

MARIJA JURIC dipl. ing. agr.
stalni sudski vještak za agronomiju i
procjenu poljoprivrednog zemljišta
Antuna Barca 11b
23 000 Zadar
E-mail: marija.juric11b@gmail.com
OIB: 24774510850

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA U K.O. VIR**



Zadar, siječanj 2025.g.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/97
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 21. travnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Marije Jurić, diplomirane inženjerke agronomije - zaštita bilja iz Zadra, Antuna Barca 11b, OIB: 24774510850, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Marija Jurić, diplomirani inženjer agronomije - zaštita bilja iz Zadra, Antuna Barca 11b, OIB: 24774510850 imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene poljoprivrednog zemljišta, s danom 27. travnja 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Marija Jurić, diplomirani inženjer agronomije - zaštita bilja iz Zadra, Antuna Barca 11b, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija zaštite bilja na Agronomskom fakultetu u Zagrebu, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje medicine rada o općoj zdravstvenoj sposobnosti, ovjerene preslike ugovora o radu o vrsti poslova koje je radnik obavljao, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4 Su-84/18 od 26. travnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta i popis predmeta u kojima je obavila 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



hRvTEQfPE0WEJLDiDVewXw

završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata 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.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Marija Jurić, Antuna Barca 11b, Zadar
2. Pismohrana-ovdje



hRvTEQfPE0WEJLDiDVewXw

SADRŽAJ

- 1. UVOD*
- 2. NALAZ*
- 3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA*
- 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA*
- 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA*
- 6. POPIS IZVORA, PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE
LITERATURE*

1. UVOD

Prema zahtjevu naručitelja stečajne upraviteljice društva PC Vir d.o.o. u stečaju, Zagreb, Božidarevićeva ulica 13, potrebno je izraditi procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika u k.o. Vir.

Izvršila sam očevid 15. prosinca 2024. godine kako bih izrekla svoje mišljenje o tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina.

Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.

Tržišna procjena poljoprivrednih nekretnina (zemljišta, voćnjaka, vinograda, pašnjaka i dr.) ne mora biti garancija da će se ta cijena postići na tržištu. Svaka poljoprivredna nekretnina ima svoje specifičnosti i ne prodaju se kao roba na policama u trgovini.

Velike razlike u procjenama poljoprivrednih nekretnina nastaju zbog različitih motiva, koji tjeraju prodavatelje, vlasnike ili potencijalne kupce na procjenu. U praksi se najčešće pojavljuju procjene radi zaloge (hipoteke), prodaje, podjele, razvrgnuća suvlasničke zajednice, izvlaštenja i sl.

Iz navedenih razloga možemo reći, da tržišna vrijednost poljoprivrednih i šumskih nekretnina – poljoprivrednog i šumskog zemljišta, voćnjaka, vinograda, maslinika, pašnjaka i sl., je cijena koja bi se mogla postići na tržištu, u onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu predmetnim nekretninama sukladno postojećim pravnim datostima, činjeničnim svojstvima, naročitim osobitostima i položaju predmetnih nekretnina u odnosu na pristupne putove (infrastrukturu) i susjedna zemljišta, poljoprivrednoj iskoristivosti, veličini i obliku.

Slijedom izrečenog potrebno je izraditi procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina na osnovu dostupnih tržišno održivih podataka i podataka dostavljenih od strane ovlaštenih osoba naručitelja u skladu sa pozitivnim naputcima i normama koje reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

Po pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, predmetna zemljišta spadaju u četvrtu kategoriju. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća zemljišta koja se nalaze izvan građevinskog područja – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

2. NALAZ

2.1. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Naručitelj procjene:	PC Vir d.o.o. u stečaju, Božidarevićeva ulica 13, Zagreb
Zadatak procjene:	procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina
Cilj vještačenja:	procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Nekretnine:	zemljišta izvan građevinskog područja – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
Lokacija:	Zadarska županija Naselje Vir Općina Vir k.o. Vir
Svrha:	za potrebe naručitelja
Datum pregleda nekretnine:	15. prosinac 2024. godine
Datum kakvoće:	15. prosinac 2024. godine
Datum vrednovanja:	15. prosinac 2024. godine

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.

U pravilu se dan kakvoće vremenski podudara s danom vrednovanja.

2.2. LOKACIJA

Predmetna poljoprivredna i šumska zemljišta nalaze se u Zadarskoj županiji u administrativnom obuhvatu naselja Vir, katastarska općina Vir: k.č.br. 626 zvana Torina, k.č.br. 845 zvana Stara lanterna, k.č.br. 1110/1 zvana Svrđljača, k.č.br. 1112 zvana Svrđljača i k.č. br. 1114 zvana Svrđljača.

Općina Vir i istoimeni otok nalazi se na krajnjem sjeverozapadu Dalmacije. Nalazi se u Zadarskoj županiji sjeverozapadno od grada Nina. Okružena je Virskim morem i Poveljanskim kanalom te brojnim manjim zaljevima. S kopnom je povezana mostom. Od Zadra je udaljena 26 km, dok je najbliži grad Nin udaljen 15 km. Općinu Vir čini jedno naselje: Vir. Obuhvaća površinu od 22,38 km². Na jugoistoku je općina Privlaka istoimenog središta s kojom je povezan mostom preko Privlačkog gaza lučnim mostom. Ovo područje pripada tipičnom mediteranskom klimatskom području. Posebnost predstavlja jak utjecaj sjevernoistočnog vjetra, odnosno bure, osobito u zimskom razdoblju, a u nešto manjem obimu i utjecaj juga, pa vjetrovi predstavljaju značajno klimatsko obilježje otoka.

Lokacija predmetnih nekretnina k.č.br. 626 i k.č.br. 845 se nalazi cca 3,5 km od centra naselja Vir, dok lokacija predmetnih nekretnina k.č.br. 1110/1, k.č.br. 1112 i k.č.br. 1114 cca 2,5 km.

Osim samog centra Vira, na otoku se nalaze zaseoci: Lozice, Torovi i Kozjak. Otok je slabo razveden. Na sjeveroistočnom pogledu s Vira proteže se otok Pag, a jugozapadni pogled gleda na Virsko more i otoke Ugljan, Sestrunj, Rivanj, Molat i Ist. Položaj, geološka struktura i reljefna obilježja izdvajaju Vir od ostalih zadarskih otoka jer je on u tom pogledu neposredan produžetak Ravnih Kotara, kao i Pag. Najrašćanjeniji je sjeverni dio otoka, a najslabije je raščlanjen zapadni i jugozapadni dio između rta Vrulje i rta Kozjak. Najviše je uvala i uvalica na sjevernoj strani otoka.

