

Re: procjena nekretnine u stečaju



From Arnel Čajić <acajic1@gmail.com>
To Odvjetnica Gelo <info@odvjetnicagelo.hr>
Date 2025-10-13 17:19

Poštovana,

cijena procjene zemljišta iznosi 260 € + PDV.
Rok izrade 7 dana.

P.S. Ispričavam se, nisam se mogao javiti na mobitel jer sam bio na sastanku.

S poštovanjem,
Arnel Čajić, dipl.ing.građ.
Sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Braće Stipčić 34, Rijeka
mob: 097/600-1200

pon, 13. lis 2025. u 14:45 Odvjetnica Gelo <info@odvjetnicagelo.hr> napisao je:

Poštovani,

zamolila bih Vas ponudu za procjenu nekretnine stečajnog dužnika za potrebe stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, broj St-3008/2024.
Podatke o nekretnini dostavljam u prilogu.

S poštovanjem,
Maja Gelo
odvjetnica / attorney at law
stečajni upravitelj / insolvency practitioner

Telefon/Phone: +385 31 205440
Mobitel: +385 95913 1818

ŽELJKO HLAČA

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva, arhitekture i procjene nekretnina

Ovlašteni inženjer građevinarstva br.1542

OIB 42807032362

PODRAVSKA BANKA HR8523860023120185615

Odvjetnica Maja Gelo

Stečajna masa iza

EKSID D.O.O. U STEČAJU,

FALLEROVO ŠETALIŠTE 16,

10000 ZAGREB

OIB: 36114963935

Ponuda br. 16-25 – Procjena tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 589 u k.o. Vrbnik

Poštovana,

Na temelju upita dostavljam Vam ponudu za uslugu građevinskog vještačenja - Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu Stečajna masa iza EKSID D.O.O. U STEČAJU.:

- k.č. 589 u k.o. Vrbnik ZK-10690-VRBNIK

Vrijednost usluge izrade Elaborata u elektronskom obliku iznosi 450,00 €

Slovima: Četiristotinepetdeseteura

Oslobođeno PDV-a po čl. 90 st. 1 Zakona o PDV-u.

Žiro račun: PODRAVSKA BANKA HR8523860023120185615 SWIFT: PDKCHR2X

Rok plaćanja 30 dana od predaje elaborata. U slučaju prekoračenja roka naplaćuju se zakonske kamate.

Rokovi za izvršenje: Do 30 dana od prihvaćanja ponude odnosno uvođenja u posao.

Napomena: Od cca. 03. do 23. 08. 2025. vjerovatno ću biti izvan područja PGŽ. U navedenom periodu neću biti u mogućnosti izvršiti očevid na nekretnini.

Opcija ponude 7 dana

S poštovanjem

Željko Hlača, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva,
arhitekture i procjene nekretnina

ŽELJKO
HLAČA

Digitally signed by
ŽELJKO HLAČA
Date: 2025.07.28
12:18:52 +02'00'

Kontakt broj: 091 2432 789; email: zeljko.hlaca@gmail.com

Rijeka, 28. 7. 2025.

Jasna Bušljeta dipl.ing.građ.

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE
I PROCJENE NEKRETNINA**

K R K, Josipa Pupačića 3, tel. 091 577 3262

osobni identifikacijski broj/ OIB / 29973516303

e-mail: jasna.busljeta@gmail.com

ŽIRO RAČUN (IBAN): ERSTE & STEIER.B.d.d. HR7024020063104281426

EKSID d.o.o. u stečaju

Fallerovo šetalište

16

10000 Zagreb

OIB 36114963935

PONUĐA br. 39/25

datum: 13.10.2025.

r.b	OPIS USLUGE	IZNOS
1.	Elaborat procjene vrijednosti nekretnine k.č. 589 k.o. Vrbnik	CIJENA: 400,00 EUR
2.	doprinosi i porez na II dohodak	197,23EUR
	UKUPNO:	597,23 EUR

Potpis:

Jasna Bušljeta, dipl.ing.građ

Napomena:

Vještak ne vodi poslovne knjige.

