



Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina  
Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar  
Tel/fax: 023/ 31 56 75 Mob: 098 449 321  
e-mail: [partnerdoo@inet.hr](mailto:partnerdoo@inet.hr)

## PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: PE-29-24



Vrsta nekretnine:	<b>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>
Broj zemljišta (kat.čestice):	<b>k.č.br. 13595/2 k.o. VIR</b>
Broj ZK uložka.:	<b>Broj ZK uložka: 11347, Katastarska općina: VIR</b>
Predmet procjene/površina:	<b>P = 3916 m<sup>2</sup></b>
Lokacija/adresa:	<b>Zadarska županija, Općina Vir Vir-Soldatica, Virski put - Soldatica VII, 23234 Vir</b>
Svrha procjene:	<b>Procjena tržišne vrijednosti nekretnine</b>
Naručitelj:	<b>Stečajna masa iza HERES d.o.o. "u stečaju" OIB: 35463384625, Zadar, Put Gazića 14A</b>
Datum vrednovanja:	<b>20.08.2024.</b>
Tržišna vrijednost: (ZAOKRUŽENO)	<b>647.000,00 EUR</b> (Jc = 165,34 EUR/m <sup>2</sup> )
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Zadar, 20.08.2024. godine

## **SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:**

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

## 2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Ured predsjednika suda  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-373/20-5  
Zadar, 15. prosinca 2020.

### RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

### riješio je

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra, Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 15. prosinca 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. podnio je 2. studenoga 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 564/16 od 14. prosinca 2016., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o radnom odnosu, potvrdnice o stručnom usavršavanju, polica Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 564/16 utvrđeno je da Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 14. prosinca 2016. na rok od četiri godine.

Potvrdom o zaposlenju koju je izdao Partner d.o.o. Zadar, potvrđuje se da je Mario Kalmeta zaposlen u istom na radnom mjestu direktora od 2008. na neodređeno vrijeme.

Dostavljenom policom Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 18. siječnja 2020. do 18. siječnja 2021. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., Zadar, Denisa Bajla 37,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

### **3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

#### **PROPISI O VLASNIŠTVU:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 63/19)

#### **GRADITELJSKI PROPISI:**

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

#### **PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 68/20)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15)

#### **JAVNO DOSTUPNI PODACI:**

- Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
- Prostorni plan uređenja Općine Vir-Izmjene i dopune (Službeni glasnik Zadarske županije broj 2/04 i Službeni glasnik Općine Vir broj 1/07)
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Vir
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

#### **Napomena:**

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

#### 4. **ZADATAK**

Na zahtjev naručitelja dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

**Predmet procjene je građevinsko zemljište:**

- **k.č.br. 13595/2 k.o. VIR, ukupne površine 3916 m<sup>2</sup>**

Svrha procjene je utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja, datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine: 20.08.2024.

Dan kakvoće, datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine: 20.08.2024.

#### **Opis procjenjivane nekretnine:**

Procjenjivana nekretnina je zemljište k.č.br. 13595/2 k.o. VIR, ukupne površine P = 3916 m<sup>2</sup>. Predmetna katastarska čestica je u trenutku očevida zapuštena, a ranije je predmetna čestica bila u sastavu betonare. U naravi je neizgrađeno građevinsko zemljište locirano u izgrađenom dijelu naselja Vir, predio Soldatica.

Predmetno zemljište je položeno neposredno uz glavnu prometnicu koja povezuje otok Vir s kopnom preko mosta (D306, Virski put). Sa jugozapadne strane je postojeća ulica Virski put, a sa sjeveroistočne strane je postojeću asfaltiranu ulicu Soldatica VII.

Lokacija nekretnine je na udaljenosti oko 200-250 m metara od mora.

Predmetna čestica ima rješen pristup sa javne prometne površine.