2.3. OPIS NEKRETNINA

Konfiguracija terena u blizini predmetnih poljoprivrednih i šumskih površina je neravna s blagim nagibom, izvan naselja, na neizgrađenom području.

Predmetne nekretnine k.č.br. 626 i k.č.br. 845 u naravi predstavljaju kamenjarske pašnjake obrasle mediteranskom vegetacijom, gdje najvećim dijelom prevladavaju crnike (*Quercus ilex*), zatim zelenika (*Phillyrea latifolia*), smrdljika (*Pistacia lentiscus*), planike (*Arbutus unedo*), kupina (*Rubus caesius*), bušin (*Cistus* sp.) i nisko raslinje.

Nekretnine su pravilnog geometrijskog oblika na koje se dolazi pristupnim makadamskim putem, međutim, pošto je ovo područje u sklopu zajedničkog lovišta (br.XIII/114 LD „ZEC“ Vir), postojala je opasnost od napada veprova (koje sam i sama uočila na licu mjesta), tako da nisam mogla direktno pristupiti na predmetne nekretnine. Zbog navedenih razloga pregledala sam i fotografirala okolno područje na koje sam mogla pristupiti u blizini predmetnih nekretnina.

Predmetne nekretnine k.č.br. 1110/1, 1112 i 1114 su u naravi također kamenjarski pašnjaci pretežito obrasli alepskim borovima (*Pinus halepensis*) i brnistrama (*Spartium junceum*), manjim djelom crnikama (*Quercus ilex*), smrdljikom (*Pistacia terebinthus*), kupinom (*Rubus fruticosus*) i niskim raslinjem. Ove nekretnine su također pravilnog geometrijskog oblika, međutim do njih direktno nema pristupnih puteva, tako da sam pregledala i

fotografirala okolno pristupačno područje u blizini predmetnih nekretnina, koje je obraslo istom vegetacijom.

Položaj i lokacija predmetnih nekretnina u prostoru



2.4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

ZEMLJIŠNA KNJIGA

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišno knjižni odjel u Zadru:

- k.o. Vir
- u **A posjedovnica** PRVI ODJELJAK upisano je:
 - zk.č.br. 626 PAŠNJAK površine 10196 m²
 - zk.č.br. 845 ŠUMA površine 2508 m²

- zk.č.br. 1110/1 PAŠNJAK površine 1036 m²
- zk.č.br. 1112 PAŠNJAK površine 533 m²
- zk.č.br. 1114 PAŠNJAK površine 603 m²
- u **B vlastovnicu** upisano je (za zk.č.br. 626, broj ZK uložka 15762):
Suvlasnički dio: 3/6
PAĐEN MILENKA ROĐ. GRLIĆ, POK. ANTE
Suvlasnički dio: 1150/10196
BENC DRAGUTIN
Suvlasnički dio: 987/2549
PC VIR D.O.O. U STEČAJU
- u **B vlastovnicu** upisano je (za zk.č.br. 845, 1110/1, 1112 i 1114, broj ZK uložka 15906):
Suvlasnički dio: 3/6
PAĐEN MILENKA ROĐ. GRLIĆ, POK. ANTE
Suvlasnički dio: 3/6
PC VIR D.O.O. U STEČAJU

KATASTAR

Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Vir
- posjedovni list broj 15762 za k.č.br. 626
- Suvlasnički dio: 3/6
- PAĐEN MILENKA ROĐ. GRLIĆ, POK. ANTE
- Suvlasnički dio: 1150/10196
- BENC DRAGUTIN
- Suvlasnički dio: 987/2549
- PC VIR D.O.O. U STEČAJU
- posjedovni list broj 15906 za k.č.br. 845, 1110/1, 1112 i 1114
- Suvlasnički dio: 3/6

- PAĐEN MILENKA ROĐ. GRLIĆ, POK. ANTE
- Suvlasnički dio: 3/6
- PC VIR D.O.O. U STEČAJU

2.5. POVRŠINE NEKRETNINA

Kat.čestica	ZK čestica	Površina zemljišta (m ²)
626	626	10 196
845	845	2 508
1110/1	1110/1	1 036
1112	1112	533
1114	1114	603

3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

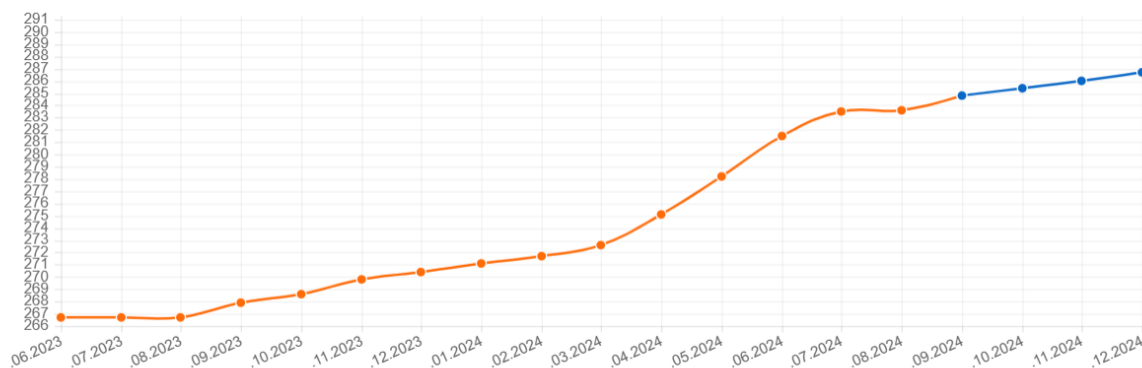
Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

BN Index

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



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na
prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na
godinu dana

6,29%

U odnosu na početak
godine

5,30%

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

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se tri propisane metode: *poredbena metoda*, *prihodovna metoda* i *troškovna metoda*. Koja će od spomenutih metoda biti odabrana ovisi o vrsti nekretnine koja se procjenjuje, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Po pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina navedena zemljišta spadaju u četvrtu kategoriju .

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:
 - a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
 - b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
 - c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
 - d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
 - e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.
3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

4.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

S obzirom na zakonsku regulativu, vrstu i obilježja predmetnih nekretnina, za izradu procjene tržišne vrijednosti odabrati će se **poredbena metoda**.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu jednostavnijih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina.

4.1.1. Procjena vrijednosti prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. Metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodavane i uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. pretpostavlja da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Usporedna prodajna cijena zemljišta određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja. Za analizu sam istražila slične nekretnine na osnovu podataka kupoprodajnih ugovora putem e- nekretnina radi pribave potrebnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta na bliskim i sličnim lokacijama i za zemljišta sličnih karakteristika kao što su parcele koja su predmet procjene.

