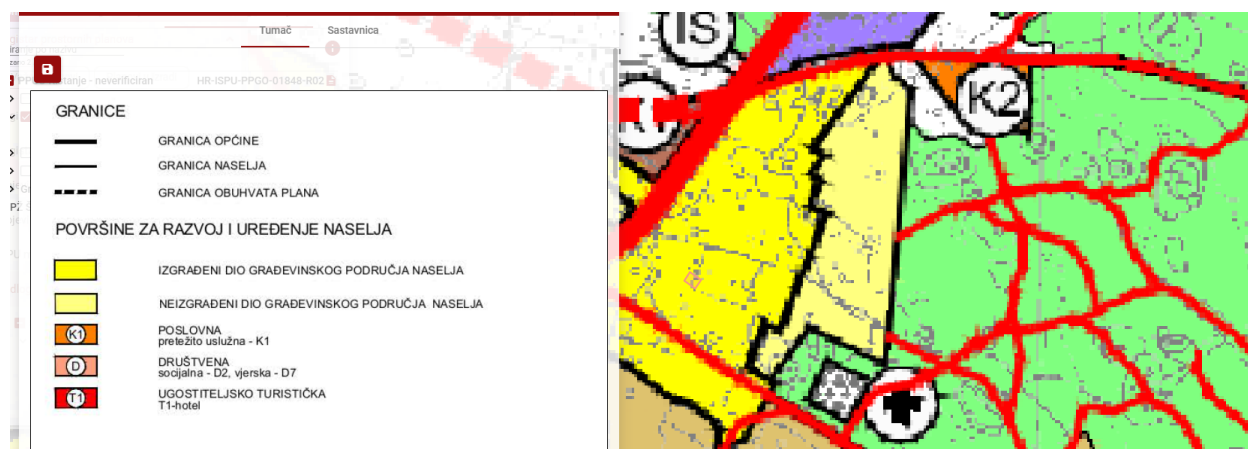
Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Poredbeni postupak, u pravilu, primjenjuje utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koje su međusobno slične, iz istog ili uspoređivanog cjenovnog bloka i realizirane unatrag četiri godine. Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnina, uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe.

#### 3.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

Prostorno planska dokumentacija za analizirano područje na snazi je:

Prostorni plan uređenja Općine Kistanje "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 03/06 i 12/14, 13/16.

Informacija iz prostorno planske dokumentacije općine Kistanje



## 2.2.1 Uvjeti za gradnju stambenih građevina

### Članak 15.

- 1). Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi stambene građevine.
- 2). Stambeni građevine su građevine stambene i stambeno poslovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici, najveće visine podrum i tri nadzemne etaže, odnosno maksimalno 10,0 m mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.
- 3). U dijelu građevine može se organizirati poslovni prostor i to:
  - trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.);
  - ugostiteljski i turistički sadržaji;
  - zanatstvo i osobne usluge, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, mali proizvodni pogoni i sl.;
  - ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).
- 4). Najveća bruto razvijena površina stambene građevine iznosi 800 m<sup>2</sup>. U najveću bruto razvijenu površinu stambene građevine uračunavaju se i pomoćne građevine na građevnoj čestici.

### Članak 16.

- 1). Na jednoj građevnoj čestici, unutar građevinskog područja naselja, mogu se graditi stambene i stambeno-poslovne građevine te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.
- 2). Stambene i stambeno-poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.
- 3). Može se dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, te tradicijski način izgradnje dopušta iznimku.

### Članak 17.

- 1). Stambena građevina može se graditi kao samostojeća, dvojna ili skupna.
- 2). Dvojna građevina se mora prisloniti uz susjednu građevinu, s kojom čini arhitektonsku cjelinu, jednim punim zabatnim zidom. Zabatni zid se izvodi kao protupožarni zid na vlastitoj građevnoj čestici.
- 3). Skupna građevina se mora prisloniti uz susjedne građevine, s kojom čini arhitektonsku cjelinu, sa najmanje dva puna zabatna zida. Zabatni zid se izvodi kao protupožarni zid na vlastitoj građevnoj čestici.
- 4). Skupne građevine se mogu graditi najveće visine prizemlje + kat, odnosno najveće visine 7,0 m od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, s mogućnošću gradnje podruma i krova.