Isplatitelj je obveznik plaćanja doprinosa i poreza na drugi dohodak



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK

BROJ ELABORATA: 371/25-119
NEKRETNINA: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK
NARUČITELJ: EKSID d.o.o. U STEČAJU, Fallerovo šetalište, 10000
Zagreb; OIB 36114963935
LOKACIJA: Vrbnik, otok Krk
SVRHA: KUPOPRODAJA (STEČAJNI POSTUPAK)



MJESTO I DATUM:
Rijeka, 20. listopada 2025.g.

PROCJENITELJ:
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.
*Stalni sudski vještak za građiteljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina*



- R E K A P I T U L A C I J A -

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Dan kakvoće: 17.10.2025. godine

Dan vrednovanja: 17.10.2025. godine

Osnovica za vrednovanje nekretnine: TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK (1877 m ²)	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - zaokruženo (prema čl.68, st.5 Pravilnika i uputi Ministarstva)	10.800,00 €
CIJENA PO m ² POVRŠINE	5,75 €/m ²

Napomena:

- Tržišna vrijednost nekretnine/naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu iskazana je bez važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama.



SADRŽAJ

I OPĆI DIO	4
I.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	5
I.2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	7
I.2.1. PRIMJENJENI PROPISI	7
I.2.2. LITERATURA	7
II UVOD	8
II.1. ZADATAK	9
II.2. OPIS NEKRETNOSTI	9
II.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI	10
II.4. REZULTAT OČEVIDA SA FOTODOKUMENTACIJOM	12
II.5. OBILJEŽJA NEKRETNOSTI (UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNOSTI)	13
III PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	14
III.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI	15
III.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	16
III.3. ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	18
III.3.1 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	19
III.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	20
IV ZAKLJUČAK	22
IV.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - ZAKLJUČAK	23
V PRILOZI	24
V.1. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	25
V.2. OSTALO	26
Prilog 1 - Izvadak iz zemljišnih knjiga	26
Prilog 2 - Popis slika & Popis tablica	28



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589,
K.O. VRBNİK

Lokacija: Vrbnik, otok Krk

Broj elaborata: 371/25-119

I OPĆI DIO

I.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/921

URBROJ: 514-03-04/02-25-08

Zagreb, 5. veljače 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 Arnela Čajića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Braće Stipčić 34, OIB: 95175757307, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Arnel Čajić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Braće Stipčić 34, OIB: 95175757307, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Arnel Čajić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv 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 preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP1710032401921:8

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 Rijeci.

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 Rijeci 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. Arnel Čajić, Rijeka, Braće Stipčić 34
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401921|8



I.2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

I.2.1. PRIMJENJENI PROPISI

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik)
3. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
4. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i Ispravak i 61/19)
5. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15)
7. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
8. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
9. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
10. Odluka o komunalnom doprinosu JLS-a
11. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

I.2.2. LITERATURA

1. Uhlir Ž., Majčica B. (2016.): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ, Zagreb 2016.
2. Informacijski sustav tržišta nekretnina - eNekretnine (nekretnine.mgipu.hr)
3. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten III-2024, Institut IGH d.d.
4. Pokazatelj troškova gradnje, Hrvatska komora arhitekata
5. Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina, HDSVIP, verzija 1.04, veljača 2015.
6. Hanžek Z.: Jednostavni cjenik usluga za arhitekate i investitore, HKAIG
7. Državni zavod za statistiku, Indeksi cijene stambenih nekretnina
8. Peulić Đ.: Konstruktivni elementi zgrada, 1. i 2. dio



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589,
K.O. VRBNIK

Lokacija: Vrbnik, otok Krk

Broj elaborata: 371/25-119

II UVOD



II.1. ZADATAK

Temeljem zahtjeva Naručitelja (EKSID d.o.o. U STEČAJU, Fallerovo šetalište, 10000 Zagreb; OIB 36114963935) potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, i to za zemljište na k.č. 589, K.O. VRBNIK. Predmet procjene je isključivo zemljište.

Svrha izrade tržišne vrijednosti nekretnine u procjembenom elaboratu je kupoprodaja stečajne mase dužnika/Naručitelja.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine utvrdit će se na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena dobivenih iz sustava eNekretnine te podataka na temelju obavljenog očevida, kao i podataka dostavljenih od strane Naručitelja.