#### **Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost 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.

#### **PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:**

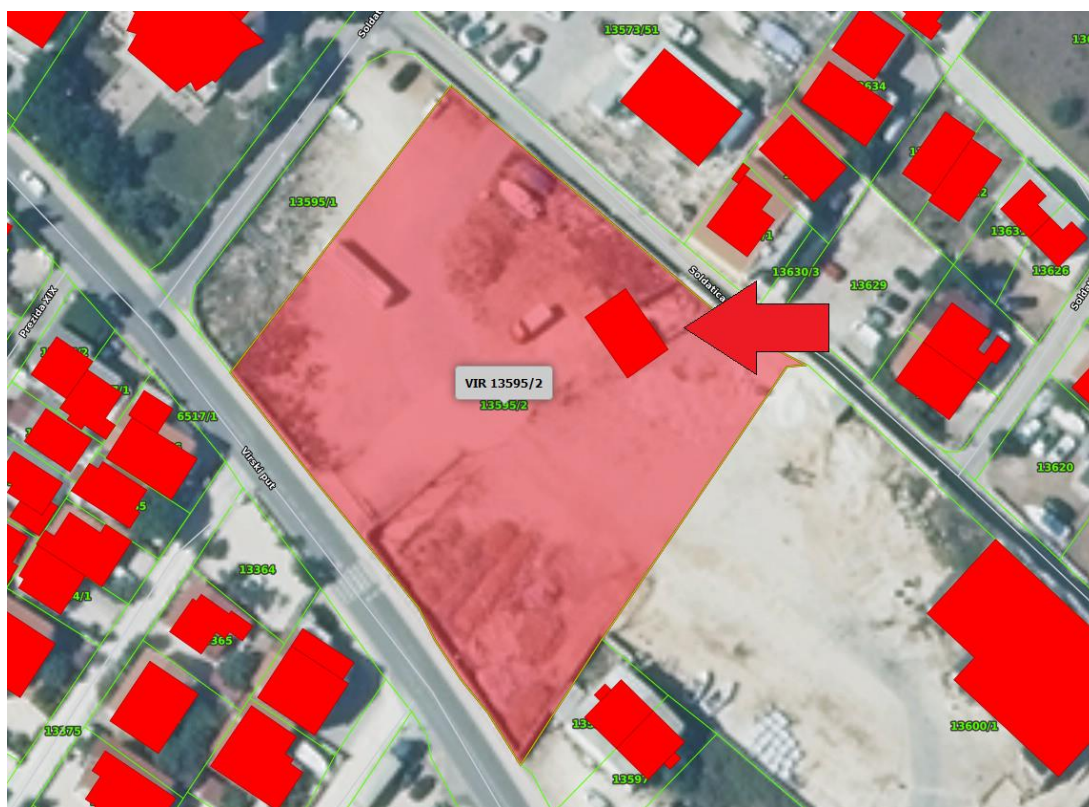
Općinski sud u Zadru ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Katastarska općina: 335169, VIR, Broj ZK uložka: 11347

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>
13595/2	56	SOLDATICA	3916
		DVORIŠTE	3836
		GOSPODARSKA ZGRADA, SOLDATICA	80

**LEGALITET NEKRETNINE:**

Na digitalnom katastarskom planu je na k.č.br. 13595/2 k.o. VIR ucrtana zgrada tlocrtne površine 80 m<sup>2</sup> (na donjoj slici označeno strelicom).



Lokacija zgrade ucrtane na digitalnom katastarskom planu (k.č.br. 13595/2 k.o. VIR)

U izvadku iz BZP-a je zabilježeno da je građevina sagrađena na č.zem. 13595/2 upisana bez priložene građevinske i uporabne dozvole.

Kako u trenutku izrade ovog elaborata procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koja se odnosi na legalnost zgrade, smatra se da ista nije legalna u prostoru.

**NAPOMENA VJEŠTAKA:**

Provedenim očevidom na licu mjesta te identifikacijom predmetne nekretnine utvrđeno je da predmetna gospodarska zgrada nije u uporabi. U naravi radi se o potpuno devastiranoj građevini koja nema građevinsku niti tržišnu vrijednost.



#### 4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Predmet procjene:

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

**k.č.br. 13595/2 k.o. VIR**

**Ukupna površina: P = 3916 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>**

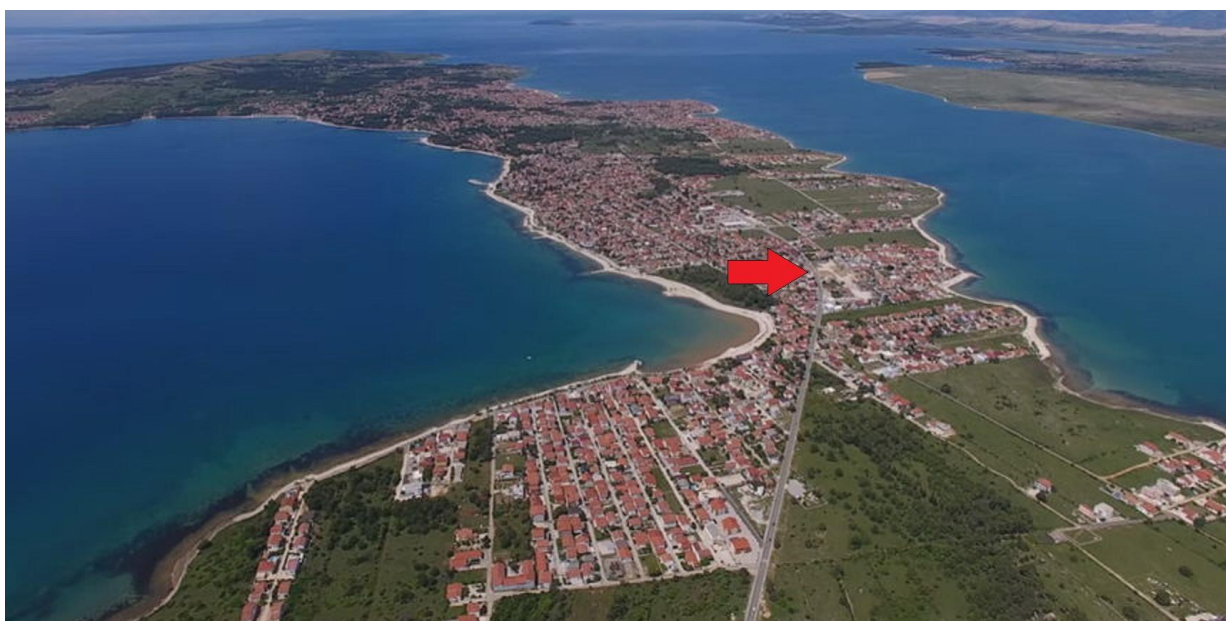
Lokacija/adresa nekretnine:

**Zadarska županija, Općina Vir**

**Vir-Soldatica, Virski put - Soldatica VII , 23234 Vir**

Kartografski prikaz:

Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija (<https://oss.uredjenazemlja.hr>), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlučne činjenice.