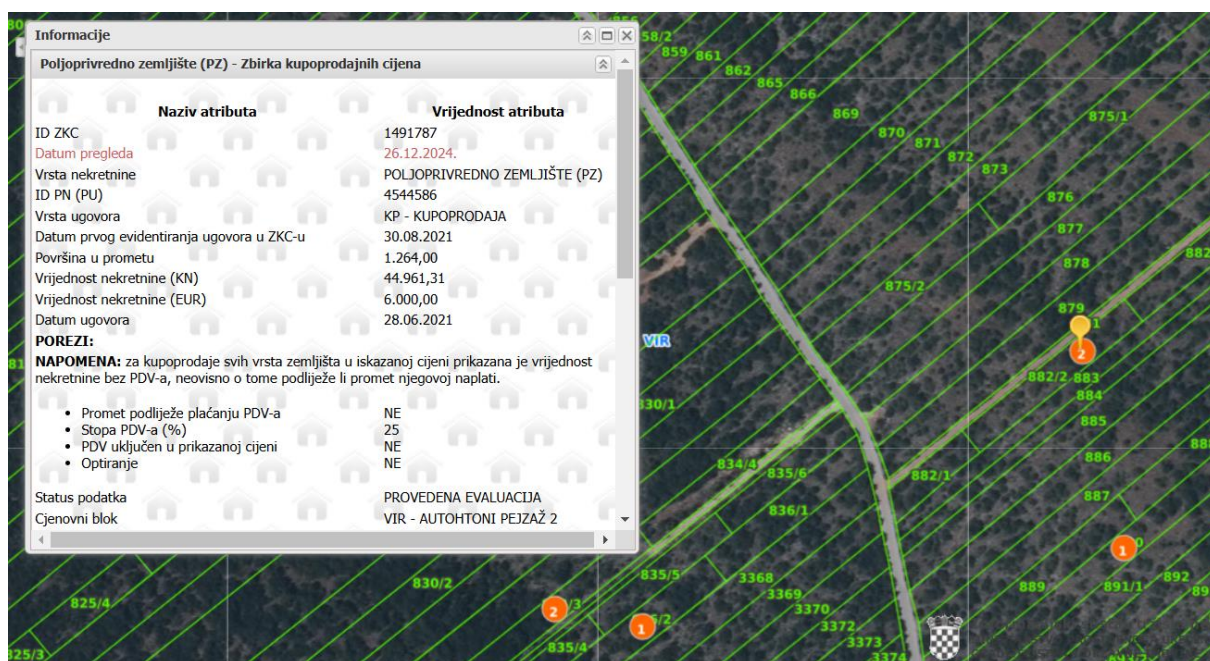
S obzirom da u neposrednoj blizini predmetnih poljoprivrednih parcela ne postoje podaci o kupoprodajnim ugovorima sličnih nekretnina, odabrala sam najbližije lokacije u drugim katastarskim općinama.

4.1.2. Procjena i analiza podataka za procjenu vrijednosti nekretnina

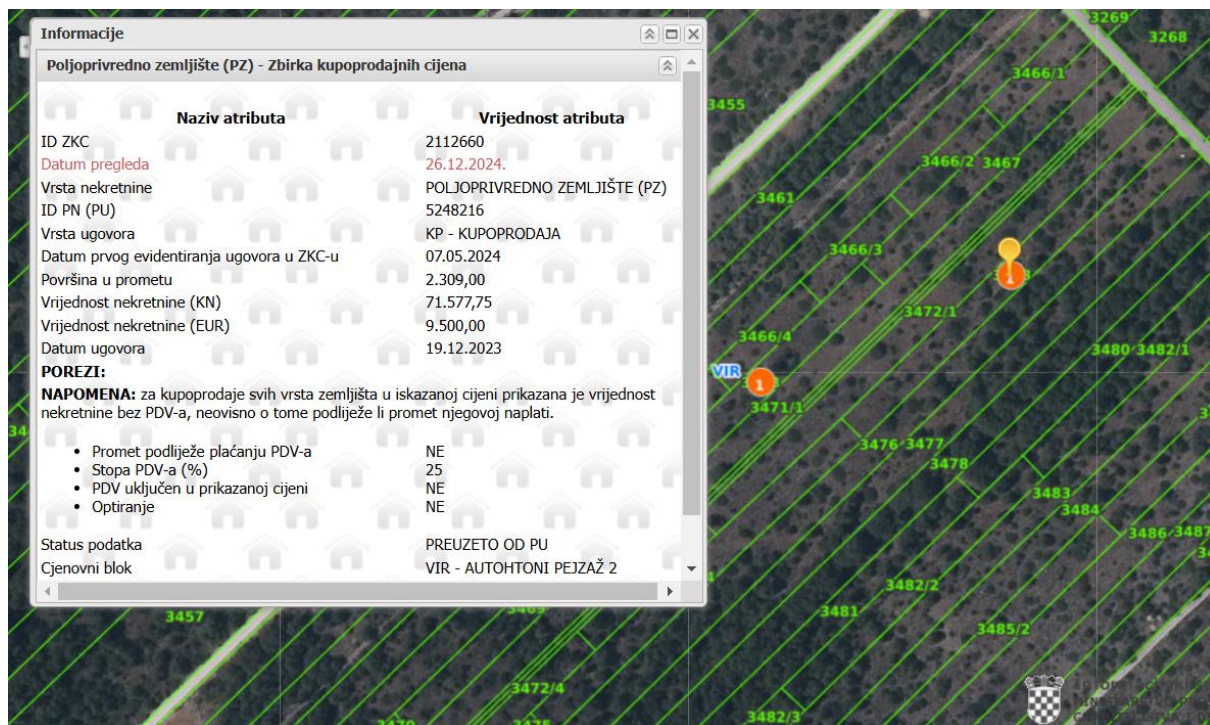
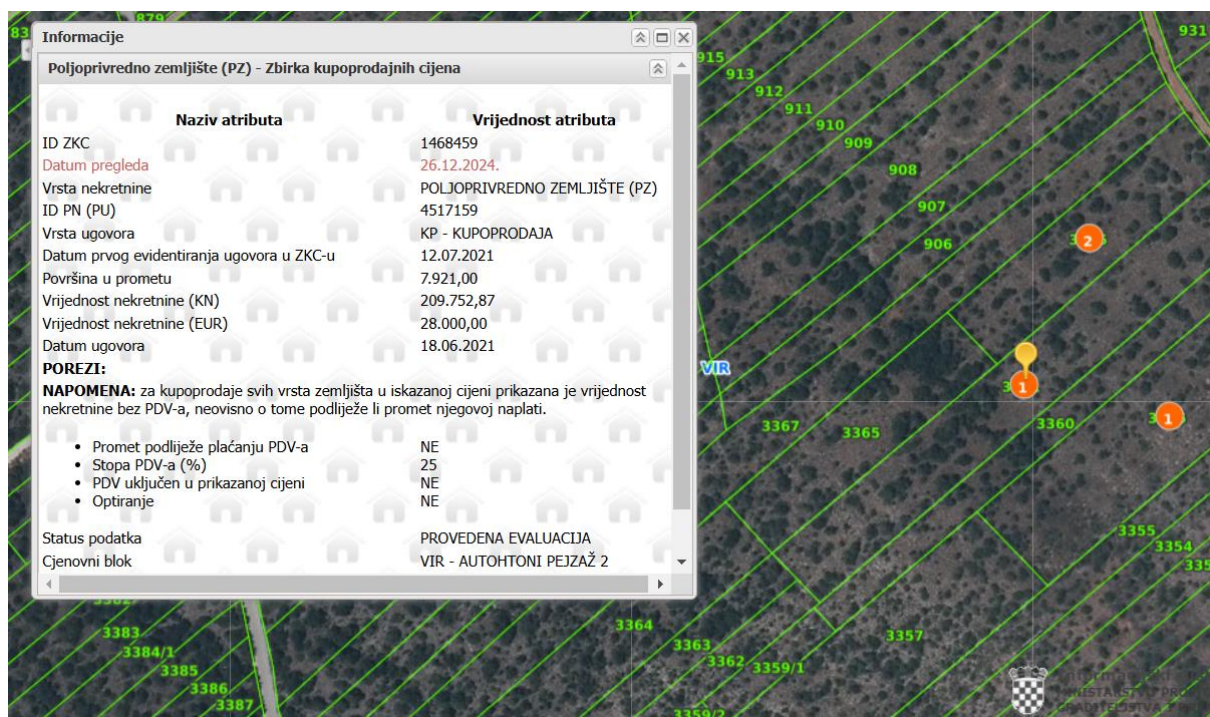
Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