### Članak 18.

- 1). U slučajevima kada se neposredno primjenjuju ove odredbe, veličina građevne čestice i intenzitet izgrađenosti građevne čestice za gradnju stambene građevine, određuje se prema načinu izgradnje kako slijedi:

NAČIN IZGRADNJE		građevna čestica za gradnju stambene građevine		
		Najmanja i najveća površina (m <sup>2</sup> )	Minimalna širina (m)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti $k_{ig}$
Stambene građevine	<b>Neizgrađeni dio naselja</b>			
	samostojeće građevine	400 – 1.000	12,0	0,3
	dvojne građevine	300 – 800	10,0	0,3
	skupne građevine	250 – 600	7,0	0,5
	<b>Pretežito izgrađeni dio naselja</b>			
	samostojeće građevine	300 – 600	10,0	0,4
	dvojne građevine	250 – 550	8,0	0,4
	skupne građevine	200 – 400	6,0	0,5

2). Koeficijent izgrađenosti – odnos površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice – (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

### Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmet procijene zemljišta koje se prema PPUO Kistanje ,k.č. 3998/75 k.o. Kistanje nalazi **u građevinskom području naselja** , **izgrađeni dio** . Pretpostavka ove procijene je da se neće mijenjati namjena zemljišta .

## 4 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. POJMOVNIK

#### DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Tržišna vrijednost određene nekretnine je ona vrijednost koju je nekretnina postiže na slobodnom tržištu nekretnina. Samo je ona procjena tržišne vrijednosti realna, koja svoju potvrdu sa manjim odstupanjem i u kraćem vremenskom razdoblju potvrdi uspješnom prodajom.

Treba naglasiti da sve vjerodostojne procjene tržišne vrijednosti polaze od pretpostavke da je nekretnina vlasnički čista, uredno provedena u zemljišnim knjigama i da je vlasnik u urednom posjedu nekretnine. Svaka pravna zapreka u tom smislu bitno umanjuje trenutnu vrijednost nekretnine.



## DEFINICIJA POREDBENE METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Poredbena metoda (The Sales Comparison Approach), komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.

Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu. Te razlike povećavaju ili umanjuju odnos između cijene prodane nekretnine i procijenjene vrijednosti druge nekretnine. Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Usporedive nekretnine su takve nekretnine koje se vezano uz okolnosti od utjecaja na vrijednost nekretnine u velikoj mjeri preklapaju. Odstupajuće značajke nekretnine i promjene u tržišnim okolnostima uzimaju se u obzir prema veličini utjecaja na vrijednost pomoću dodataka ili odbitaka.

Za usporedbu služe kupovne cijene koje su postignute u poslovnim transakcijama u vremenskoj blizini datuma vrednovanja u usporedivim područjima. Ako su ugovorene prije ili nakon datuma vrednovanja, odstupanja se u poslovnim transakcijama u dotičnim područjima uzimaju u obzir pomoću dodataka i odbitaka.

Kupovne cijene za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecale neobične okolnosti ili osobne okolnosti ugovornih stranaka, mogu se za usporedbu koristiti samo ako se utjecaj tih okolnosti može izraziti u vrijednosti i ako se kupovne cijene mogu korigirati za odgovarajuće iznose.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina odnosno u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanje cijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji.

**Poredbena metoda** je u prvome redu 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### 4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina Čl. 23. i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima o prodaji građevinskog zemljištima na sličnim/bliskim lokacijama, preuzetim izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena S obzirom na sve navedeno **za procjenu građevinskog zemljišta izabire se poredbeni metoda procjenjivanja** sukladno odredbama Zakona i Pravilnika kao glavna metoda koristeći se podacima izvatka iz zbirke kupoprodajnih nekretnina eNekretnina baze podataka o stvarnoj prodaji sličnih nekretnina na bliskim lokacijama.

## 5 PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PREMA POREDBENIM TRANSAKCIJAMA

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, podatke sa službenih stranica jedinica lokalne samouprave . . U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

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, podatke sa službenih stranica jedinica lokalne samouprave . . Za potrebe procjene tražen je službeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno čl. 58.st.3 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina od Splitsko dalmatinske županije .