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK,
Lokacija: Vrbnik, otok Krk,
Naručitelj: EKSID d.o.o. U STEČAJU, Fallerovo šetalište, 10000 Zagreb; OIB 36114963935

Dan kakvoće*: 17.10.2025. godine

Dan vrednovanja**: 17.10.2025. godine

Osnovica za vrednovanje nekretnine: Tržišna vrijednost nekretnine***.

**Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.*

***Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena 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.*

II.2. OPIS NEKRETNINE

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina na k.č. 589, K.O. VRBNIK je zemljište koje se nalazi u naselju Vrbnik, na području koje je prostorno-planski poljoprivredno područje P3 - ostala obradiva tla.

Zemljište je čestica 589, K.O. VRBNIK koja je prostorno-planski poljoprivredno zemljište, a sve prema Prostornom planu uređenja Općine Vrbnik (SN PGŽ br. 16/04., 43/07.-uskl., 53/07.-ispr. 22/16, 26/16-proč. tekst, 11/17, 28/17-proč. tekst, 07/19, 11/19-proč. tekst, 34/24 i 46/24-proč. tekst).

Čestica će se promatrati kao 4.1. kategorija zemljišta sukladno Pravilniku.

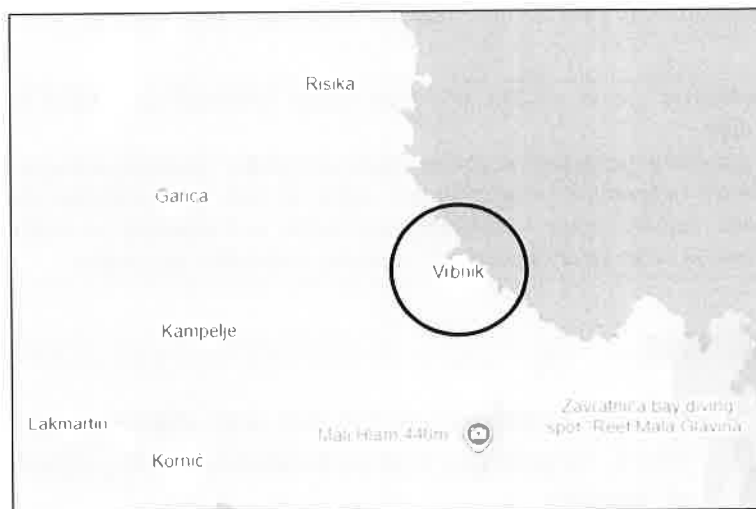
Napomena: Površina zemljišta katastarske čestice 589, K.O. VRBNIK iznosi ukupno 1877 m².

II.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

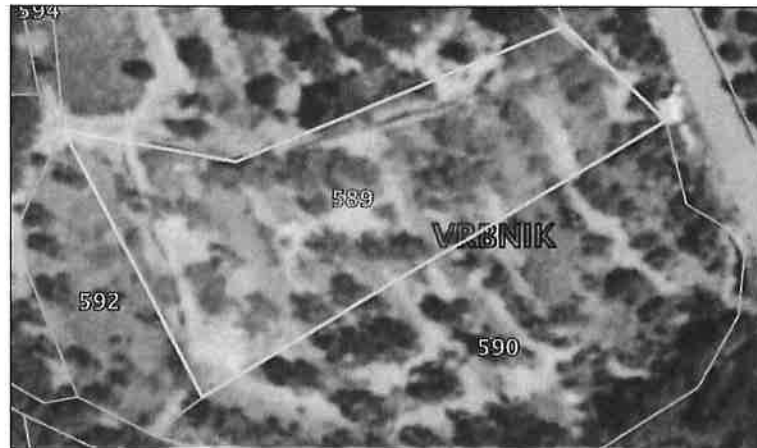
Predmetna nekretnost nalazi se u naselju Vrbnik na otoku Krku u Primorsko-goranskoj županiji.