1. Čest.zem. **626 i 845** po svom položaju i bonitetu tla imaju iste karakteristike.

POLOŽAJNI SMJEŠTAJ POREDBENIH NEKRETNINA



PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta u k.o. Vir



R.b.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina (m ²)	Prodajni iznos (EUR)	Cijena (EUR/ m ²)	Datum prodaje	Vrsta zemlj.
1.	Vir	882/2	1.264,00	6.000,00	4,75	28.06.2021.	PZ
2.	Vir	3361	7.921,00	28.000,00	3,53	18.06.2021.	PZ
3.	Vir	3473	2.309,00	9.500,00	4,11	19.12.2023.	PZ

Srednja vrijednost usporedbene vrijednosti prema transakcijama e-nekretnina iznosi 4,13 EUR.

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

<div>  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
	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

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

R.b.	Katastarska općina	Površina (m ²)	Prodajni Iznos (EUR)	Cijena (EUR/m ²)	Godina prodaje	Bazni indeks na dan prodaje	Bazni indeks na dan vrednova- nja	Međuvre- mensko izjednač. cijena
1.	Vir	1.264,00	6.000,00	4,75	2021.	134,34	188,98	6,68 EUR
2.	Vir	7.921,00	28.000,00	3,53	2021.	134,34	188,98	4,97 EUR
3.	Vir	2.309,00	9.500,00	4,11	2023.	179,04	188,98	4,34 EUR

Međuvremenskim izjednačenjem proizlazi da prosječna cijena zemljišta iznosi **5,33 EUR/m²**.

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta u k.o. Vir

Čest.zem.	Tip zemljišta	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	Ukupna cijena (EUR)	Suvlasnički dio površina (m ²) (987/2549)	Cijena (EUR)
626	pašnjak	10.196	5,33	54.344,68	3.948	21.042,84