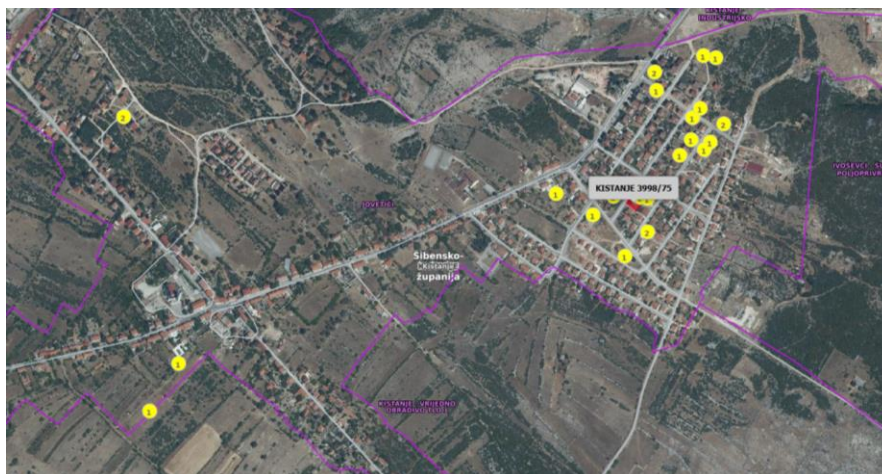
U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetni Nacrt izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena vidljivo je da zemljište pod rednim brojem 1, značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvatka, te će se sukladno čl. 17. Odluke o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA** izdano od RH , Šibensko-kninska županija , Upravni odjel za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove ID Izvatka 65462 od 5.9.2025. god. ( u prilogima )

### IZVOD IZ BAZE eNekretnina KUPOPRODAJNIH CIJENA

(TEMELJEM ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- građevinska zemljišta )



Zemljišne knjige			Postorno planske odredbe			Kupoprodajni ugovor		
Rbr:	K.O.	k.č.	namjena	Cjenovni blok	ki	Datum prodaje	Površina m2 U prometu	Cijena €/m2
1.	Kistanje	3998/123	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	02.07.2024	500,00	21,00
2.	Kistanje	4044/1	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	13.6.2024	625	9,60
3.	Kistanje	3998/134	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	27.3.2024	595	17,65
4.	Kistanje	3998/134	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	15.3.2024	595	16,81
5.	Kistanje	3998/2	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	11.1.2024	592	28,21
6.	Kistanje	3998/3	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	3.10.2023	600	6,67
7.	Kistanje	3998/77	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	23.8.2023	500	10,00
8.	Kistanje	3998/73 , 3998/74	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	11.3.2024	500	43,00

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena vidljivo je da zemljišta 2,5,6,7,8 odstupaju više od  $\pm 30\%$ , te se izuzimaju iz daljnjeg obračuna.

U sljedećoj tablici prikazane su nekretnine čija kupoprodajna cijena ne odstupa za  $\pm 30\%$ .

Zemljišne knjige			Postorno planske odredbe			Kupoprodajni ugovor		
Rbr:	K.O.	k.č.	namjena	Cjenovni blok	ki	Datum prodaje	Površina m2 U prometu	Cijena €/m2
1.	Kistanje	3998/123	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	02.07.2024	500,00	21,00
3.	Kistanje	3998/134	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	27.3.2024	595	17,65
4.	Kistanje	3998/134	GP-izgrađeno	Jovetići	Kis-max 1,6	15.3.2024	595	16,81

## 5.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu

U međuvremenskom izjednačavanju izvršena korekcija cijena radi protoka vremena , na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku , pritom korišten posljednji objavljeni indeks ( 4.4.2025) za četvrti kvartal 2024. god. , koji iznosi 189,84

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečje
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Trgovačko
Year	Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
	Q3	141,44	120,30	145,56	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	

Izvor : [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

U sljedećoj tablici prikazane su nekretnine nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodaj na cijena €/m2	Bazni*index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni*indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor = B/A	Međuvremensko izjednačena cijena (€)
1.	k.o. Kistanje 3998/123	2.7.2024	21,00	189,95	189,84	1,00	21,00
3.	k.o. Kistanje 3998/134	27.3.2024	17,65	170,84	189,84	1,11	19,59
4.	k.o. Kistanje 3998/134	15.3.2024	16,81	170,84	189,84	1,11	18,66

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. te se

isključuje iz daljnje Analizirajući predmetni izvadak iz e-Nekretnina kupoprodajnih cijena vidljivo je da ne odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka za  $\pm 30\%$ , te se sukladno čl. 4. Pravilnika o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina će se koristiti u postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

	Lokacija	Datum prodaje	Kupoprodaj na cijena €/m <sup>2</sup>	Bazni*index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni*index na dan procjene (B)	Korekcijski faktor = B/A	Međuvremensko izjednačena cijena (€)
1.	k.o. Kistanje 3998/123	2.7.2024	21,00	189,95	189,84	1,00	21,00
3.	k.o. Kistanje 3998/134	27.3.2024	17,65	170,84	189,84	1,11	19,59
4.	k.o. Kistanje 3998/134	15.3.2024	16,81	170,84	189,84	1,11	18,66
				PROSJEK :			19,75 €
				( $\pm 30\%$ )			Od 13,82 € do 25,67 €