**POLOŽAJ:**

Predmetna nekretnina nalazi se u Zadarskoj županiji, Otok Vir, Općina Vir, K.O. VIR.

Područje Općine Vir obuhvaća prostor istoimenog otoka na sjeverozapadnom dijelu Dalmacije i administrativno pripada Zadarskoj županiji. Od sjeveroistoka prema sjeverozapadu, zapadu i jugu Vir okružuju otoci Pag, Maun, Planik, Olib, Ist, Molat, Sestrunj, Rivanj i Ugljan. Općina Vir graniči na sjeveru sa Općinom Poveljana na otoku Pagu od koje ga dijeli kanal Nove Poveljane, a na jugoistoku, gdje je otok mostom spojen s kopnom, nalazi se Općina Privlaka. Od Zadra, administrativnog središta županije, Vir je udaljen 26 km, a od Nina, kao najbližeg gradskog središta, udaljen je 15 km.

Teritorijalnim ustrojem Republike Hrvatske na čitavom području otoka Vira ustrojena je Općina Vir koja obuhvaća cijeli otok Vir s naseljima Vir, Lozice, Torovi i otočić Školjić.

Stanovništvo otoka Vira naseljeno je u 3 naselja na otoku, Vir (centar), Lozice i Torovi.

Prostor otoka Vira ima karakter potpune neorganiziranosti u kojem se gomilala turistička ponuda individualnog tipa. Taj karakter se očitovao na način da su stvorena vrlo velika građevinska područja te enormna izgradnji tzv. kuća za odmor.

**LOKACIJA**

Mikrolokacija promatranog zemljišta je u izgrađenom dijelu naselja, na dionici od Virskog mosta do centra Vira, Vir-Soldatica. Zemljište je položeno neposredno uz glavnu prometnicu koja povezuje otok Vir s kopnom preko mosta (D306, Virski put) sa jugozapadne strane i uz postojeću asfaltiranu ulicu Soldatica VII sa sjeveroistočne strane.

Udaljenost od mora je 200-250 m zračne linije.

Lokacija je dobra za poslovnu namjenu i za stanovanje.

Uže okruženje je rijetko i gusto izgrađeni dio naselja sa pretežno izgrađenim kućama za odmor te ugostiteljski sadržaj.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

Prilaz sa javno prometne površine:

Predmetna katastarska čestica ima rješen pristup sa javne prometne površine.

**4.2. KOMUNALNI DOPRINOS**

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području Općine Vir i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju.

Na području Općine Vir utvrđuju se dvije zone za obračun komunalnog doprinosa.

Prvu zonu (I.) čini područje unutar zone 70 m od mora.

Drugu zonu (II.) čini područje izvan zone 70 m od mora.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se u kunama po m<sup>3</sup> građevine i iznosi:

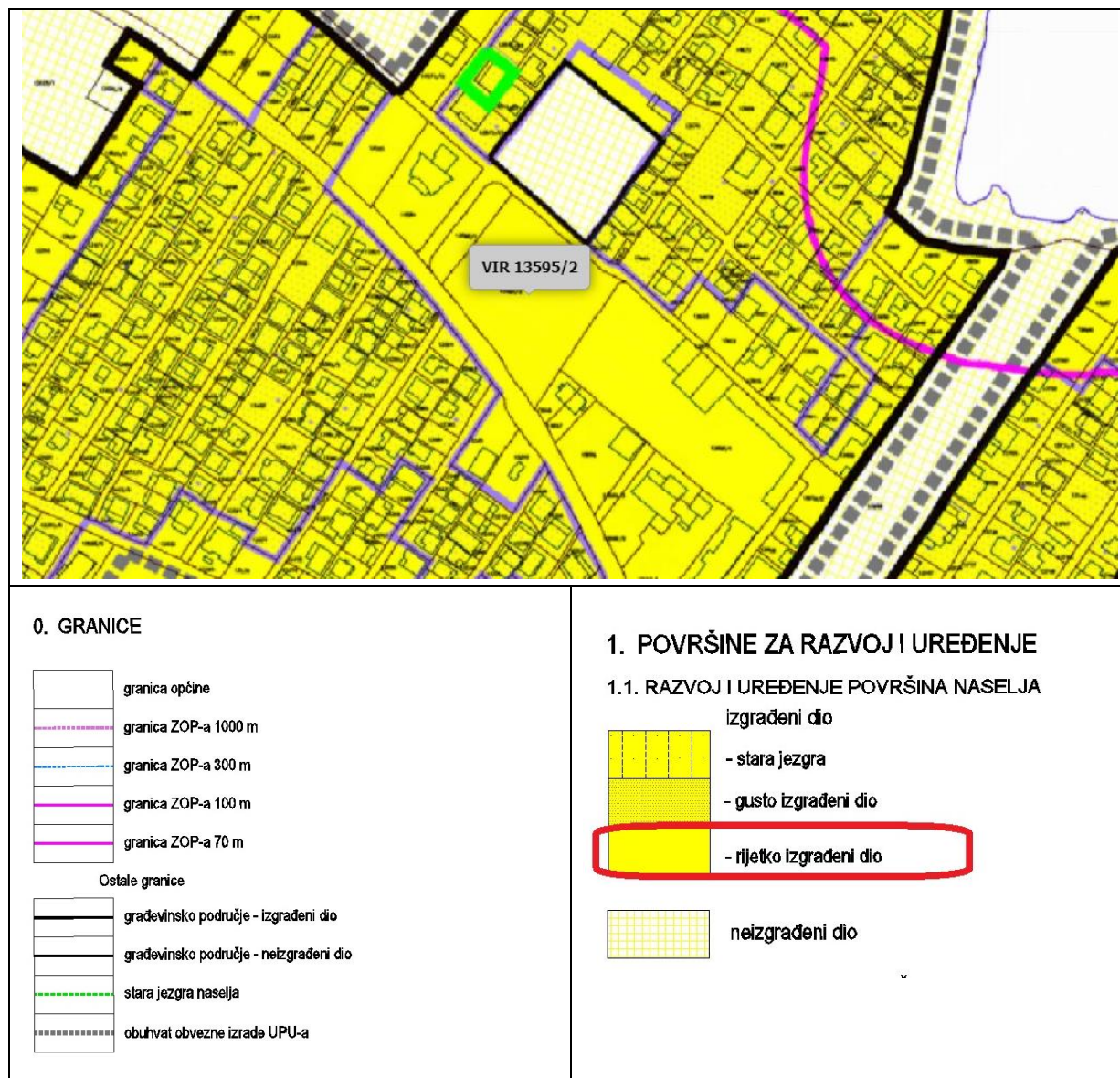
<b>Zona</b>	<b>I. zona</b>	<b>II. zona</b>
<b>Iznos komunalnog doprinosa</b>	130,00 kn/ m <sup>3</sup>	100,00 kn/ m <sup>3</sup>

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Vir promatrano zemljište je smješteno u drugoj II. Zoni obračuna komunalnog doprinosa.

#### 4.3. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine Vir - Izmjene i dopune PPUO Vir - I. ID (Sl.glasnik Zadarske županije broj 2/04 i Sl.glasnik Općine Vir broj 1/07)

Kartografski prikaz broj 4: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA: VIR



Promatrano zemljište k.č. 13595/2 k.o. Vir se nalazi unutar granica građevinskog područja (GP) naselja, gdje je glavna namjena stanovanje s pratećim funkcijama.

Sukladno odredbama Prostornog plana predmetno zemljište je:

- unutar granica građevinskog područja (GP) naselja, i
- izvan zone 100 m od mora
- u zoni rijetko izgrađeni dio naselja.

## II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 2.2. Građevinska područja naselja

#### Članak 11.

Članak 11. mijenja se i glasi:

Planom je određeno GP naselja Vir, s osnovnom namjenom stanovanja, a sastoji se od izgrađenog i neizgrađenog dijela.

#### Članak 17.

Članak 17. mijenja se i glasi:

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP-a naselja, mogu se planirati i graditi:

- javni objekti (škola, crkva, vrtić, zdravstvena ustanova, tržnica ...)
- gospodarski objekti, koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja i ne smanjuju kvalitetu stanovanja (servisi, zanatske radionice ...)
- pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta
- uređenje obale i luka
- sportsko-rekreacijski sadržaji (dvorane, bazeni, igrališta),
- infrastrukturni koridori.

#### Članak 20.

Članak 24. mijenja se i glasi:

Unutar GP naselja planom su utvrđene sljedeće prostorne cjeline u skladu sa grafičkim prilogom Plana :

I - izgrađeni dio naselja koji se sastoji od:

- stara jezgra naselja
- gusto izgrađeni dio naselja
- rijetko izgrađeni dio naselja

II - neizgrađeni dio naselja

#### Članak 23.

Članak 27. mijenja se i glasi:

Iznimno u izgrađenim dijelovima naselja Planom je utvrđena min. širina građevinske parcele ovisno o tipu građevine i to:

tip građevine	gusto izgrađeni dijelovi naselja	rijetko izgrađeni dijelovi naselja
samostojeća građevina	9,0 m	10,0 m
dvojna građevina	7,0 m	8,0 m
građevina u nizu	5,0 m	6,0 m

**Posebni uvjeti za gradnju stambenih i pomoćnih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (izuzev stare jezgre)**