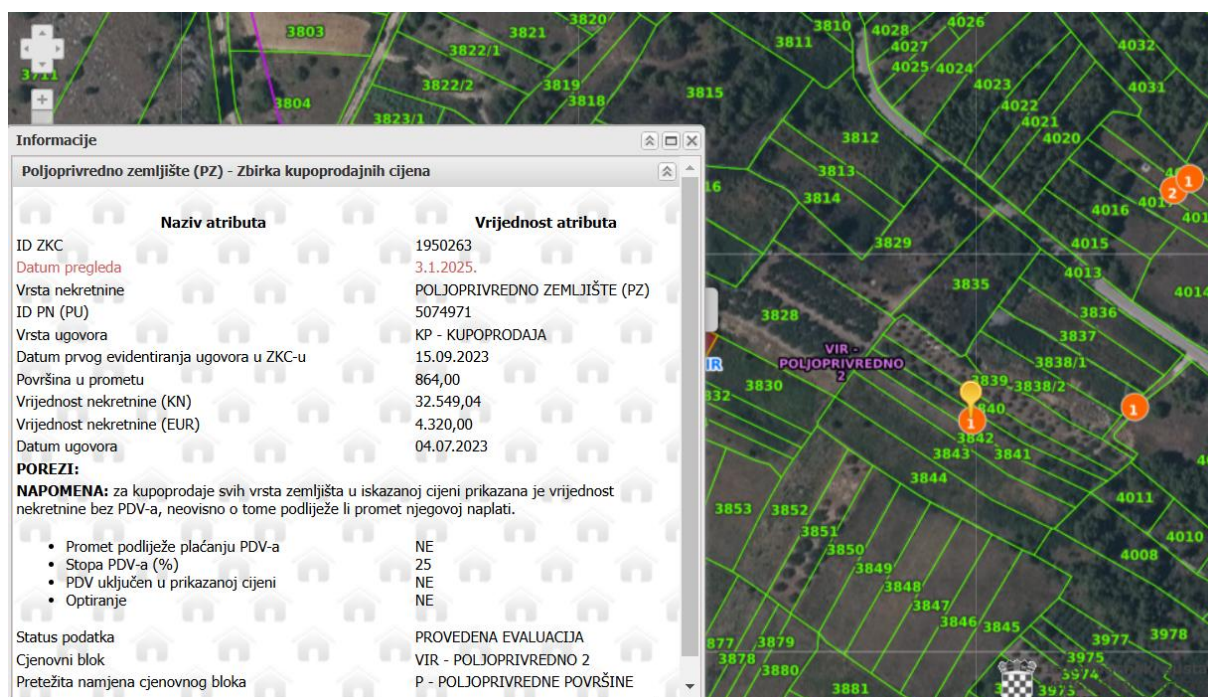
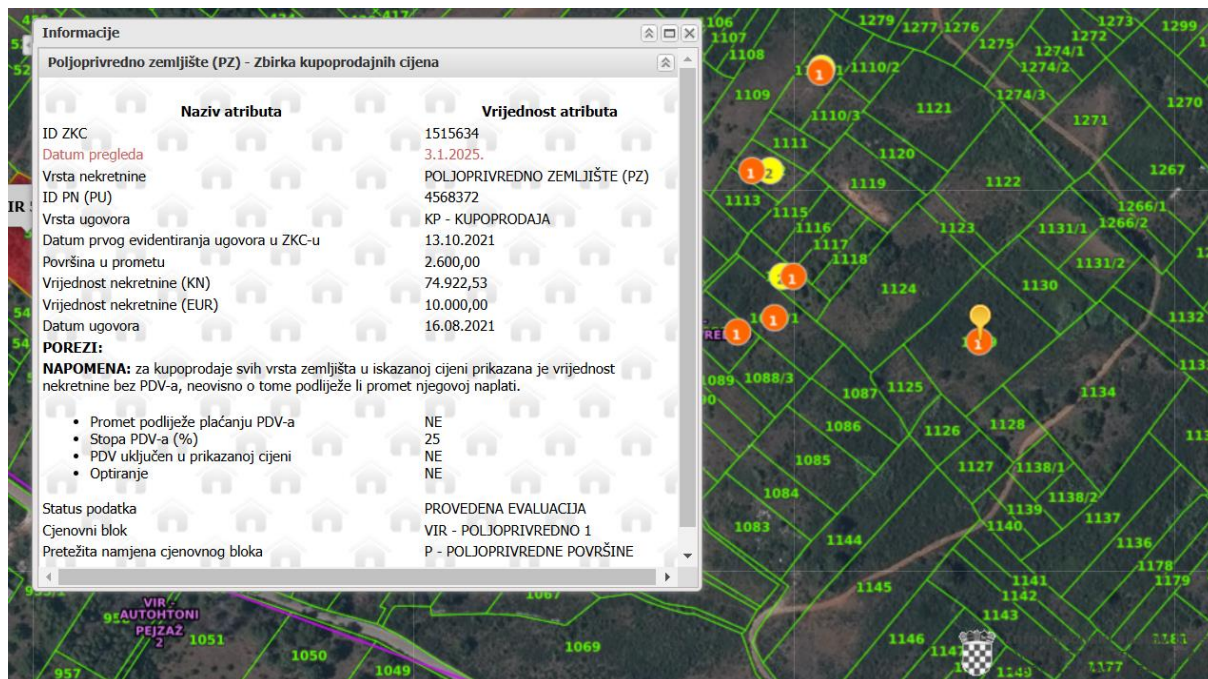
987/2549 DIJELA OD 10.196 m² IZNOSI..... 3.948,00 m² = **21.042,84 EUR**

Čest.zem.	Tip zemljišta	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	Ukupna cijena (EUR)	Suvlasnički dio Površina (m ²) (3/6)	Cijena (EUR)
845	šuma	2.508	5,33	13.367,64	1.254	6.683,82

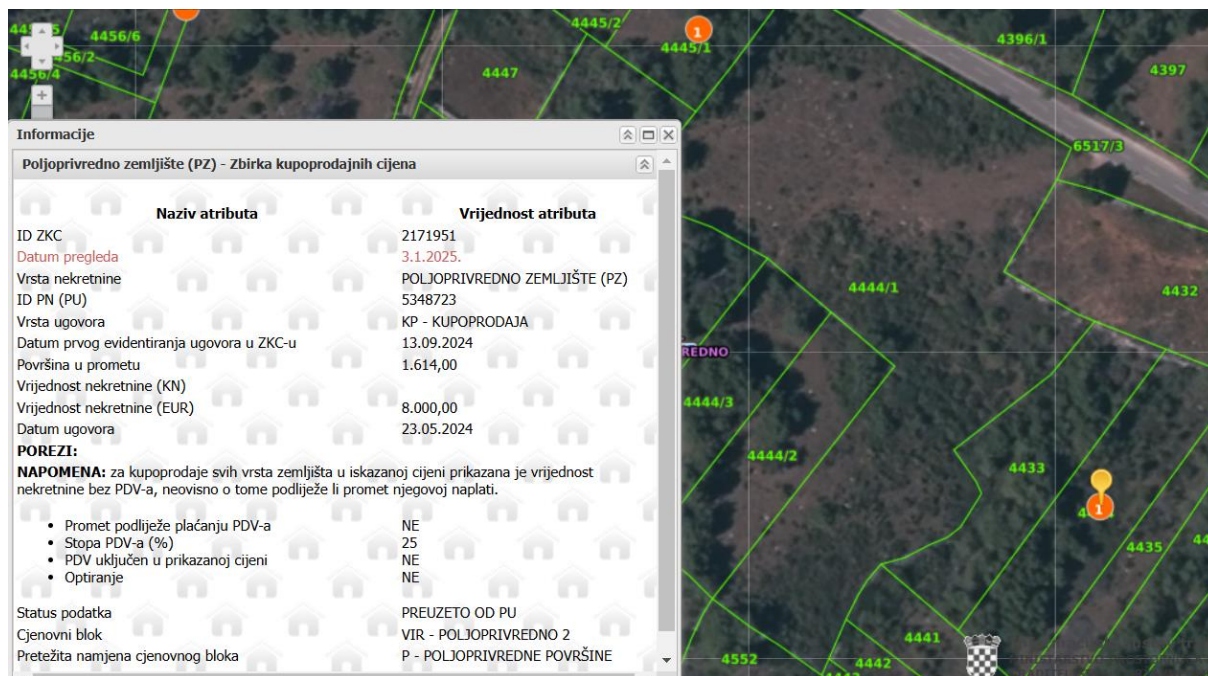
3/6 DIJELA OD 2.508 m² IZNOSI..... 1.254 m² = **6.683,82 EUR**

2. Čest.zem. 1110/1, 1112 i 1114 su međusobno smještene blizu a po svom položaju i bonitetu tla imaju iste karakteristike.

POLOŽAJNI SMJEŠTAJ POREDBENIH NEKRETNINA



PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta u k.o. Vir



R.b.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina (m ²)	Prodajni iznos (EUR)	Cijena (EUR/ m ²)	Datum prodaje	Vrsta zemlj.
1.	Vir	1129	2.600,00	10.000,00	3,85	16.08.2021.	PZ
2.	Vir	3841	864,00	4.320,00	5,00	04.07.2023.	PZ
3.	Vir	4434	1.614,00	8.000,00	4,96	23.05.2024.	PZ

Srednja vrijednost usporedbene vrijednosti prema transakcijama e-nekretnina iznosi 4,60 EUR.