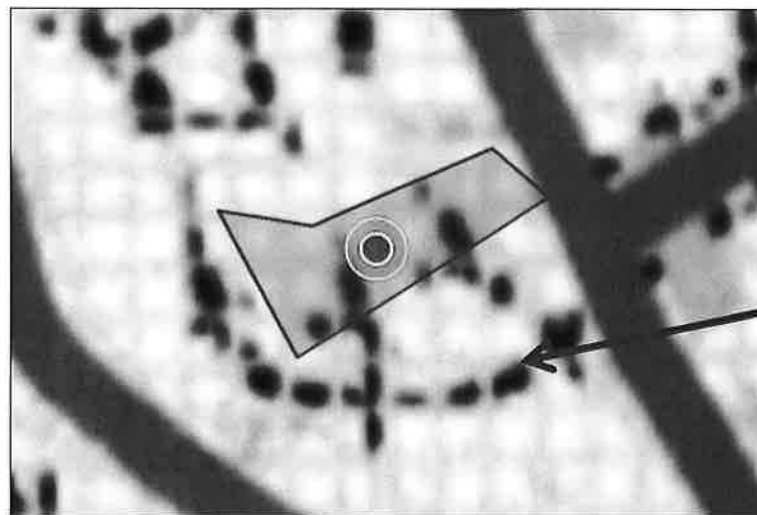
Slika 1 - Administrativno područje općine Vrbnik



Slika 2 - naselje Vrbnik



Slika 3 - Katastarski plan - prikaz k.č. 589, K.O. VRBNIK



Slika 4 - Prikaz dijela Prostornog plana uređenja općine Vrbnik

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	
(P1)	OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
(P2)	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
(P3)	OSTALA OBRADIVA TLA

Slika 5 - Prikaz dijela Legende - Prostorni plan uređenja općine Vrbnik

II.4. REZULTAT OČEVIDA SA FOTODOKUMENTACIJOM

Očevidom na predmetnoj nekretnini (ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK) prikupljeni su podaci o predmetnom zemljištu, zajedno sa fotodokumentacijom, kako bi se moglo pristupiti izračunu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet izračuna tržišne vrijednosti nekretnine je katastarska čestica 589, K.O. VRBNIK površine 1877 m².

Predmetna katastarska čestica je na dan kakvoće prema prostorno-planskoj dokumentaciji poljoprivredno zemljište u naselju Vrbnik te se po prikupljenim informacijama svrstava u zemljište 4.1. kategorije, sukladno Pravilniku.

FOTODOKUMENTACIJA ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK





II.5. OBILJEŽJA NEKRETNINE (UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE)

U nastavku je prikazana tablica sa (na dan kakvoće) taksativno nabrojanim obilježjima zemljišta, koje je predmet procjene u ovome elaboratu.

ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK	
Kategorija zemljišta (čl.10. Pravilnika)	4.1. kategorija
Površina zemljišta	1877 m ²
Namjena zemljišta:	Zemljište u poljoprivrednom području P3 - ostala obradiva tla, a sve prema Prostornom planu uređenja Općine Vrbnik (SN PGŽ br. 16/04., 43/07.-uskl., 53/07.-ispr. 22/16, 26/16-proč. tekst, 11/17, 28/17-proč. tekst, 07/19, 11/19- proč. tekst, 34/24 i 46/24-proč. tekst).
Koeficijent iskoristivosti - K_{is} :	-
Neposredan pristup na javno-prometnu površinu:	IMA
Komunalna infrastruktura:	-
Konfiguracija	
- <i>nagib</i> :	UMJERENI
- <i>oblik</i> :	NEPRAVILAN
- <i>omjer duljine-širine</i> :	-
- <i>odvodnja površinske vode</i> :	TERENOM
- <i>klizište</i> :	NEMA
Utjecaj prava služnosti puta:	NEMA
Utjecaj prava služnosti vodova:	NEMA
Utjecaj buke:	NEZNATAN
Utjecaj zagađenja zraka:	NIZAK
Ostalo:	-



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589,
K.O. VRBNIK

Lokacija: Vrbnik, otok Krk

Broj elaborata: 371/25-119

III PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

III.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti iskazani baznim indeksima kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti tako da se prosječan odnos cijene nekretnosti nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos sa cijenama nekretnosti iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Kao mjerodavne bazne indekse, u okviru ovog elaborata, koristit će se posljednji dostupni indeksi cijena stambenih nekretnosti Državnog zavoda za statistiku (ažurirano: listopad 2025. godine).