**Članak 28.**

Članak 38. mijenja se i glasi:

Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za izgradnju i uređenje stambenih građevina unutar izgrađenog dijela GP naselja i to:

za gusto izgrađeni dio naselja:

tip građevine	min. površina građ. parcele m <sup>2</sup>	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti
samostojeća građevina	180	0,50	1,0
dvojna građevina	150	0,50	1,0
građevina u nizu	100	0,60	1,0

za rijetko izgrađeni dio naselja:

tip građevine	min. površina građ. parcele m <sup>2</sup>	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti
samostojeća građevina	300	0,40	1,0
dvojna građevina	250	0,45	1,0
građevina u nizu	200	0,50	1,0

**Članak 29.**

Članak 39. mijenja se i glasi:

Planom dozvoljena max. katnost građevine i visina vijenca ovisi o tipu građevine na sljedeći način:

tip građevine	max. dozvoljena katnost	max. visina krovnog vijenca
samostojeća građevina	Po+P +2	9.0 m
dvojna građevina	Po+P+1+PK	8,0 m
građevina u nizu	Po+P+1	6,0m



## 5. PODACI S OČEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta koji je obavljen dana 09.08.2024. godine identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša.

Procjenjivana nekretnina je zemljište k.č.br. 13595/2 k.o. VIR, ukupne površine  $P = 3916 \text{ m}^2$ . Predmetna katastarska čestica je u trenutku očevida zapuštena, a ranije je predmetna čestica bila u sastavu betonare. U naravi je neizgrađeno građevinsko zemljište locirano u izgrađenom dijelu naselja Vir, predio Soldatica.

Predmetno zemljište je položeno neposredno uz glavnu prometnicu koja povezuje otok Vir s kopnom preko mosta (D306, Virski put). Sa jugozapadne strane je postojeća ulica Virski put, a sa sjeveroistočne strane je postojeću asfaltiranu ulicu Soldatica VII.

Lokacija nekretnine je na udaljenosti oko 200-250 m metara od mora.

Predmetna čestica ima rješen pristup sa javne prometne površine.

### 5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE

Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



Sl.br. 4





Sl.br. 5



Sl.br. 6



Sl.br. 7



Sl.br. 8



Sl.br. 9



Sl.br. 10



Sl.br. 11



Sl.br. 12

## 6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Pregledom predmetne nekretnine utvrđena su sljedeća obilježja nekretnine:

Vrsta nekretnina:	- <b>Građevinsko zemljište - k.č. 13595/2 k.o. Vir</b>
Površina:	- <b>Ukupna površina 3916 m<sup>2</sup></b>
Lokacija/adresa:	- <b>Zadarska županija, Općina Vir</b> - <b>Vir-Soldatica, Virski put - Soldatica VII</b>
Vrsta korištenja:	- <b>unutar granica građevinskog područja (GP) naselja</b> - <b>izvan zone 100 m od mora</b> - <b>rijetko izgrađeni dio naselja</b> - <b>u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište</b>
Okoliš:	- <b>izgrađeni dio naselja</b> - <b>zemljište je položeno neposredno uz glavnu prometnicu koja povezuje otok Vir s kopnom preko mosta (D306, Virski put) sa jugozapadne strane i uz postojeću asfaltiranu ulicu Soldatica VII sa sjeveroistočne strane</b> - <b>na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi</b>
Konfiguracija:	- <b>nagib zemljišta:</b> približno ravan teren - <b>oblik zemljišta:</b> povoljan - <b>odnos dužine i širine:</b> cca: a=71 m, b=70 m, c= 65 m, d= 51 m - <b>odvodnja površinskih voda:</b> terenom - <b>klizište:</b> nema
Infrastruktura:	- <b>pristup na javnoprometnu površinu:</b> da - <b>vodovodna:</b> - - <b>kanalizacijska:</b> - - <b>električna:</b> - - <b>telefonska:</b> -
Cjenovni blok:	- <b>VIR – GRAĐEVINSKO 5</b>
Mjera građevinskog korištenja:	- <b>Unutar granica građevinskog područja (GP) naselja, rijetko izgrađeni dio naselja, osnovna namjena (S)</b> - <b>Max. koef. iskoristivosti Kis = 1,0</b>
Kategorija zemljišta:	<b>Zemljište prve kategorije.</b> <b>Prva kategorija zemljišta</b> obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

*Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, 04. srpnja 2024.*

#### **INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2024.**

ijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 6,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 9,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,8%, za Jadran, za 1,4%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 8,8%, za Jadran za 8,9%, a za Ostalo za 10,8%.

### METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

#### **Indeks cijena stambenih objekata**

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

### Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, TABLICA 13.1.4 (<https://www.dzs.hr.>)

 DRŽAVNI ZAVOD Š 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	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	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

- 1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo
- 2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
- 3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

## POSTUPAK PROCJENE 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.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

### METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

#### **Ad.1) Poredbena metoda**

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.

#### **Ad.2) Prihodovna metoda**

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.