Prosječna vrijednost – prosječna cijena usporedivih nekretnina iznosi 19,75 €/m<sup>2</sup>. Nekretnine koje su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupaju svojim obilježjima od usporedivih nekretnina – katastarskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl.11 "Odluke o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine", a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnina

### 5.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I ODSUPANJA U KAKVOĆI

Usporedne nekretnine :

1.	Ista kategorija zemljišta kao i procijenjivana	I kategorija
2.	Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja ( sukladno prostornim planovima)	Utvrđuje se proporcionalno površini nekretnine
3.	Upisana prava i tereti	Stvarni tereti upisani u Teretovnici C
4.	Položajna obilježja	Nedostataka i posebnih obilježja : zagađenost tla/ poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju izrazite depresije zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja

Prema čl.10, točka 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnine predmetno građevinsko zemljište je prve kategorije zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Tabelarni prikaz Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Procjenivana nekretnina :

K.O.	k.č.	namjena	Cjenovni blok	ki	Površina
Kistanje	3998/75	GZ- izgrađeno	Jovetići	Kis- max 1,6	500,00 m2

LOKACIJA	Kistanje	Kistanje	Kistanje	Kistanje
k.č.	3998/75	3998/123	3998/134	3998/134
k.o.	Kistanje	Kistanje	Kistanje	Kistanje
Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ
Površina zemljišta (m2)	500	500	595	592
Koregirana cijena euro/m2	19,75	21,00	19,59	18,66

<b>Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja</b> Ki- koeficijent iskoristivosti Koef. za preračunavanje KP (prilog 11.Pravilnika)	1,6	1,6 0,00	1,6 0,00	1,60 0,00
<b>Lokacija-veličina - kategorija</b> Koeficijent za prilagodbu (prilog 4.Pravilnika)	Dobra -500-I	slična -500 - I 0,00	slična - 595-I 0,00	Slična -595 -I 0,00
<b>Utjecaj buke</b> korekcija	neznatan	neznatan 0	neznatan 0	neznatan 0
<b>Oblik</b> korekcija	1:1	do 1:1 0	do 1:1 0	do 1:1 0
<b>Topografija</b> korekcija	ravno	ravno 0	ravno 0	ravno 0
<b>Namjena</b> korekcija	S	S 0	S 0	S 0
<b>Infrastruktura</b> korekcija	dostupna	dostupna 0	dostupna 0	dostupna 0
<b>Ukupno korekcija</b> <b>Korigirana vrijednost po m2</b>	<b>19,75</b>	<b>0 %</b> <b>19,59</b>	<b>0%</b> <b>19,59</b>	<b>0%</b> <b>18,66</b>

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA KONTROLA

Prosječna cijena medijana	19,75	21,00	19,59	18,66
Odstupanje od prosjeka		-1,25	0,16	1,09
Kvadrat odstupanja		1,5625	0,0256	1,1881
Standardna devijacija - $\sigma$	0,83			
Dvosturka devijacija - $2\sigma$	0,96			
<b>Odstupanje od prosjeka</b> (-40% do +40%)		-6,33% prihvatljivo	0,81 % prihvatljivo	5.52 % prihvatljivo
<b>Odstupanje od <math>2\sigma</math> (<math>\pm</math>)</b>		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je nekretnina označene kao k.č. 3998/75 k.o. Kistanje , ukupne površine P= 500,00 m2, koje u naravi predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište.

Prosječna vrijednost – prosječna cijena usporedivih nekretnina iznosi 19,75 €/m2.

### 5.4. PROCIJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

	Procijenjivana Nekretnina
OSNOVNI ULAZNI PODACI:	
Postojeća poredbena cijena €/m2:	19,75
Površina zemljišta m2	500,00
<b>Vrijednost nekretnine</b>	<b>9.875,00 €</b>

### 5.5.REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	VRIJEDNOST €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 3998/75 k.o. Kistanje	9.875,00
<b>UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>9.875,00</b>



## 6 ZAKLJUČAK

Današnja tržišna vrijednost nekretnine, u naravi neizgrađeno građevinskog zemljište k.č.br. 3998/75 k.o. Kistanje upisane u zk.ul.br. 1499 k.o. Kistanje , procijenjena je na vrijednost :

KORIŠTENA METODA	UKUPNO
<b>ZEMLJIŠTE POREDBENA</b>	<b>9.875,00 €</b>

Analizom dobivenih podataka, sa svim ograničavajućim uvjetima prije svega postojećim tržišnim uvjetima, s pretpostavkama koje su uzete u obzir u navedenoj poredbenoj metodi, s napomenom da prema Pravilniku o metodi procjene nekretnine (NN 105/15) Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

Sukladno izdanoj Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH izdano od MPUGDI klasa: 364-04/21-01/2 , Urbr: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotine,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

pa procjenjujemo da je tržišna vrijednost nekretnine, građevinskog zemljišta k.č. 3998/75 k.o. Kistanje na dan 01.10.2025.g. iznosi

**9.900,00 €**

Obvezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenu vrijednosti .