Budući da bazni indeks za kvartal u kojem je dan vrednovanja ne postoji, korišten je vremenski zadnji dostupan bazni indeks (Q2/2025).

Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Indeksi (2015. = 100)						
2021Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
2021Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
2021Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
2021Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
2022Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
2022Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
2022Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
2023Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
2023Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
2023Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
2024Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
2024Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
2024Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95
2024Q4	205.01	167.68	212.25	226.36	195.50	189.84
2025Q1	214.18	178.35	220.66	237.37	201.93	202.52
2025Q2	223.65	181.03	232.18	245.11	212.31	213.86

Slika 6 - Indeksi cijena stambenih nekretnosti (izvor: dzs.hr)

III.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Kao izvor poredbenih podataka kod procjene vrijednosti nekretnine koriste se javno dostupne kupoprodajne transakcije objavljene na Informacijskom sustavu tržišta nekretnina - eNekretnine (nekretnine.mgipu.hr) Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

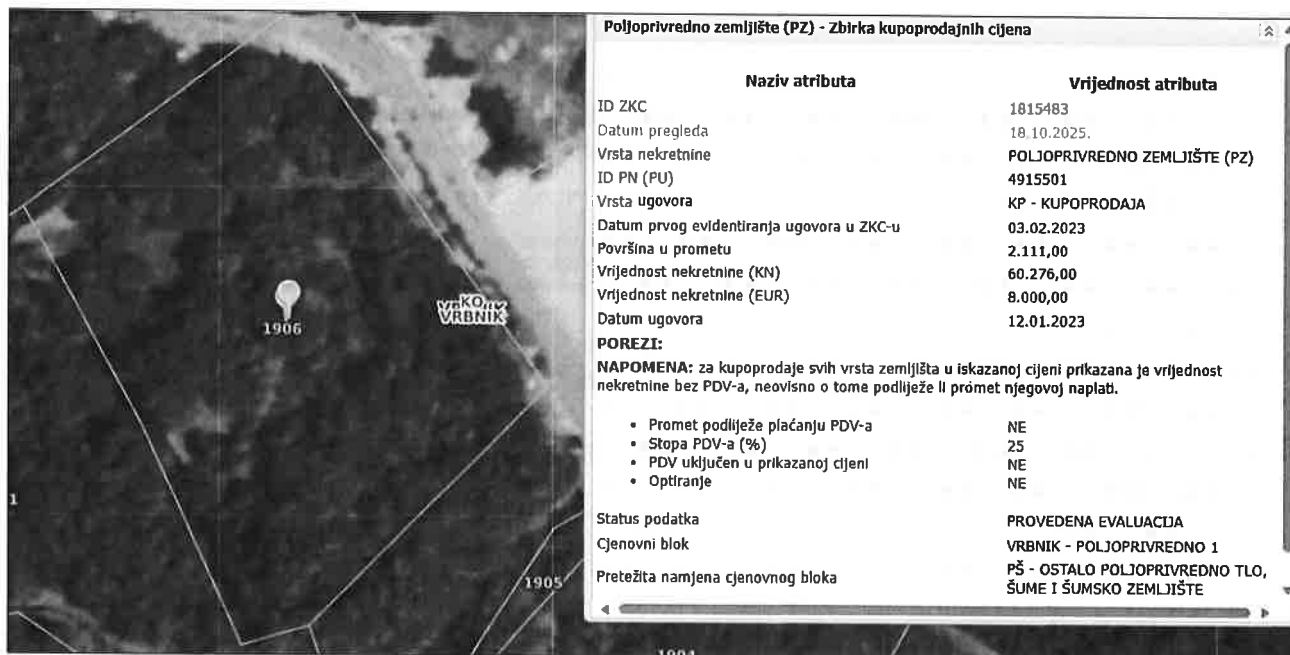
U nastavku su prikazane poredbene nekretnine koje sa procjenjivanom nekretninom imaju dovoljna podudarna obilježja.