#### **Ad.3) Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.



## 8. PRIBAVLJENI PODACI

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (<https://ispu.mgipu.hr/>), izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta na području Općine Vir (Građevinsko zemljište-GZ).

Odabrane poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama na području otoka Vira):



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	8438
Naziv cjenovnog bloka	VIR - GRAĐEVINSKO 5
Oznaka pretežite namjene	GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	
Administrativno područje	Zadarska županija
Datum utvrđivanja PPV zemljišta	1.1.2024.
Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta	2.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	1.00
Namjena zemljišta	S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)	47.59
Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta	1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	1.00
Namjena zemljišta	S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)	144.47

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je građevinsko zemljište (GZ).

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

### ***Poredbena metoda***

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.

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačavanja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu ploštine 1 m<sup>2</sup>.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE) 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.

**10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE****ODABRANE TRANSAKCIJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ):**

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )
1.	VIR	11304/1	19.02.2024.	170.000,00	1466	S	<b>115,96</b>
2.	VIR	8923/2	05.04.2022.	191.518,06	1217	S	<b>157,37</b>
3.	VIR	11460/1	06.07.2022.	110.000,00	719	S	<b>152,99</b>
4.	VIR	6787/1	16.02.2022.	113.960,00	814	S	<b>140,00</b>
5.	VIR	11134/1	30.09.2021.	104.000,00	796	S	<b>130,65</b>

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:**

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:**

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (EUR/m2)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr. sada k		Jed. cijena C1 (EUR/m2)	+/- avg (%)	
1.	VIR	11304/1	19.02.2024.	115,96	181,47	181,47	1,000000	115,96	29,9%
2.	VIR	8923/2	05.04.2022.	157,37	151,52		1,197664	188,48	-14,0%
3.	VIR	11460/1	06.07.2022.	152,99	155,80		1,164763	178,20	-7,8%
4.	VIR	6787/1	16.02.2022.	140,00	147,28		1,232143	172,50	-4,3%
5.	VIR	11134/1	30.09.2021.	130,65	138,18		1,313287	171,59	-3,8%
Prosječna vrijednost:								165,34	
* izvor: www.dzs.hr									

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

Tablica: Interkvalitativnog izjednačenja odstupanja u kakvoći na sljedećoj stanici.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Procjenivana nekretnina k.o. Vir	Usporedba 1 11304/1	Usporedba 2 8923/2	Usporedba 3 11460/1	Usporedba 4 6787/1	Usporedba 5 11134/1
Lokacija/grad/adresa	VIR	VIR	VIR	VIR	VIR	VIR
Vrsta nekretnine	građ.zemljište	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.
Izvor podataka		Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC
Vrsta podatka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagođena cijena po m2 nakon međuvremenskog izjednačenja	--	115,96 EUR	188,48 EUR	178,20 EUR	172,50 EUR	171,59 EUR
STANJE ODNOSNO KAKVOĆA NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
Vrsta i mjera građevinskog korištenja * namjena: S - pretežito stambena	S, Kis - 1,0	S, Kis - 1,0	S, Kis - 1,0	S, Kis - 1,0	S, Kis - 1,0	S, Kis - 1,0
Koeficijenti za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje (Pravilnik čl. 20, Prilog 11.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	115,96	188,48	178,20	172,50	171,59
Kategorija zemljišta	1. kategorija	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta (Pravilnik čl. 10., Prilog 2.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	115,96	188,48	178,20	172,50	171,59
Utjecaj buke i zagađenja zraka (Pravilnik, Prilog 6. i 7.)	nema	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagođena prodajna cijena po m2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	--	115,96	188,48	178,20	172,50	171,59
Arondacijske površine (Pravilnik čl. 22., Prilog 12.)	ne	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagođena prodajna cijena po m2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	--	115,96	188,48	178,20	172,50	171,59
Druga ograničenja i obveze: (Zakon: služnost prolaza, vodova i dr.)	nema	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagođena prodajna cijena po m2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	--	115,96	188,48	178,20	172,50	171,59
Usklađena jedinična cijena EUR/m2	165,34 EUR	115,96 EUR	188,48 EUR	178,20 EUR	172,50 EUR	171,59 EUR
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik čl. 19)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
Usklađena jedinična cijena EUR/m2		115,96	188,48	178,20	172,50	171,59
PROSJEČNA CIJENA EUR/m2	165,34					
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU CIJENU		29,87%	-13,99%	-7,77%	-4,33%	-3,77%
Pojedinačna odstupanja u odnosu na prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja trebaju biti manje od 30% (Pravilnik čl. 4).						
Nema neuobičajenih okolnosti.						
Usvojena jedinična cijena zemljišta EUR/m2		Jc =	165,34 EUR/m2			

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **nisu veća od ±30%** od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

## 12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – **građevinsko zemljište oznake k.č.br. 13595/2 k.o. VIR, ukupne površine P = 3916 m<sup>2</sup>, koje se nalazi u Općini Vir, naselje Vir-Soldatica, ulica Virski put - Soldatica VII, upisano u Općinski sud u Zadru ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR, Katastarska općina: 335169, VIR, Broj ZK uložka: 11347**, na dan vrednovanja iznosi:

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (EUR / m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (EUR)
<b>k.č.br. 13595/2 k.o. VIR</b>	<b>3.916</b>	<b>165,34</b>	<b>647.471,44 EUR</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):</b>			<b>647.000,00 EUR</b>

### NAPOMENA:

Procjenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja. Procjembeni elaborat izrađen je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz ZK.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat je izrađen u pisanom obliku u dva (2) istovjetna primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 20.08.2024. godine



Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke  
i procjenitelj nekretnina



### **13. PRILOG**

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (BZP-a)

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 09.08.2024. 13:57

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 11347

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-26364/2024  
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.	13595/2	56	SOLDATICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, SOLDATICA	3916 3836 80	
2.	13595/4	56	SOLDATICA DVORIŠTE	85 85	
		UKUPNO:		4001	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zapisnik Z-6020/2002/11347 UPIS OSTALIH PRAVNIH ČINJENICA U DRUGOM ODJ. POSJEDOVNICENa temelju čl.75 st.3 Zakona o građenju (NN 52/99) zabilježuje se da je građevina sagrađena na čest.zem.13595/2 upisana bez priložene građevinske i uporabne dozvole.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 "HERES" D.O.O. - VIR ZA PROIZ.,GRAĐ.,TRGOV.,UGOS.,I USLUGE, JMBG: 0000060153175, VIR		
2.1	Zaprimljeno 16.03.2009. broj Z-2579/09 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod C-6 (Z 2579/09).	
3.1	Zaprimljeno 23.12.2009. broj Z-12934/09 Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C-7.1	
1.2	Zaprimljeno 26.03.2015.g. pod brojem Z-4224/2015  ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU BROJ 29 OVR-2231/2014-12 25.03.2015, ČL. 88, 89. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA NN 91/96, na čest. 4965/2, pašnjak, površine, 401 m2 uknjiženog vlasništva „Heres“ d.o.o.-Vir za proiz. Građ. Trgov. Ugos. I usluge, Vir, za cijelo koja nekretnina se dosuđuje Velimiru Žaku, OIB: 08955615751, Zagreb, Opatička ulica 16., za iznos od 9.642,71 kuna.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 13.04.2016.g. pod brojem Z-7427/2016  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, IZVLAŠTENJA, predlagatelja Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, na čest. br. 13595/2.	na 1 (1.1)

## Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 11347

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.5	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22428/2016  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU BROJ 3 ST-7/2010-282 25.10.2016, prodaje u stečajnom postupku neunovčene imovine stečajnog dužnika Heres d.o.o. Vir upisanog za cijelo na čest. 13811/2, pašnjak, površine, 676 m2, čest. 13812/2, pašnjak, površine, 675 m2.	na 1 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zapisnik Z-6020/2002/11347 UPIS HIPOTEKENa temelju prijedloga, ugovora o zajmu i sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, solemniziranog kod Javnog bilježnika u Zadru Davora Mišković pod br. OU-364/2001 od 13. prosinca 2001. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja vjerovnika u iznosu od 110.000,00 DEM na teret čestica 4965/2, 13812/2, 13811/2 bez oznake površine vlasništva "HERES" d.o.o. u korist:  Viduka Milan		
2.			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2005. broj Z-1052/2005 UPIS HIPOTEKENa temelju aneksa br. 1 uz ugovor o kreditu broj: 231-240/2004 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini zaključenog u Zadru, 9. veljače 2005. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika mr.sc. Davora Miškovića iz Zadra pod broj: OU-86/2005, 11. veljače 2005. godine, uknjižuje se pravo zaloge na teret čest.br. 13595/2 u iznosu od 1.000.000,00 Kn, sa pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgredicama (anuitetna-mjesečna otplata), uz zabilježbu ovršivosti tražbine  <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB-PODRUŽNICA ZADAR, ZADAR, JURJA BARAKOVIĆA 4</b>	1.000.000,00 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 16.06.2005. broj Z-5296/2005 UPIS HIPOTEKENa temelju prijedloga i Aneksa br. 2 uz Ugovor o kreditu br. 231-240/2004 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sklopljenog kod javnog bilježnika mr.sc.Davora Miškovića u Zadru pod Ov-5041/05 u Zadru dana 16.lipnja 2005.god., uknjižuje se povećanje tražbine založnog prava uknjiženog pod posl. brojem Z-1052/05 u korist Hypo Alpe Adria Bank d.d. sa iznosa od 1.000.000,00 kn na iznos od 1.500.000,00 kn s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u korist:  <b>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB-PODRUŽNICA ZADAR, ZADAR, JURJA BARAKOVIĆA 4.</b>	1.500.000,00 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 27.07.2007. broj Z-8578/07 Na temelju ugovora o kreditu broj: 31100007471 sklopljenog u Varaždinu, dana 30. lipnja 2007. godine., solemniziranog kod javnog bilježnika mr. sc Davora Mišković iz Zadra, dana 23. srpnja 2007. godine., pod poslovnim brojem OV-12617/07, i prijedloga, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 16.200.000,00 kn (šesnaestmilijunadvijestotisućakuna), bez valutne klauzule, te ugovorenom redovnom fiksnom kamatnom stopom od 10,90% godišnje, ugovorenom zateznom kamatnom stopom od 15,00% godišnje te svih ostalih troškova koji prate ovaj ugovor rokom dospjeća 05.07.2010. godine, uz zabilježbu ovršivosti tražbine u korist:  <b>BANKA KOVANICA D.D. - VARAŽDIN</b>		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