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

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

R.b.	Katastarska općina	Površina (m ²)	Prodajni Iznos (EUR)	Cijena (EUR/m ²)	Godina prodaje	Bazni indeks na dan prodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Međuvremensko izjednač. cijena
1.	Vir	2.600,00	10.000,00	3,85	2021.	138,18	188,98	5,27 EUR
2.	Vir	864,00	4.320,00	5,00	2023.	168,50	188,98	5,61 EUR
3.	Vir	1.614,00	8.000,00	4,96	2024.	188,98	188,98	4,96 EUR

Međuvremenskim izjednačenjem proizlazi da prosječna cijena zemljišta iznosi **5,28 EUR/m²**.

Čest.zem.	Tip zemljišta	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	Ukupna cijena (EUR)	Suvlasnički dio površina (m ²) (3/6)	Cijena (EUR)
1110/1	pašnjak	1.036	5,28	5.470,08	518	2.735,04
1112	pašnjak	533	5,28	2.814,24	266,50	1.407,12
1114	pašnjak	603	5,28	3.183,84	301,50	1.591,92

Čest.zem. 1110/1: 3/6 DIJELA OD 1.036 m² IZNOSI..... 518 m² = **2.735,04 EUR**

Čest.zem. (1112): 3/6 DIJELA OD 533 m² IZNOSI 266,50 m² = **1.407,12 EUR**

Čest.zem. (1114): 3/6 DIJELA OD 603 m² IZNOSI 301,50 m² = **1.591,92 EUR**

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NA LICU MJESTA

Čest.zem. 626 i 845:



PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta u k.o. Vir

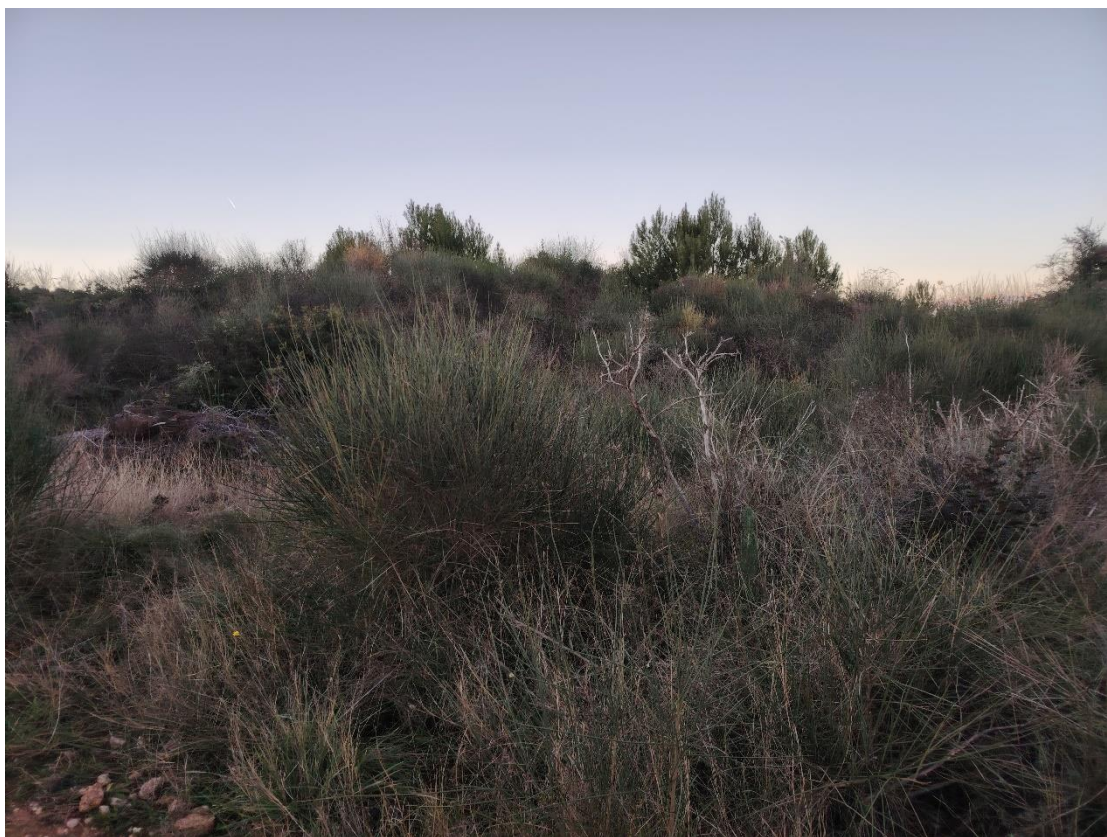




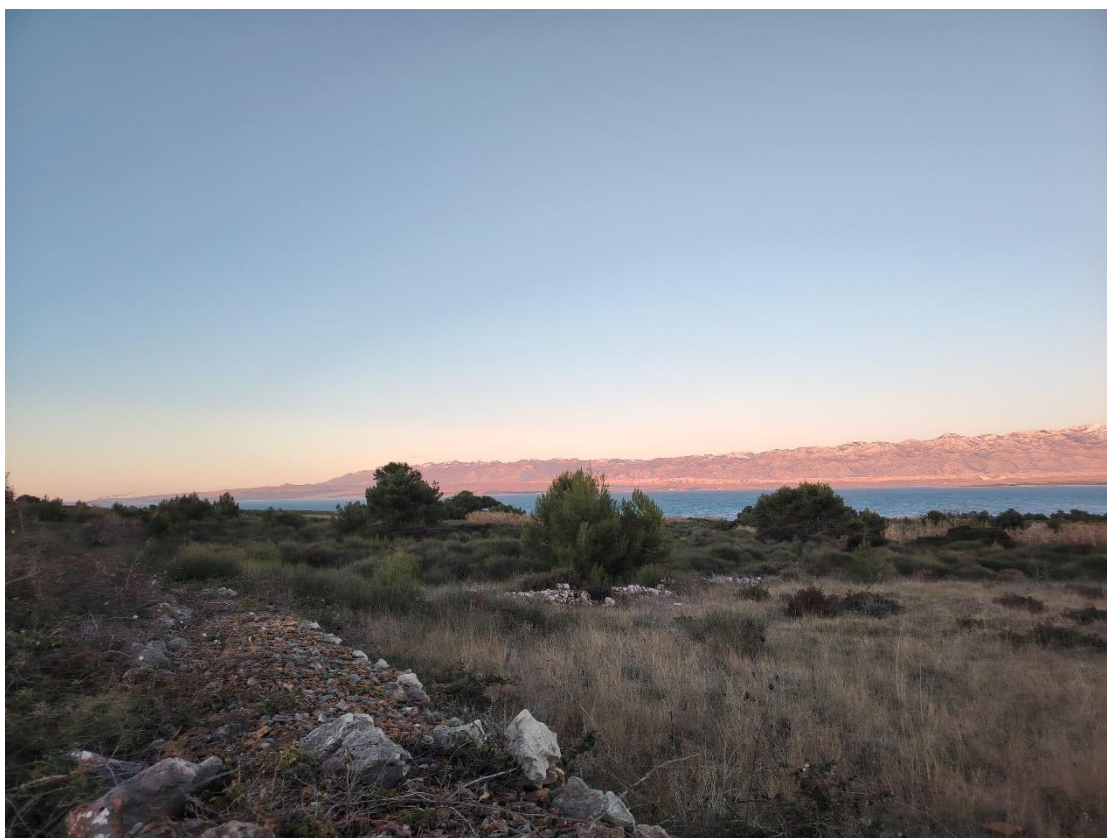
Čest.zem. 1110/1, 1112 i 1114:



PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta u k.o. Vir



PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta u k.o. Vir





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 11.12.2024. 12:59

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 15762

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-23253/2024
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.	626	11	TORINA PAŠNJAK	10196 10196	
		UKUPNO:		10196	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 3/6 PAĐEN MILENKA ROĐ.GRLIĆ,POK.ANTE, OIB: 66163050536, RIJEKA, DRAGE GERVAISA 41	
8.	Suvlasnički dio: 1150/10196 BENC DRAGUTIN, OIB: 05716608477, ČRET 81, 10000 ZAGREB	
9.	Suvlasnički dio: 987/2549 PC VIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03544799376, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
9.2	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja upisane u C teretovnici pod poslovnim brojem Z 11511/2017.	na 9 (9.1)
9.3	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.	na 9 (9.1)
9.7	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 ZABILJEŽBA, ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja predbilježba založnog prava dopuštena pod C.4.3.	na 9 (9.1)
9.8	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-23253/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-1013/2024 (RANIJE ST-421/2023) 10.07.2024, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. srpnja 2024. godine pod poslovnim brojem St-1013/2024 (ranije St-421/2023), zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PC Vir d.o.o..	na 9 (9.1)

Katastarska općina: 335169, VIR

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 15762

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 11.12.2014.g. pod brojem Z-17578/2014 Prvenstveni red upisa: Z-16589/2013 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Zabilježuje se odbijena molba Primorske Poneštre d.o.o. za uknjižbom prava vlasništva čest. zem. 628, 845, 1110/1, 1112, 1114 i 4192/1.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 9 (987/2549)			
1.1	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI BROJ KOV-161/17 11.05.2017, i to radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 719.729,78 kuna uz zakonsku zateznu kamatu, s osnova postavljenog imovinsko-pravnog zahtjeva Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci.		vezano uz B 9 (9.1)
2. Na suvlasnički dio: 9 (987/2549)			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.		vezano uz B 9 (9.1)
4. Na suvlasnički dio: 9 (987/2549)			
4.3	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 PREDIBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem od dana 18. kolovoza 2022., rješenja ovog suda pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 18. lipnja 2016., rješenja o ispravku rješenja pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 20. kolovoza 2020. i zaključka Općinskog suda u Zadru pod posl. broj Ovr-1070/16 od dana 01. rujna 2020. i odredbi čl. 145 st. 1.d. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), upisuje se predibilježba založnog prava na teret nekretnina u A-posjedovnici, uknjiženog prava suvlasništva PC Vir d.o.o., OIB:03544799376, za 987/2549 dijela (prije bio upisan s nazivom Prodajni centar Mučići d.o.o. OIB:03544799376), na ime poreznog duga, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 291.369,34 kuna sa zateznom kamatom koja teče na taj iznos od 25. rujna 2015. po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se od 31. srpnja 2015. određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ISTRA, PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA	291.369,34 KN	na 4.1, 4.2



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
Stanje na dan: 16.12.2024. 08:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 15762

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-23253/2024
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.	626	11	TORINA PAŠNJAK	10196 10196	
		UKUPNO:		10196	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 3/6 PAĐEN MILENKA ROĐ.GRLIĆ,POK.ANTE, OIB: 66163050536, RIJEKA, DRAGE GERVAISA 41	
8.	Suvlasnički dio: 1150/10196 BENC DRAGUTIN, OIB: 05716608477, ČRET 81, 10000 ZAGREB	
9.	Suvlasnički dio: 987/2549 PC VIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03544799376, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
9.2	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja upisane u C teretovnici pod poslovnim brojem Z 11511/2017.	na 9 (9.1)
9.3	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.	na 9 (9.1)
9.7	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 ZABILJEŽBA, ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja predbilježba založnog prava dopuštena pod C.4.3.	na 9 (9.1)
9.8	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-23253/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-1013/2024 (RANIJE ST-421/2023) 10.07.2024. Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. srpnja 2024. godine pod poslovnim brojem St-1013/2024 (ranije St-421/2023), zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PC Vir d.o.o..	na 9 (9.1)

Katastarska općina: 335169, VIR

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 15762

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 11.12.2014.g. pod brojem Z-17578/2014 Prvenstveni red upisa: Z-16589/2013 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Zabilježuje se odbijena molba Primorske Poneštre d.o.o. za uknjižbom prava vlasništva čest. zem. 626, 845, 1110/1, 1112, 1114 i 4192/1.	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 9 (987/2549)			
1.1	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI BROJ KOV-161/17 11.05.2017, i to radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 719.729,78 kuna uz zakonsku zateznu kamatu, s osnova postavljenog imovinsko-pravnog zahtjeva Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci.		vezano uz B 9 (9.1)
2. Na suvlasnički dio: 9 (987/2549)			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.		vezano uz B 9 (9.1)
4. Na suvlasnički dio: 9 (987/2549)			
4.3	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem od dana 18. kolovoza 2022., rješenja ovog suda pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 16. lipnja 2016., rješenja o ispravku rješenja pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 20. kolovoza 2020. i zaključka Općinskog suda u Zadru pod posl. broj Ovr-1070/16 od dana 01. rujna 2020. i odredbi čl. 145 st. 1.d. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), upisuje se predbilježba založnog prava na teret nekretnina u A-posjedovnici, uknjiženog prava suvlasništva PC Vir d.o.o., OIB:03544799376, za 987/2549 dijela (prije bio upisan s nazivom Prodajni centar Mučići d.o.o. OIB:03544799376), na ime poreznog duga, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 291.369,34 kuna sa zateznom kamatom koja teče na taj iznos od 25. rujna 2015. po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se od 31. srpnja 2015. određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ISTRA, PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA	291.369,34 KN	na 4.1, 4.2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 03.01.2025. 09:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 15906