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2197315
Datum pregleda	18.10.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5394771
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.10.2024
Površina u prometu	1.570,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.000,00
Datum ugovora	21.10.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRBNIK - POLJOPRIVREDNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMI I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Slika 7 - Poredbena nekretnina 1 - k.č. 619, k.o. Vrbnik

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2197314
Datum pregleda	18.10.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5394771
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.10.2024
Površina u prometu	1.570,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.000,00
Datum ugovora	21.10.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRBNIK - POLJOPRIVREDNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMI I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Slika 8 - Poredbena nekretnina 2 - k.č. 611, k.o. Vrbnik



Slika 9 - Poredbena nekretnina 3 - k.č. 1906, k.o. Vrbnik

Sve poredbene čestice su prikazane i tablično u nastavku.

ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka
2197315	5394771	PRIMORSKO-GORAN	VRBNIK	619	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (	KP - KUPOPRODAJA	21.10.2024.	9.000,00 EUR	1.570,00 M²	PREUZETO OD PU
2197314	5394771	PRIMORSKO-GORAN	VRBNIK	611	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (	KP - KUPOPRODAJA	21.10.2024.	9.000,00 EUR	1.570,00 M²	PREUZETO OD PU
1815483	4915501	PRIMORSKO-GORAN	VRBNIK	1906	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (	KP - KUPOPRODAJA	12.01.2023.	8.000,00 EUR	2.111,00 M²	PROVEDENA EVALU.

III.3. ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA	PRIHODOVNA METODA	TROŠKOVNA METODA
------------------	-------------------	------------------

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

A) POREDBENA METODA

Metoda je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

B) PRIHODOVNA METODA

Metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

C) TROŠKOVNA METODA

Metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima



nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

III.3.1 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je:

POREDBENA METODA	PRIHODOVNA METODA	TROŠKOVNA METODA
------------------	-------------------	------------------

Sukladno čl.24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), koristit će se podaci dobiveni iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

III.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Po provedenoj analizi pribavljenih podataka, u nastavku je prikazan izračun prosječne jedinične cijene po m² površine međuvremenski izjednačene sa danom vrednovanja procjenjivane nekretnine.

Tablica 1 - Izračun prosječne jedinične cijene poredbenih nekretnina

PODACI O NEKRETNINI	REDNI BROJ NEKRETNINE		
	1.	2.	3.
LOKACIJA	Vrbnik, Krk	Vrbnik, Krk	Vrbnik, Krk
KATASTARSKA ČESTICA	619	611	1906
KATASTARSKA OPĆINA	Vrbnik	Vrbnik	Vrbnik
POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU	1,570.00 m ²	1,570.00 m ²	2,111.00 m ²
NAMJENA	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	IV.1. KATEGORIJA	IV.1. KATEGORIJA	IV.1. KATEGORIJA
KUPOPRODAJNA CIJENA - eur	9000.00 eur	9000.00 eur	8000.00 eur
CIJENA PO m² POVRŠINE	5.73 eur/m²	5.73 eur/m²	3.79 eur/m²
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.2024.	10.2024.	01.2023.
IZVOR PODATAKA O CIJENI	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
BAZNI INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	195.50	195.50	166.70
BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	212.31		
KOEFICIJENT MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	1.086	1.086	1.274

IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	6.23 eur/m ²	6.23 eur/m ²	4.83 eur/m ²
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	5.76 eur/m²		

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
APSOLUTNO ODSUPANJE	0.47	0.47	-0.93
RELATIVNO ODSUPANJE	8.10%	8.10%	-16.19%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0.22	0.22	0.87
PRAVILO 2-SIGMA	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO
ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (± 30%)	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO
SUMA KVADRATA APSOLUTNIH ODSUPANJA	1.30		
STANDARDNO ODSUPANJE	0.81		
DVOSTRUKO STANDARDNO ODSUPANJE	± 1.62		
PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUPANJE	0.62		



Nakon provedene analize pribavljenih podataka te, na osnovu toga, izračunate prosječne jedinične cijene po m² površine međuvremenski izjednačene, u nastavku je prikazana procjena tržišne vrijednosti nekretnine za zemljište na čestici 589, K.O. VRBNIK, površine od 1877 m².