09.08.2024. 14:10:52

Stranica: 2

Katastarska općina: 335169, VIR

## Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 11347

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 30.01.2008. broj Z-999/08 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 231-19/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog u Zadru, 24.01.2008.g., solemniziranog kod javnog bilježnika mr.sc.Davor Mišković iz Zadra pod Broj:OV-1793/2008, uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 205.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgredicama, na teret čest.13595/2, u korist:	205.000,00 EUR	
5.2	Zaprimljeno 13.06.2016.g. pod brojem Z-12019/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu tražbine zaključenog dana 30.travnja 2014.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Mladena Ježek u Zagrebu dana 30.travnja 2014.g. pod poslovnim br. OV.990/14, Aneksa Ugovoru o ustupu tražbine zaključenog dana 6.ožujka 2015.g.potvrđenog kod javnog bilježnika Mladena Ježek u Zagrebu dana 19.ožujka 2015.g. pod br. OV.686/15, Ugovora o prodaji i prijenosu ( naplatnom ustupu) tražbine zaključenog dana 21.travnja 2016.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Vesne Pučar u Zagrebu dana 22.travnja 2016.g. pod br.OV.8337/16, Pisana Potvrda izdana u Zagrebu dana 13.svibnja 2016.g.ovjerena kod javnog bilježnika Vesne Pučar u Zagrebu dana 13.svibnja 2016.g. pod br.OV.10129/16, <b>KRIŠTO ZDENKA, OIB: 45604734124, ŠETALIŠTE KNEZA BRANIMIRA 31A, ZATON 23232 NIN</b>		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 30.09.2020.g. pod brojem Z-21760/2020  ZABILJEŽBA, ŽALBA, Na temelju članka 144 ZZK-a zabilježba žalbe Zdenke Krišto na rješenje ovog suda pod Z.29051/2019.		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 16.03.2009. broj Z-2579/09 Na temelju ovršnog rješenja RH Ministarstva financije - Porezne uprave, Područnog ureda Zadar, poslovni broj Klasa: Up/I-415-02/2009-01/02 Ur. br. 513-07-13/06-2009-01 od 26. siječnja 2009. godine i rješenja ovog suda poslovni broj Ovr. 848/09 od 27. veljače 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.345.268,60 kn (glavnica u iznosu od 8.345.268,60 kn i kamate u iznosu od 340.451,63 kn), sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 14 % godišnje koja dalje teče na glavicu duga od 27. siječnja 2009. godine pa do isplate, te troškove ovršnog postupka u iznosu od 68.500,00 kuna, na teret nekretnine u A posjedovnici, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR</b>		
7.			
7.1	Zaprimljeno 23.12.2009. broj Z-12934/09 Na temelju Rješenja o ovisi posl. br. Ovr. 3618/09 od 22. prosinca 2009.godine i prijedloga, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 16.812.777,66 kune na ime glavnice sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 27. studenog 2009. godine, pa do naplate, po stopi propisanoj čl. 29. Zakona o obveznim odnosima koja sada iznosi 14 % godišnje, radi naplate kamate na glavicu u iznosu od 1.415.545,25 kune, obračunate do 26. studenog 2009. godine, te radi naplate troškova ovrhe u iznosu od 10.000,00 kuna, na teret nekretnina u A, u korist: <b>MINISTARSTVO FINANCIJA RH,POREZNA UPRAVA,PODRUČNI URED ZADAR</b>		
9.			

## Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 11347

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 30.03.2015.g. pod brojem Z-4333/2015  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja H-ABDUCO d.o.o. Zagreb za upis prijenosa hipoteke na čest br 13594, 13596, 4965/2, 13595/2, 13811/2, 13812/2, 13597 sve k.o Vir i čest br 115 i 237/2 k.o Sutomiščica, a koje založno pravo je upisano pod poslovnim brojem Z 7746/2005 i Z-999/08		
10.			
10.1	Zaprimljeno 25.02.2016.g. pod brojem Z-3714/2016  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, H-Abduco d.o.o na rješenje ovog suda pod poslovnim brojem Z-4333/15 temeljem čl. 127. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama NN 55/13		
11.			
11.1	Zaprimljeno 01.09.2016.g. pod brojem Z-17954/2016  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zdenke Krišto za ustup tražbine pod Z. 1052/05, pod C/2.1. i Z.5296/05 pod C/3.1. na čest.br.13595/2.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 02.10.2020.g. pod brojem Z-22069/2020  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagateljice Krišto Zdenka za upisom promjene hipotekarnog vjernika u zk ul 11347		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.08.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. VIR

k.č.br.: 13595/2

Stanje na dan: 09.08.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