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-23253/2024
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.	845	11	STARA LATERNA ŠUMA	2508 2508	
2.	1110/1	13	SVRDLJAČA PAŠNJAK	1036 1036	
3.	1112	13	SVRDLJAČA PAŠNJAK	533 533	
4.	1114	13	SVRDLJAČA PAŠNJAK	603 603	
			UKUPNO:	4680	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 3/6 PAĐEN MILENKA ROĐ.GRLIĆ,POK.ANTE, OIB: 66163050536, RIJEKA, DRAGE GERVAISA 41	
5.	Suvlasnički dio: 3/6 PC VIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03544799376, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
5.2	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja upisane u C teretovnici pod poslovnim brojem Z 11511/2017.	na 5 (5.1)
5.3	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.	na 5 (5.1)
5.7	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 ZABILJEŽBA, ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja predbilježba založnog prava dopuštena pod C.4.3.	na 5 (5.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 15906

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.8	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-23253/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. srpnja 2024. godine pod poslovnim brojem St-1013/2024 (ranije St-421/2023), zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PC Vir d.o.o..	na 5 (5.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5 (3/6)			
1.1	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI BROJ KOV-161/17 11.05.2017, i to radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 719.729,78 kuna uz zakonsku zateznu kamatu, s osnova postavljenog imovinsko-pravnog zahtjeva Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci.		vezano uz B 5 (5.1)
2. Na suvlasnički dio: 5 (3/6)			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.		vezano uz B 5 (5.1)
4. Na suvlasnički dio: 5 (3/6)			
4.3	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem od dana 18. kolovoza 2022., rješenja ovog suda pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 16. lipnja 2016., rješenja o ispravku rješenja pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 20. kolovoza 2020. i zaključka Općinskog suda u Zadru pod posl. broj Ovr-1070/16 od dana 01. rujna 2020. i odredbi čl. 145 st. 1.d. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), upisuje se predbilježba založnog prava na teret nekretnina u A-posjedovnici, uknjiženog prava suvlasništva PC Vir d.o.o., OIB:03544799376, za 3/6 dijela (prije bio upisan s nazivom Prodajni centar Mučići d.o.o. OIB:03544799376), na ime poreznog duga, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 291.369,34 kuna sa zateznom kamatom koja teče na taj iznos od 25. rujna 2015. po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se od 31. srpnja 2015. određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED ISTRA, PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA	291.369,34 KN	na 4.1, 4.2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
Stanje na dan: 16.12.2024. 08:43

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 15906

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-23253/2024
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.	845	11	STARA LATERNA ŠUMA	2508 2508	
2.	1110/1	13	SVRDLJAČA PAŠNJAK	1036 1036	
3.	1112	13	SVRDLJAČA PAŠNJAK	533 533	
4.	1114	13	SVRDLJAČA PAŠNJAK	603 603	
			UKUPNO:	4680	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 3/6 PAĐEN MILENKA ROĐ.GRLIĆ,POK.ANTE, OIB: 66163050536, RIJEKA, DRAGE GERVAISA 41	
5.	Suvlasnički dio: 3/6 PC VIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03544799376, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
5.2	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja upisane u C teretovnici pod poslovnim brojem Z 11511/2017.	na 5 (5.1)
5.3	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.	na 5 (5.1)
5.7	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 ZABILJEŽBA, ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja predbilježba založnog prava dopuštena pod C.4.3.	na 5 (5.1)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.8	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-23253/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. srpnja 2024. godine pod poslovnim brojem St-1013/2024 (ranije St-421/2023), zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PC Vir d.o.o..	na 5 (5.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5 (3/6)			
1.1	Zaprimljeno 17.05.2017.g. pod brojem Z-11511/2017 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI BROJ KOV-161/17 11.05.2017, i to radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 719.729,78 kuna uz zakonsku zateznu kamatu, s osnova postavljenog imovinsko-pravnog zahtjeva Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci.		vezano uz B 5 (5.1)
2. Na suvlasnički dio: 5 (3/6)			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-13357/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Rijeka, zastupane po ODO u Zadru (Broj: O-DO-353/2018), sukladno odredbama 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Članka 84.a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (NN 55/13), Z a b i l j e ž u j e s e pokretanje postupka prisilnog zasnivanja založnog prava temeljem prijedloga upućenog Općinskom sudu u Zadru Broj: O-DO-353/2018 od Zadar, 12.lipnja 2018.g.		vezano uz B 5 (5.1)
4. Na suvlasnički dio: 5 (3/6)			
4.3	Zaprimljeno 23.11.2020.g. pod brojem Z-27449/2020 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem od dana 18. kolovoza 2022., rješenja ovog suda pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 16. lipnja 2016., rješenja o ispravku rješenja pod posl. broj Ovr-1070/2016 od dana 20. kolovoza 2020. i zaključka Općinskog suda u Zadru pod posl. broj Ovr-1070/16 od dana 01. rujna 2020. i odredbi čl. 145 st. 1.d. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), upisuje se predbilježba založnog prava na teret nekretnina u A-posjedovnici, uknjiženog prava suvlasništva PC Vir d.o.o., OIB:03544799376, za 3/6 dijela (prije bio upisan s nazivom Prodajni centar Mučići d.o.o. OIB:03544799376), na ime poreznog duga, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 291.369,34 kuna sa zateznom kamatom koja teče na taj iznos od 25. rujna 2015. po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, koja se od 31. srpnja 2015. određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED ISTRA, PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA	291.369,34 KN	na 4.1, 4.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.12.2024.

7. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI

NEKRETNINA

U izradi procjene su korišteni podaci prikupljeni s očevida i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja. Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i raspoložive dokumentacije, utvrđena je vrijednost nekretnina.

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnina, načina korištenja, analize korištenja sličnih zemljišnih čestica i razvojnih mogućnosti predmetnih nekretnina. Također je izvršena analiza općih uvijeta na tržištu. U procijeni vrijednosti nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Procjena je izrađena sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

8. POPIS IZVORA, PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- ❖ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- ❖ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 69/17)
- ❖ Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18), 98/19
- ❖ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- ❖ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN (68/20)
- ❖ Pravilnik o metodologiji za praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta (NN 47/19)
- ❖ Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br.38/14, 123/15, 29/16 i Ispravak 61/19)
- ❖ Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine - eNekretnine (javni portal)
- ❖ Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- ❖ Preporuke HDSVIP-a

U Zadru, 7. siječnja 2025.

Vještak:

Marija Jurić dipl. ing. agr.