Tablica 2 - Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Zemljište		Kategorija zemljišta	Površina (P)	Jedinična cijena (JC)	Ukupna cijena (P x K x JC)
Kat. čestica	589	4.1 kat.	1877 m ²	5,76 €/m ²	10.809,85 €
Kat. općina	Vrbnik				



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589,
K.O. VRBNIK

Lokacija: Vrbnik, otok Krk

Broj elaborata: 371/25-119

IV ZAKLJUČAK

IV.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - ZAKLJUČAK

Temeljem, u ovome procjembenom elaboratu provedene procjene tržišne vrijednosti nekretnosti:

- ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589, K.O. VRBNIK - ukupne površine 1877 m²

na lokaciji:

- Vrbnik, otok Krk

a prema zahtjevu Naručitelja:

- EKSID d.o.o. U STEČAJU, Fallerovo šetalište, 10000 Zagreb; OIB 36114963935

utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnosti u iznosu od:

k.č. 589, k.o. Vrbnik	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	10.809,85 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - zaokruženo (prema čl.68, st.5 Pravilnika i uputi Ministarstva)	10.800,00 €
CIJENA PO m ² POVRŠINE	5,75 €/m ²

Napomena:

- Tržišna vrijednost nekretnosti/naknada za potpuno izvlaštenu nekretnost iskazana je bez važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnostima.

RIJEKA, 20. listopada 2025.g.




PROCJENITELJ:
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnosti



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589,
K.O. VRBNIK

Lokacija: Vrbnik, otok Krk

Broj elaborata: 371/25-119

V PRILOZI

V.1. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno čl.9.st.2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u nastavku prilažem potpisanu


IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

kojom ja, Arnel Čajić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, izjavljujem da je usluga procjene vrijednosti nekretnine izvršena sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske te da je predmetni procjembeni elaborat izrađen točno i u skladu s propisima i pravilima struke.

Isto tako izjavljujem da je predmetni procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, te da su iznijete sve okolnosti, ukoliko postoje, a koje bi mogle dovesti ili dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

RIJEKA, 20. listopada 2025.g.




PROCJENITELJ:
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589,
K.O. VRBNIK

Lokacija: Vrbnik, otok Krk

Broj elaborata: 371/25-119

V.2. OSTALO

Prilog 1 - Izvadak iz zemljišnih knjiga



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 24.07.2025. 10:13

Katastarska općina: 316059, VRBNIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6012/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10690

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	589	PAŠNJAK				PRIPIS IZ G.T. 25 ZK.UL. 339
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
EKSID D.O.O. U STEČAJU, OIB: 36114963935, FALLEROVO ŠETALIŠTE 16, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 29.08.2023.g. pod brojem Z-12704/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJA PREDSTEČAJNOG POSTUPKA, temeljem rješenja od 28. kolovoza 2023. godine, posl. br. St-1987/23, Trgovačkog suda u Zagrebu, zabilježba otvaranja predstečajnog postupka nad dužnikom EKSID d.o.o., Fallerovo šetalište 16, Zagreb 10000, te se za povjerenika imenuje Peljušić Violeta, Drage Gervaisa 48, 51000 Rijeka, na nekretnini koja se sastoji od kčbr. 589 pašnjak.	na 1 (1 2)
1.4	Zaprimljeno 20.05.2024.g. pod brojem Z-8403/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1374/2024 20.05.2024, zabilježba mjere osiguranja - zabrane raspolaganja nekretninom koja se sastoji od kčbr. 589 pašnjak, u stečajnom postupku nad dužnikom EKSID d.o.o., OIB: 36114963935, Fallerovo šetalište 16, Zagreb 10000.	na 1 (1 2)
1.5	Zaprimljeno 09.04.2025.g. pod brojem Z-6012/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-3008/2024 09.04.2025	na 1 (1 2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA
Mob: +385 (0) 91 584 6808
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 589,
K.O. VRBNIK

Lokacija: Vrbnik, otok Krk

Broj elaborata: 371/25-119

Katastarska općina: 316059, VRBNIK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10690

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 05.03.2018.g. pod brojem Z-8708/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OV-2212/18 27.02.2018, PUNOMOĆ OV-7940/17, PUNOMOĆ OV-7942/17, Na temelju Ugovora o založnom pravu OV-2212/18 od 27.02.2018 ., punomoć OV-7940/17, punomoć OV-7942/17, uknjižuje se simultano založno pravo na nekretninama Maja Fugošić , OIB: 92943446102, Supec 54, Vrbnik, 51500 Krk , i Ivan Fugošić , OIB: 60435153377, Supec 54, Vrbnik , Krk , radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2 008 000,00 EUR-a uvećano za sve ugovorene kamate ,naknade i troškove ,te prema uvjetima iz Ugovora ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	2.008.000,00 EUR	Sporedni uložak
1.2	Zaprimljeno 05.03.2018.g. pod brojem Z-8708/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 11877 k.o VRBNIK		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.04.2021.g. pod brojem Z-5485/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 13.04.2021, PUNOMOĆ PUNOMOĆ 732/2020 15.09.2020, PUNOMOĆ PUNOMOĆ 152/2021 09.02.2021, PRIJEDLOG PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU ZALOŽNOG PRAVA 13.04.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.660.000,00 HRK (pet milijuna šestošezdesettisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, troškove,naknade te prema uvjetima iz Ugovora za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, ZAGREB (GRAD ZAGREB)	5.660.000,00 HRK	sporedan uložak
2.2	Zaprimljeno 13.04.2021.g. pod brojem Z-5485/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, u z.k. ul. 942 k.o. Vrbnik		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.07.2025.



Prilog 2 - Popis slika & Popis tablica

Popis slika

Slika 1 - Administrativno područje općine Vrbnik.....	10
Slika 2 - naselje Vrbnik.....	10
Slika 3 - Katastarski plan - prikaz k.č. 589, K.O. VRBNIK	11
Slika 4 - Prikaz dijela Prostornog plana uređenja općine Vrbnik	11
Slika 5 - Prikaz dijela Legende - Prostorni plan uređenja općine Vrbnik	11
Slika 6 - Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: dzs.hr)	15
Slika 7 - Poredbena nekretnina 1 - k.č. 619, k.o. Vrbnik.....	16
Slika 8 - Poredbena nekretnina 2 - k.č. 611, k.o. Vrbnik.....	16
Slika 9 - Poredbena nekretnina 3 - k.č. 1906, k.o. Vrbnik	17

Popis tablica

Tablica 1 - Izračun prosječne jedinične cijene poredbenih nekretnina	20
Tablica 2 - Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	21

EKSID d.o.o. u stečaju



From Odvjetnica Gelo <info@odvjetnicagelo.hr>
To <zaba@unicreditgroup.zaba.hr>
Date 2025-10-21 13:22

ZK-942-VRBNIK.pdf(~70 KB) ZK-11877-VRBNIK.pdf(~71 KB) ZK-10690-VRBNIK.pdf(~71 KB)

Poštovani,

u prilogu dostavljam zk izvadak nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika EKSID d.o.o. u stečaju, OIB: 36114963935, Fallerovo šetalište 16, Zagreb.

Iz istoga je vidljiva uknjižba založnog prava temeljem Ugovora o založnom pravu 0V-2212/18 od 27. veljače 2018. godine u iznosu od 2.008.000,00 EUR te uknjižba založnog prava temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 13. travnja 2021. godine u iznosu od 5.660.000,00 kn.

Obzirom da se predmetna nekretnina treba prodati u stečajnom postupku, molim Vas izvod otvorenih stavaka po osnovi predmetnih uknjižbi za predmetna dugovanja.

U prilogu dostavljam i zk glavnih uložaka na kojima su dugovanja zabilježena.

Za sva pitanja stojim na raspolaganju.

S poštovanjem,

Maja Gelo

odvjetnica / attorney at law

stečajni upravitelj / insolvency practitioner

Telefon/Phone: +385 31 205440

Mobitel: +385 95913 1818