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnine ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine. Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, položajnoj pogodnosti lokacije, a temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva na današnji dan izrade elaborata.

**Napomena:** Svi radni materijali, file-ovi i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka su imovina sudskog vještaka i čuvati će se još jednu (1) godinu.

Procjena vrijedi za navedenu svrhu, te je bilo koje korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih lica – nevažeće. Procjena se može koristiti za treće zainteresirane strane izvan tvrtke naručitelja procjene samo uz suglasnost naručitelja procjene.

Smatrati ćemo povjerljivom svu dokumentaciju, naše radno izvješće i konverzaciju koju smo izmjenjivali. Ovi se uvjeti mogu izmjenjivati samo uz pisanu suglasnost obiju strana.

U Šibeniku , 01.10.2025.g.

Izradio:

**Kamel Shihabi d.i.a.**

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i  
procjene vrijednosti nekretnina



## **7 PRILOG**



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

ID Izvatka: 65462

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA DUBROVAČKA, KISTANJE	ULICA ANTE STARČEVIĆA, KISTANJE	UL. MIHAELA GLASNOVIĆA , KISTANJE	UL. MIHAELA GLASNOVIĆA , KISTANJE	, KISTANJE	ULICA GOJKA ŠUŠKA, KISTANJE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3998/123	4044/1	3998/134	3998/134	3998/2	3995/3
6	K.O.		KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		500	625	595	595	592	600
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		500	625	595	595	592	600
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	3998/123	4044/1	3998/134	3998/134	3998/2	3995/3
11	K.O.		KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE	KISTANJE
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,6;	1,6;	1,6;	1,6;	1,6;	1,6;
		Kin max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		21,00	9,60	17,65	16,81	28,21	6,67
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.07.2024	13.06.2024	27.03.2024	15.03.2024	11.01.2024	03.10.2023
18	CIJENOVNI BLOK		JOVETIĆI	JOVETIĆI	JOVETIĆI	JOVETIĆI	JOVETIĆI	JOVETIĆI
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		UL. ANTONA GLASNOVIĆA 26, KISTANJE	ULICA ANTONA GLASNOVIĆA, KISTANJE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3998/77	3998/73,3998/74
6	K.O.		KISTANJE	KISTANJE,KISTANJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		500	500
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		500	500
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č	KATASTAR	3998/77	3998/73
11	K.O.		KISTANJE	KISTANJE
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,6;	1,6;
		Kin max	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		10,00	43,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		23.08.2023	11.03.2024
18	CJENOVNI BLOK		JOVETIĆI	JOVETIĆI
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
8	k.č. 3998/73 k.o. KISTANJE	PREDMETNIM UGOVOROM OSTVARENA JE KUPOPRODAJA NEKRETNINE, ODNOSNO KUPOPRODAJA DVIJU KATASTARSKIH ČESTICA, ISTIH OBILJEŽJA, UPISANE U ISTI ZK ULOŽAK (K.Č.BR.3998/73 I K.Č.BR.3998/74, UPISANE U ZK,U.,1778 K.O.KISTANJE), TE JE ZA SVAKU KAT.ČEST. UGOVORENA POSEBNA CIJENA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , KISTANJE odnosno na k.č. 3998/75 k.o. KISTANJE, KNIN.

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

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

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

SVAKI ZAHTJEV, IZVADAK I OBAVIJEST IZ eNEKRETNINA POHRANJUJE SE ZA POTREBE EVENTUALNE REKONSTRUKCIJE PREDMETA.

KLASA: 364-02/25-02/76

URBROJ: 2182-19-03/2-25-4

IZRADIO/IZRADILA:  
ANICA MEIĆ-SIDIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ŠIBENIK, 5.9.2025.

ANICA  
MEIĆ-SIDIĆ

Digitalno potpisao:  
ANICA MEIĆ-SIDIĆ  
Datum: 2025.09.05  
11:46:19 +02'00'

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje