

Naručitelj: Stečajna masa iza VAGAN d.o.o. za turizam i usluge u stečaju
Zagreb, Mirka Viriusa 16
OIB: 86457748009

Predmet: KOMPLEKS NEIZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA
Vodice, Magistrala bb

Identifikacija: k.o. Vodice
zk.ul.br. 6167 i 6367
zk.č.br. 6400/34, 6400/36 i 6400/33

Površina zemljišta: 2.439 m²

DOPUNA 1

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U IV/2025.G.



Tržišna vrijednost nekretnine:

217.000,00 EUR

Suradnik:

MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 28.04.2025. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoja Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 26.03.2025. sljedeći elaborat:

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2025.G.

Identifikacija:	k.o.	Vodice
	zk.ul.br.	6167 i 6367
	zk.č.br.	6400/34, 6400/36 i 6400/33

nekretnina:	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	Vodice, Magistrala bb

Potpisani vještak na zahtjev korisnika elaborata dobio je zadatak da izradi dopunu navedene procjene. Vještaku je predloženo Uvjerenje o statusu čestica ishodišteno od nadležnog tijela, prema kojem je razvidno da se predmetne čestice nalaze unutar javnog parkirališta, obuhvaćeno pojasom javne ceste u nadležnosti ŽUC-a. Sukladno navedenom vještak izrađuje ovu dopunu procjene tržišne vrijednosti nekretnina oznake:

Identifikacija:	k.o.	Vodice
	zk.ul.br.	6167 i 6367
	zk.č.br.	6400/34, 6400/36 i 6400/33

nekretnina:	KOMPLEKS NEIZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA
na lokaciji:	Vodice, Magistrala bb

Datum kakvoće:	22.03.2025.
Datum vrednovanja:	28.04.2025.
Datum očevida:	22.03.2025.

Očevid nekretnine:	izvršen u nazočnosti predstavnika Vlasnika
--------------------	--

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19. 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18) i
- Uredbom o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- DZS - indeks cijena stambenih nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

1.3. Ostalo

- Provedenim izvidom predmetne nekretnine potpisani vještak nije evidentirano građevine kao niti eventualne započete građevinske radove izgradnje. Nadalje predočena je potvrda nadležnog tijela da na česticama zemljišta k.č.br. 6400/33, 6400/34 i 6400/36 k.o. Vodice, koje su predmetnom procjemenog elaborata nema zaprimljenih niti izdanih akata o gradnji.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Iskazane cijene ne uključuju porez na dodanu vrijednost kao niti poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

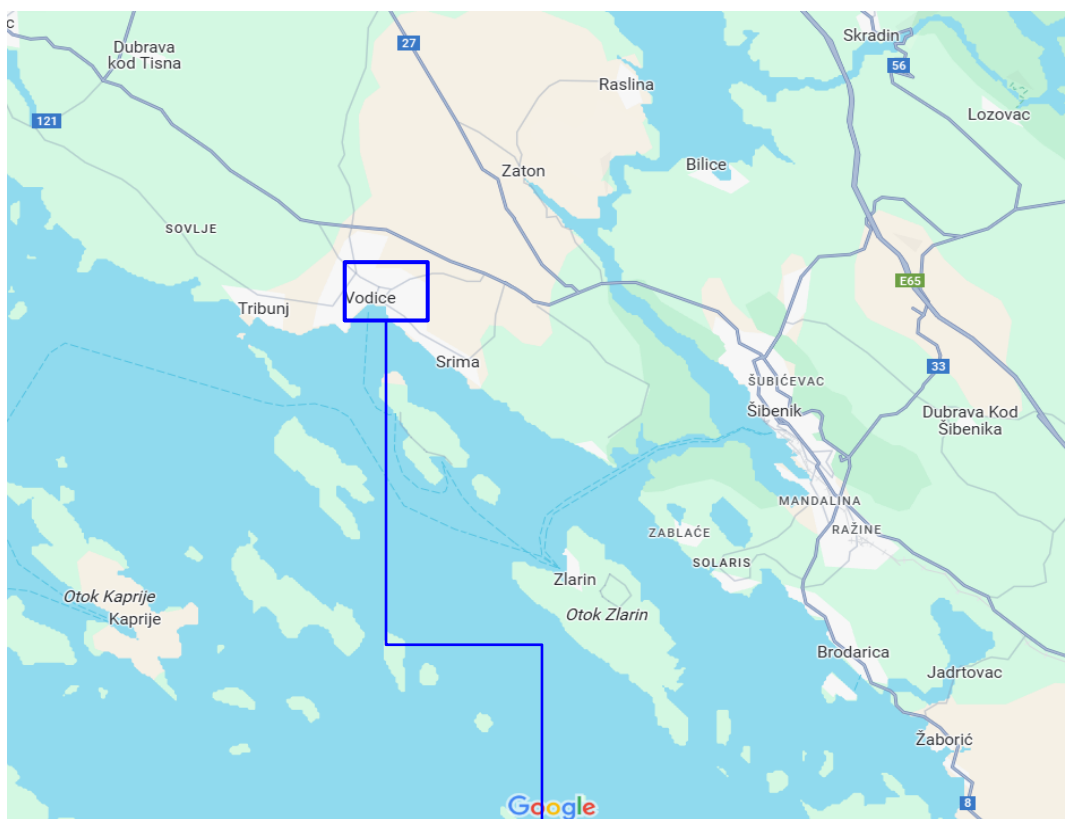
1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

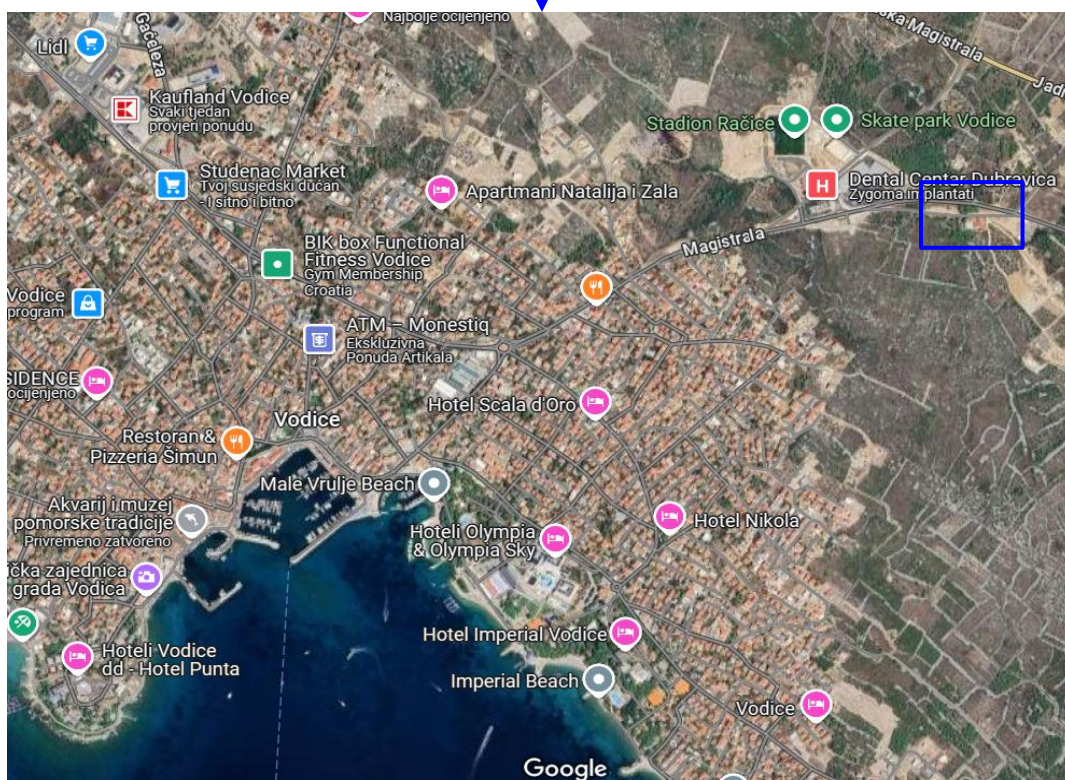


Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim izvadcima iz zemljišne knjige iskazano je:

k.o.	Vodice		
zk.ul.br.	6167		
zk.č.br.	6400/34	pašnjak	589 m2
zk.č.br.	6400/36	pašnjak	549 m2
zk.ul.br.	6367		
zk.č.br.	6400/33	pašnjak	1.301 m2

Sveukupno:	2.439 m2
-------------------	-----------------

Vlasnik:	VAGAN d.o.o.	1. Vlasnički dio: 1/1
	Jezera, Obala sv. Ivana 29	

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Vodice		
k.č.br.	6400/34	voćnjak	189 m2
		pašnjak	400 m2

Ukupno:	589 m2
----------------	---------------

k.č.br.	6400/36	pašnjak	549 m2
k.č.br.	6400/33	voćnjak	1.301 m2

Sveukupno:	2.439 m2
-------------------	-----------------

c. Usvojena površina zemljišta

Identifikacija predmetne zk. čestice u katastarskom operatu izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju, te podatke raspoložive u servisu "Uređena zemlja" na internet stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr>).

Glede uvida u pribavljeni z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta su usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:

k.o.	Vodice	P (m2)
zk.č.br.	6400/34	589
	6400/36	549
	6400/33	1.301
Ukupno:		2.439

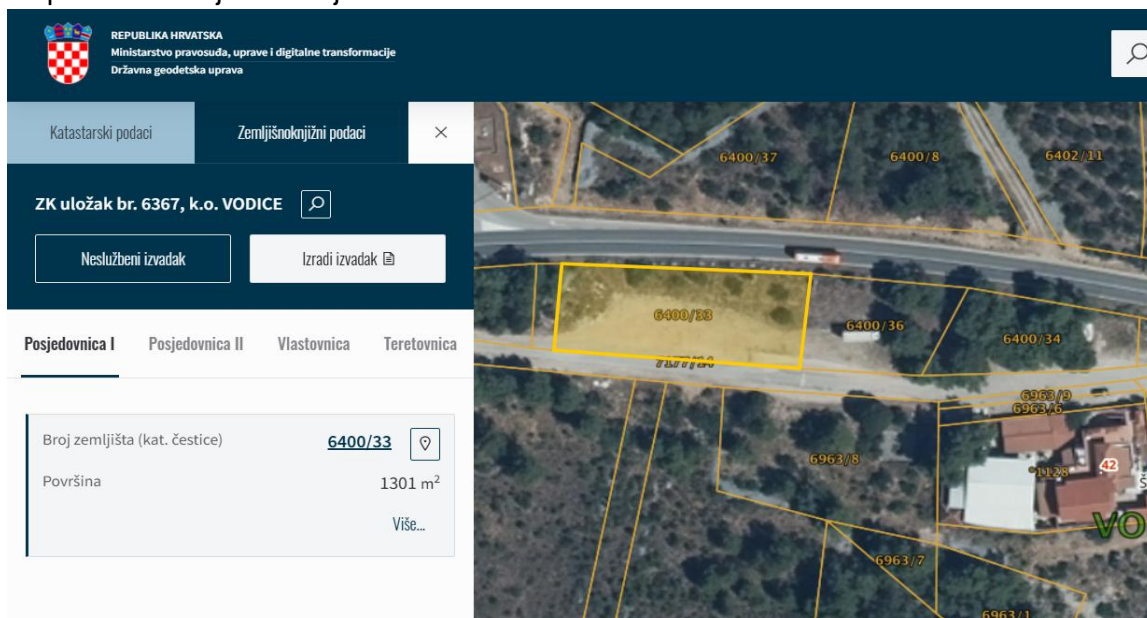
Katastarski operat:

k.o.	Vodice	P (m2)
k.č.br.	6400/34	589
	6400/36	549
	6400/33	1.301
Ukupno:		2.439

Površina zemljišta iznosi:

P = 2.439 m2

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.



Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 6167, k.o. VODICE

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **6400/34**

Površina 549 m²

Više...

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 6167, k.o. VODICE

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **6400/34**

Površina 589 m²

Više...

izvor: (<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



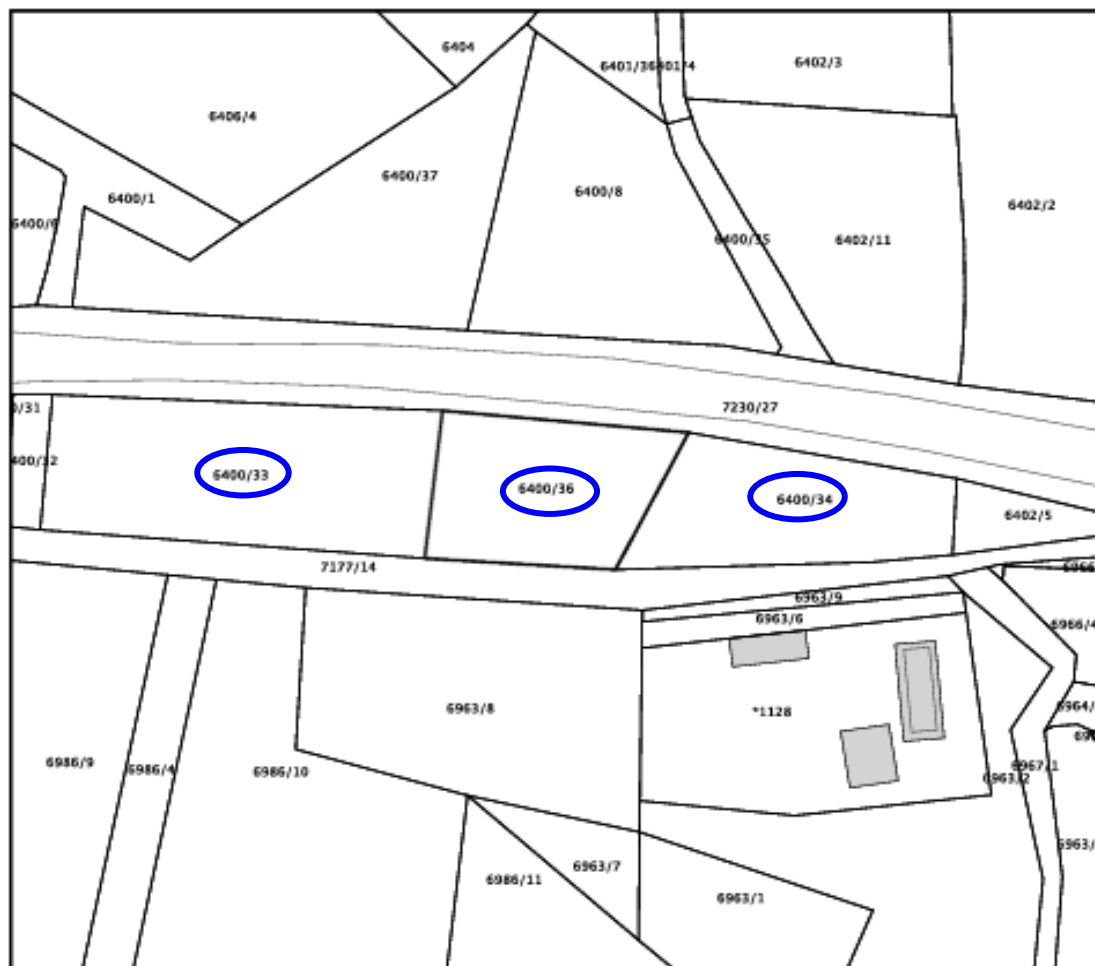
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VODICE
k.t.br.: 6400/36

Stanje na dan: 26.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvodno mjerilo 1:2904



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

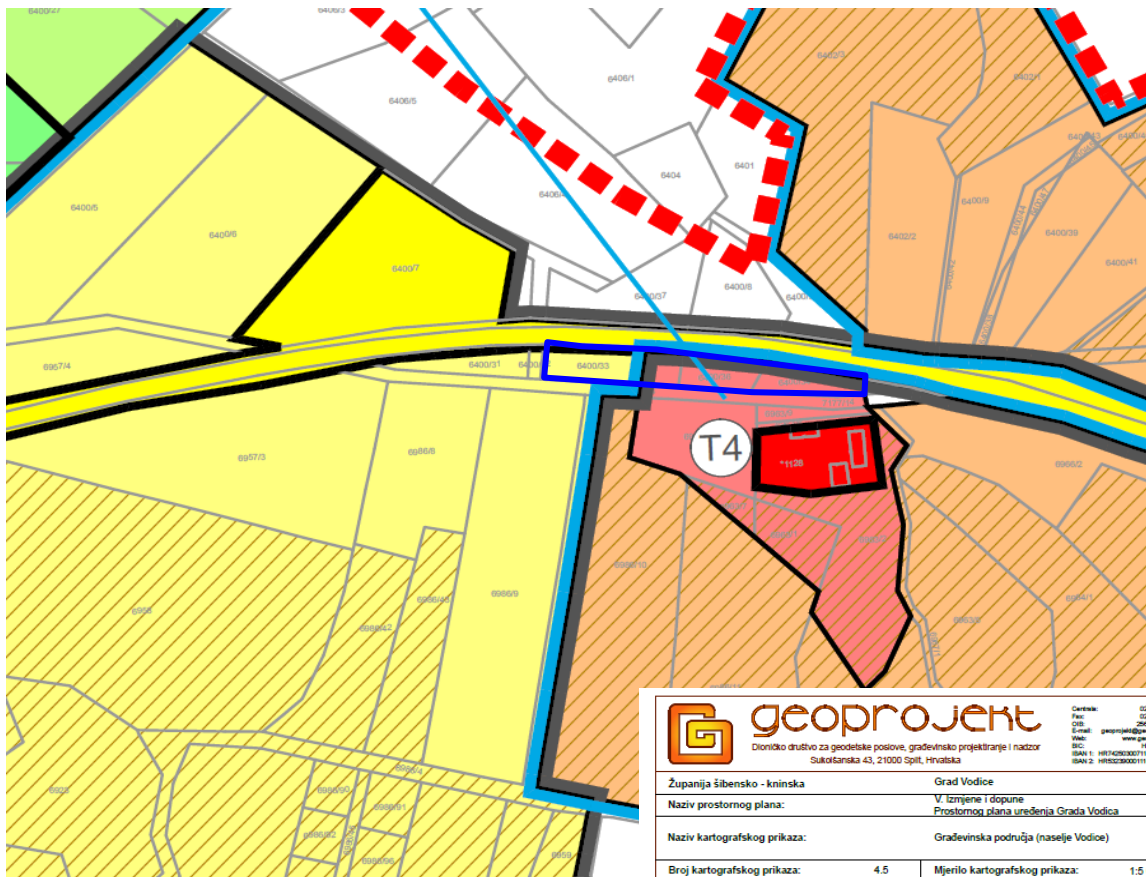
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

 predmetne čestice zemljišta

2.2. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće V. liD. PPU Grada Vodica, dostupno na web stranici: <https://www.grad-vodice.hr/gospodarstvo-imovina-i-prostorno-planiranje/prostorni-planovi/prostorni-plan-uredjenja-grada-vodica/v-izmjene-prostornog-plana-grada-vodica>



IZVOD IZ V.liD. PPU GRADA VODICA ZA LOKACIJU NEKRETNINE - korištenje i namjena površina



predmetne čestice zemljišta

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno / neuređeno



GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - vjerska



GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
T1 - hotel (zone T1-1 do T1-9), T3 - kamp



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (tržnica)



REKREACIJA

R3 - uređena plaža



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno / neuređeno



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA




GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K3 - komunalno - servisna, K3-1-benzinska postaja



GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
T1 - hotel, T4 - zabavni centar

Namjena:

gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička, T4 - zabavni centar
neizgrađeno građevinsko područje naselja

 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukorinska 43, 21000 Split, Hrvatska	
Županija šibensko - kninska Grad Vodice	
Naziv prostornog plana: V. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Vodica	
Naziv kartografskog prikaza: Građevinska područja (naselje Vodice)	
Broj kartografskog prikaza: 4.5	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Vodica", br. 1/19, 3/23 Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 30.12.2020.; mrežne stranice Ministarstva i mrežne stranice Grada Vodica 31.12.2020.	
Ponovna javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija" 01.07.2023.; mrežne stranice Ministarstva i mrežne stranice Grada Vodica 04.07.2023.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Vodica", br. 6/24 Javni uvid održan: od 15.01. do 22.01. 2021. godine Ponovni javni uvid održan: od 05.07. do 05.08. 2023. godine Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tina Bosotin, dipl. iur. Provedba i praćenje odjela za gospodarstvo, investicije i prostorni planiranje	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 38/19, 88/19, 67/23) klasa: 350-02/22-14/15 ur. broj: 531-08-1-2-24-8 Zagreb, 29.04.2024.	
Pravna osoba koja je izradila plan: Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	
Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag. oec., univ.spec. oec.	
Odgovorne voditeljice plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh. Gorana Barbačić, mag. ing. arch.	
Stručni tim u izradi plana: 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Gorana Barbačić, mag. ing. arch. 3. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb. 4. Marin Franchini, mag. ing. arh. 5. Iva Nenadić, mag. ing. arh. 6. Vedrana Kuzmanić, dipl. ing. grad. 7. Sofija Runje, dipl. ing. el.	
Pečat predstavničkog tijela:	
Predsjednik predstavničkog tijela: Marko Mačukat	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	
Pečat nadležnog tijela:	

U tekstu Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Vodica ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 14/06, 11/07- ispravak, 02/13, 05/14, „Službeni glasnik Grada Vodica“ 5/15, 1/16- pročišćeni tekst, 3/16-ispravak, 8/17 i 1/19), **unesene su izmjene i dopune**. Tekst izmjena/dopuna je označen crvenom bojom, tekst koji se briše je prekriven, a ostali tekst je pročišćeni tekst PPUG-a koji ostaje na snazi.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.

Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada

....

2.2.1.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 27.

(1) Građevna čestica nalazi se u građevinskom području i mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s ovim odredbama za provođenje Plana.

Članak 28.

(1) Za smještaj osnovnih građevina određuju se sljedeće najmanje dimenzije građevnih čestica, te u ovisnosti od njih i najveći koeficijent izgrađenosti (kig) i najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti (kisN):

- u izgrađenim dijelovima građevinskih područja (i pretežito dovršenim prostorima) priobalnih naselja (Vodice, Srma):

tip izgradnje	najmanje dimenzije građevne čestice		najveći kig	najveći KisN*
	širina (m)	površina (m2)		
OBITELJSKI				
- samostojeći (SS)	12	350	0,45	1,2
- dvojni (D)	9	250		
VIŠESTAMBENI	16	700	0,4	1,2

- u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja (i pretežito nedovršenim prostorima) priobalnih naselja (Vodice, Srma):

tip izgradnje	najmanje dimenzije građevne čestice		najveći kig	najveći KisN*
	širina (m)	površina (m2)		
OBITELJSKI				
- samostojeći (SS)	14	400	0,3	0,6
- dvojni (D)	10	300		
VIŠESTAMBENI	20	1.000	0,3	0,9

....

Članak 29.

(1) Za povijesnu jezgru naselja Vodica (prikazanu na kartografskom prikazu 4.5. Građevinska područja naselja), kao i za kulturno – povijesnu cjelinu otoka Prvića (prikazanu na kartografskom prikazu 4.3. Građevinska područja naselja) koja je zaštićena kao kulturno dobro, vrijede isključivo Posebni uvjeti koje izdaje nadležni Konzervatorski odjel za svaku pojedinu lokaciju.

(2) Za kontaktno područje naselja Vodica, prikazano na kartografskom prikazu 4.5. Građevinska područja naselja, izvan povijesne jezgre, određuju se sljedeći uvjeti smještaja i način gradnje:

- način gradnje: samostojeće, dvojne i skupne građevine
- za samostojeće građevine: $P_{min} = 200 \text{ m}^2$, $P_{max} = 600 \text{ m}^2$
- za dvojne i skupne građevine kao minimalna površina građevne čestice (P_{min}) uzima se postojeća katastarska čestica, a maksimalna površina iznosi $P_{max} = 420 \text{ m}^2$ za dvojne građevine, odnosno $P_{max} = 300 \text{ m}^2$ za skupne građevine
- maksimalni koeficijent izgrađenosti $kig = 1,0$
- maksimalni koeficijent iskorištenosti $kis = 4,0$
- za kontaktno područje naselja Vodica $E_{max} = P_o + S_u + P_r + 2$ ili $E_{max} = P_o + S_u + P_r + 1 + P_k$, a maksimalna visina građevine $V_{max} = 9,0$ 10,0m
- iznimno, za kompleks "ex Stara općina" (čest. zgr. 22/3, 22/5, 22/4, 21/3, 21/2, 21/1, 14/1 k.o. Vodice) određuje se maksimalna visina od 10,5 m.
- potreban broj parkirališnih mjesta iznosi 1 PM/1 SJ. Ukoliko za to nema uvjeta, potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i izvan građevne čestice, prema odredbama ovog Plana i/ili temeljem posebne odluke koju donosi Gradsko vijeće.

....

Članak 73.

(1) Smještaj građevina ugostiteljsko - turističkih djelatnosti (hoteli i ugostiteljski - zabavni centar), omogućen je unutar izdvojenih građevinskih područja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene.

(2) Najveći mogući kapaciteti građevinskih područja planirane ugostiteljsko-turističke namjene su sljedeći:

- zona "Bristak-dio Vodice" 1.100 kreveta,
- zona "Donja Srima" 6.200 kreveta.

Članak 74.

(1) U sklopu površina gospodarskih ugostiteljsko - turističkih zona izgradnja ugostiteljsko - turističkih građevina treba biti tako koncipirana da:

- Prostorna cjelina ugostiteljsko - turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno - pješački neposredan pristup do obale **širine najmanje 15 metara**,
- smještajna građevina ugostiteljsko-turističke namjene planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,
- u zoni Donja Srima moguće je planirati dva priveza u funkciji ugostiteljsko turističke zone. Pod privezom u funkciji ugostiteljsko turističke zone Donja Srima podrazumijeva se smještaj jednog pristana maksimalne dužine 20 m za prihvat turističkih brodova za prijevoz izletnika – turista i uz njega, ukoliko to prostorne mogućnosti dopuštaju, može se planirati i privez za prihvat maksimalno 3 plovila/1 ha površine zone, okvirne površine akvatorija po vezu od 100 m². U zoni Bristak moguće je planirati samo privez tipa pristana. Privez u funkciji ugostiteljsko turističkih zona ne može zauzeti više od 15% obalne crte zone te se ne mogu planirati nikakvi objekti tehničko tehnološke funkcije: servisi, radionice i sl., osim potrebne opreme za prihvat plovila u pravilu pontonskog tipa i na način da međusobno nisu ugroženi načini korištenja zone te da se maksimalno zadrži prirodna struktura obale. Pošto se radi o privezu izvan područja luke otvorene za javni promet čime je određen zahvat u prostoru, potrebno je ishoditi akt o građenju, a u skladu s važećim Pomorskim zakonikom. U postupku dodjele koncesije primjenjuju se odredbe važećeg Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.
- za hotele:
 - najmanja veličina građevne čestice iznosi 0,5 ha,
 - kapacitet bude najviše 100 ležaja/ha,
 - najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica iznosi 10,0 m,
 - etažnost građevine iznosi; prizemlje, dvije katne etaže i potkrovlje (Pr+2+Pk)
 - visina građevine mjerena od kote zaravanatog terena do vijenca krova može iznositi najviše 13,0 m,
 - najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3,
 - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8,
 - najmanje 40% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo.
 - građevine pratećih sadržaja planiraju se izvan pojasa najmanje 50 m od obalne crte i taj dio ne može biti izgrađen više od 10%
 - pojas do 50 m od obalne crte mora se planirati kao uređenu plažu
 - odvodnja otpadnih voda mora se riješiti priključkom na javnu kanalizaciju ili vlastitim zatvorenim kanalizacijskim sustavom s uređajem za pročišćavanje, zavisno od lokalnih uvjeta
 - svakoj daljnjoj izgradnji turističkih kapaciteta treba prethoditi osiguravanje adekvatne vodoopskrbe predmetnih zona, što će se utvrditi u suradnji s javnim isporučiteljom vodnih usluga,
 - iznimno, u pojasu do 50 m od obalne linije, moguće je planirati prateće i javne sadržaje jedino u pozadini obalnog dijela planiranog za privez u funkciji zone sa najvećom izgrađenošću od 10%
- za ugostiteljski – zabavni centar (građevina za pružanje ugostiteljskih usluga bez smještajnih kapaciteta sa naglaskom na pružanje zabavnih usluga tipa disco i sl), **oznaka u Planu T4, lokacija izvan prostora ograničenja ZOP-a:**
 - etažnost građevine iznosi; prizemlje i potkrovlje (Pr+Pk), uz mogućnost izvedbe podrumске etaže,
 - visina građevine mjerena od kote zaravanatog terena do vijenca krova može iznositi najviše 5,5 m
 - najveći koeficijent izgrađenosti (kig) zone iznosi 0,3
 - najveći koeficijent iskorištenosti zone (kis) iznosi 0,6,
 - najmanje ~~20% od ukupne površine zone~~ **40% površine zone odnosno svake građevne čestice** mora biti uređeno kao parkovno zelenilo.

(2) Za potrebe zona ugostiteljsko turističke namjene potrebno je osigurati najmanje 6 m² površine plaže po korisniku na kopnu te pojas minimalne širine od 100 m akvatorija od obalne crte.

(3) Na prostoru zone Donja Srima nalaze se Rodini stanovi (k. č. 6576/6, 6577/1 i 6577/6 k.o. Zaton) zaštićeni kao kulturno dobro Rješenjem Ministarstva kulture i upisani u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod oznakom Z-6022. Mjerama zaštite treba postići da se postojeća građevina sačuva, a njen uži i širi okolni prostor treba što kvalitetnije uklopiti u planiranu izgradnju hotela i pratećih sadržaja, kao dio turističke ponude uz adekvatnu prezentaciju autohtone kulturne baštine.

....

Članak 143.

(1) Provedba Prostornog plana temeljit će se na ovim odredbama. Njima se definiraju namjena i korištenje prostora, načini uređivanja prostora te zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata Prostornog plana. Svi navedeni uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Prostornog plana detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio Prostornog plana koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

(2) Odredbe Prostornog plana neposredno se primjenjuju:

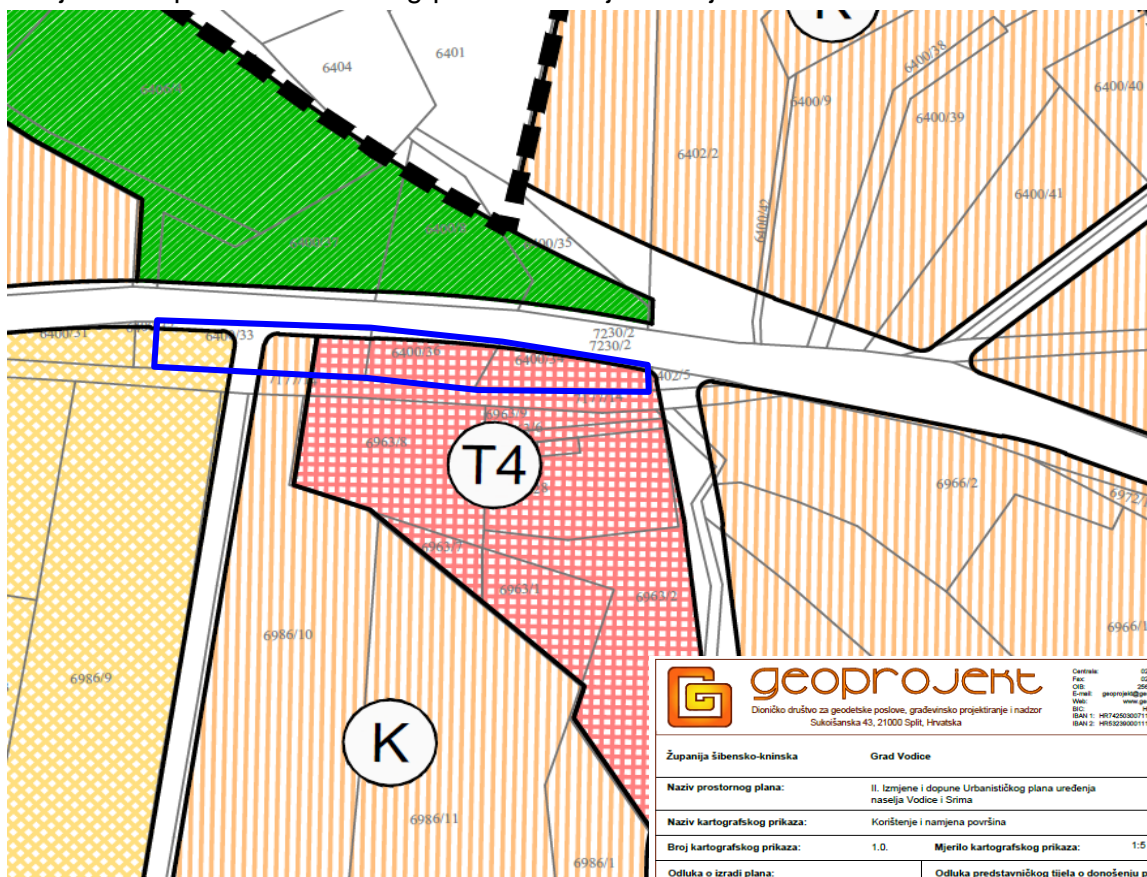
- za područja za koja nije utvrđena obveza izrade urbanističkog plana uređenja;
- u izgrađenim i neizgrađenim uređenim dijelovima građevinskog područja u cijelom području obuhvata Prostornog plana;
- za rekonstrukciju postojećih građevina;
- za gradnju prometne, komunalne i druge infrastrukture.

(3) Odredbe Prostornog plana posredno se primjenjuju kao smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja kojima se smiju odrediti i stroži prostorni pokazatelji i viši standardi od navedenih u ovim Odredbama za provođenje.

(4) Za područja za koja je na snazi urbanistički plan uređenja primjenjuju se planska rješenja i odredbe tog plana užega područja, koji mora biti usklađen s ovim prostornim planom.

(izvor: tekstualni dio odredbi za provođenje V.liD. PPU Grad Vodice)

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće II. liD. UPU naselja Vodice i Srima, dostupno na web stranici: <https://www.grad-vodice.hr/gospodarstvo-izmjene-i-dopune-urbanistickog-plana-uredjenja-naselja-vodice-i-srima>



IZVOD IZ II.liD. UPU NASELJA VODICE I SRIMA ZA LOKACIJU NEKRETNINE - korištenje i namjena površina

 predmetne čestice zemljišta

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA

RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA



UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL



UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - ZABAVNI CENTAR




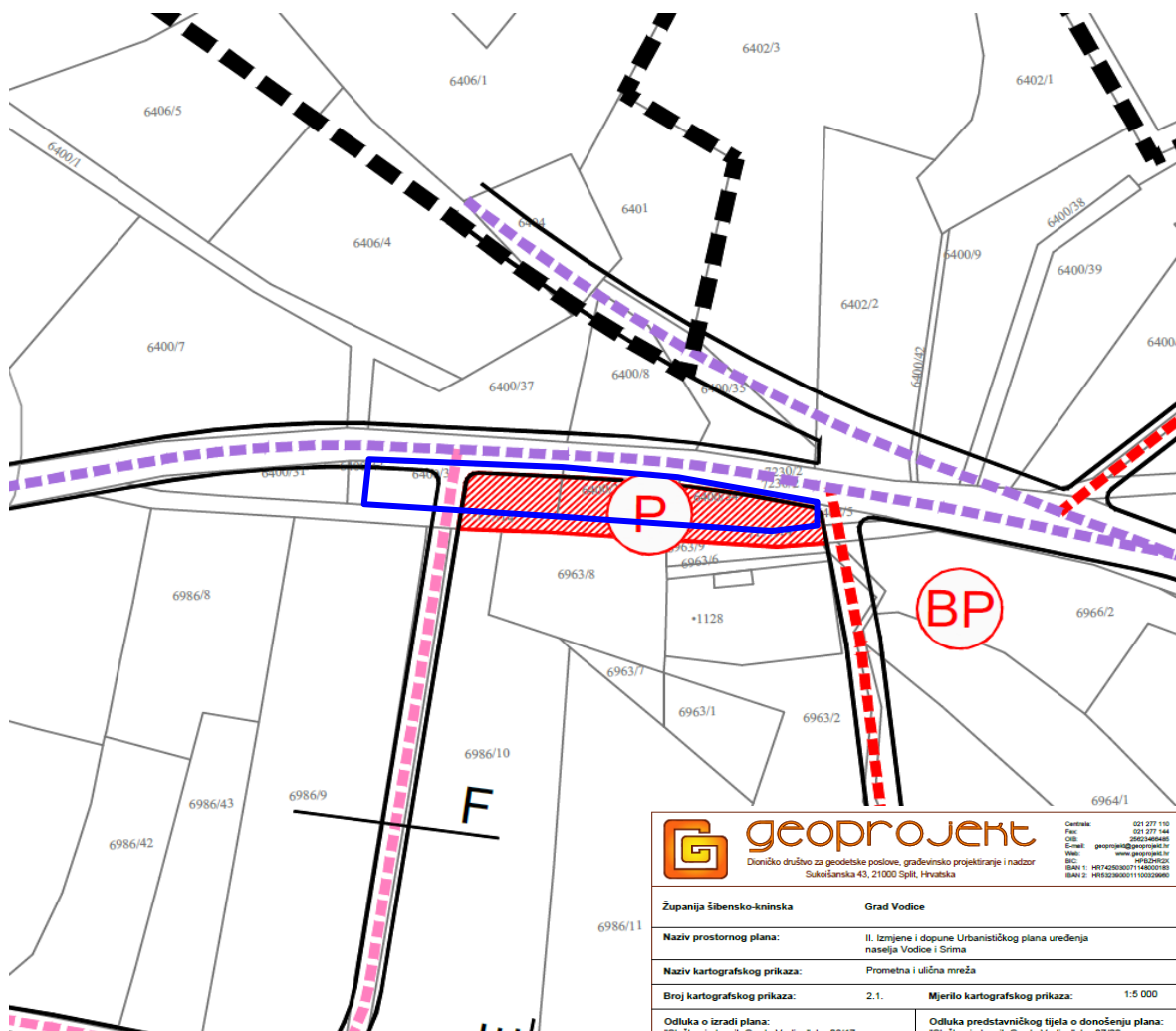
PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA (industrijska i zanatska proizvodnja, uslužna, trgovačka, komunalno-servisna)




POSLOVNA NAMJENA pretežito uslužna, pretežito trgovačka, komunalno servisna, benzinska postaja

Namjena: k.č.br. 6400/34 u dijelu; ugostiteljsko turistička T4 - zabavni centar; IS - površine infrastrukturnih sustava, koridor ulice
6400/36 u dijelu; ugostiteljsko turistička T4 - zabavni centar; IS - površine infrastrukturnih sustava, koridor ulice
6400/33 u dijelu; ugostiteljsko turistička T4 - zabavni centar; IS - površine infrastrukturnih sustava, koridor ulice; poslovna namjena (K), mješovita namjena (M)


 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukobčanska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 277 110 Fax: 021 277 144 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr OIB: 64020422 IBAN 1: HR1425030114800160 IBAN 2: HR3336901110020690
Županija šibensko-kninska		Grad Vodice
Naziv prostornog plana:		II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Vodice i Srima
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina
Broj kartografskog prikaza:		1.0. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Vodica", br. 08/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Vodica", br. 07/20
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 11.09.2019.; mrežna stranica MGIPIU-a; web stranica Grada Vodica		Javni uvid održan: od 20. rujna 2019. do 04. listopada 2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tina Bosotin, dipl. iur. Pročelnica upravnog odjela za gospodarstvo, imovinu i prostorno planiranje
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Klasa: 350-02/20-13/17 Datum: Zagreb, 21. svibnja 2020. Ur.broj: 531-06-1-1-20-4		
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag. oec., univ. spec. oec.
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.		
Stručni tim u izradi plana: 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch. et urb.		
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Marin Mikšić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:



IZVOD IZ II.liđ. UPU NASELJA VODICE I SRIMA ZA LOKACIJU NEKRETNOSTI - prometne i ulične površine

 predmetne čestice zemljišta

CESTOVNI PROMET	KOLNO-PJEŠAČKA PROMETNICA
GLAVNA GRADSKA PROMETNICA	KOLNO-PJEŠAČKE I PJEŠAČKE POVRŠINE
GRADSKA PROMETNICA	JAVNO PARKIRALIŠTE
SABIRNA PROMETNICA	BENZINSKA POSTAJA
PRISTUPNA PROMETNICA	OZNAKA PRESJEKA CESTE

 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska	
Županija šibensko-kninska Grad Vodice	
Naziv prostornog plana: II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Vodice i Srma	
Naziv kartografskog prikaza: Prometna i ulična mreža	
Broj kartografskog prikaza: 2.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Vodice", br. 08/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Vodice", br. 07/20
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 11.09.2019.; mrežna stranica MGPUP-a; web stranica Grada Vodice	Javni uvid održan: od 20. rujna 2019. do 04. listopada 2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tina Bosotić, dipl.ing.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 38/19 i 38/19) Klasa: 350-02/20-13/17 Datum: Zagreb, 21. svibnja 2020. Ur.broj: 531-06-1-1-20-4	
Pravna osoba koja je izradila plan: Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.
Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Emanuel Tomelić, mag.ing.arch. et urb.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Marin Mikšić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

Prometne i ulične površine:

- k.č.br. 6400/34 manjim dijelom u koridoru glavne gradske prometnice; veći dio javno parkiralište
- 6400/36 manjim dijelom u koridoru glavne gradske prometnice; veći dio javno parkiralište
- 6400/33 dijelom u koridoru pristupne prometnice, dijelom javno parkiralište



II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

Članak 40.

(1) Uvjeti smještaja i načina gradnje poslovnih građevina unutar površina mješovitih namjena (oznake M) određeni su uvjetima smještaja i načina gradnje stambenih građevina (oznake 1.1 do 1.5), te uvjetom da ih je izvan povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja moguće smjestiti, ako im pripadajuća građevna čestica ima neposredni pristup na ulicu čiji karakteristični poprečni profil nije manji od 5,0 m.

Članak 41.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovnih građevina (oznaka 2.1) u sklopu površina poslovnih namjena (oznake K1/K2):

- $P_{min.} = 1.000 \text{ m}^2$,
 - način gradnje: SS,
 - $E_{max.} = Po + Su + Pr + 2$,
 - $V_{max.} = 13,0 \text{ m}$,
 - brisana,
 - $max. k_{ig} = 0,3$,
 - $max. k_{isN} = 0,8$. U izračun nadzemnog koeficijenta iskorištenosti (k_{isN}) ne obračunavaju se podzemne etaže te suteran ukoliko se koristi isključivo za smještaj vozila unutar objekta ili ukoliko su ti dijelovi građevine u parteru ozelenjeni ili imaju javnu namjenu.
 - najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti veća ili jednaka njezinoj visini (V),
 - građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
 - $PM_{min.} = 20 \text{ 15} / 1.000 \text{ m}^2 \text{ GBP-a}$ prostora ili građevine ureda, banke, pošte i sl.,
 - $PM_{min.} = 40 \text{ 15} / 1.000 \text{ m}^2 \text{ GBP-a}$ prostora ili građevine uslužne namjene,
 - $PM_{min.} = 3 / \text{do } 50 \text{ m}^2 \text{ GBP-a}$ prostora ili građevine trgovačke namjene,
 - ~~$PM_{min.} = 7 / \text{od } 50 \text{ } 100 \text{ m}^2 \text{ GBP-a}$ prostora ili građevine trgovačke namjene,~~
 - $PM_{min.} = 1 / \text{svakih daljnjih } 30 \text{ m}^2 \text{ GBP-a}$ prostora ili građevine trgovačke namjene,
 - najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo.
- (2) Najmanje određene veličine građevnih čestica iz prethodnog stavka ne odnose se na građevine za koje se vrši rekonstrukcija.

Članak 42.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje poslovnih građevina (oznaka 2.2) u sklopu površina gospodarskih proizvodnih (oznaka I) i poslovnih namjena (oznake K, K3 i K4):

- $P_{min.} = 1.000 \text{ m}^2$,
- brisana,
- brisana,
- način gradnje: SS,
- $E_{max.} = Po + Su + Pr + 2$,
- $V_{max.} = 13,0 \text{ m}$,
- brisana,
- $min.k_{ig} = 0,3$,
- $max.k_{isN} = 0,8$. U izračun nadzemnog koeficijenta iskorištenosti (k_{isN}) ne obračunavaju se podzemne etaže te suteran ukoliko se koristi isključivo za smještaj vozila unutar objekta ili ukoliko su ti dijelovi građevine u parteru ozelenjeni ili imaju javnu namjenu,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti veća ili jednaka njezinoj visini (V),
- najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti veća ili jednaka njezinoj visini (V), ali ne manja od 6,0 m,
- najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo, - građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- ~~$PM_{min.} = 20$~~ **15** / 1.000 m² GBP-a prostora ili građevine ureda, banke, pošte i sl.,
- ~~$PM_{min.} = 40$~~ **15** / 1.000 m² GBP-a prostora ili građevine uslužne namjene,
- $PM_{min.} = 3$ / do 50 m² GBP-a prostora ili građevine trgovačke namjene,
- ~~$PM_{min.} = 7$ / od 50-100 m² GBP-a prostora ili građevine trgovačke namjene,~~
- $PM_{min.} = 1$ / svakih daljnjih 30 m² GBP-a prostora ili građevine trgovačke namjene.

(2) Najmanje određene veličine građevnih čestica iz prethodnog stavka ne odnose se na građevine za koje se vrši rekonstrukcija.

....

Članak 47.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje građevine zabavnog centra (oznaka 5.3) u sklopu površine ugostiteljsko turističke namjene – zabavni centar (oznaka T4):

- $P_{min.} = \text{kazeta}$,
- način gradnje: SS,
- $E_{max.} = Po + Su + Pr + Pk$,
- $V_{max.} = 5,5 \text{ m}$,
- $max.k_{ig} = 0,3$,
- $max.k_{is} = 0,6$,
- najmanje 20% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo,
- građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- smještaj potrebnog broja PM-a se omogućuje na javnom parkiralištu smještenom u neposrednoj blizini sjeverno od zabavnog centra.

....

7.1.2 Javna parkirališta i garaže

Članak 61.

(1) Planom su utvrđene površine za smještaj javnih parkirališta i garaža (oznaka P) unutar kojih se propisuju slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje, ako se garaže grade kao zasebne građevine, a ne u sklopu drugih građevina (oznaka 6.3):

- način gradnje: SS,
- garaže koje se smještaju unutar prostora do 100 m od PGPD-a ili se smještaju izvan tog prostora, a unutar prvog građevnog reda prema PGPD-u u površinama mješovitih, sportsko rekreacijskih i ugostiteljsko turističkih namjena, izvode se samo kao podzemne građevine s mogućnošću izgradnje više podruma, te izgradnjom nadzemnih dijelova kao što su: natkrivene ulazne i izlazne kolne rampe, te pješački ulazi i izlazi (stubišta), kao i postrojenja dizala, s time da im je $V_{max} = 2,5$ m,
- za garaže smještene izvan područja navedenih u prethodnoj alineji $E_{max} = Pr+1$ s mogućnošću izgradnje više podruma, a $V_{max} = 5,0$ m,
- krovovi garaža se mogu koristiti za smještaj PM-ova,
- potrebno je osigurati 5% PM-ova za osobe s invaliditetom dimenzija i smještaja propisanih prema posebnom propisu,
- na svakih 50 PM-ova javnog parkirališta potrebno je osigurati 1 PM za autobus,
- mora biti osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m.

(izvor: tekstualni dio odredbi za provođenje II.liD. UPU naselja Vodice i Srima)

Sažetak II. liD. UPU naselja Vodice i Srima

- Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička, T4 - zabavni centar:

Etažnost:	$(Po+Su)+Pr+Pk$
Visina građevine:	5,5 m2
Najveći koeficijent izgrađenosti kig:	0,3
Najveći koeficijent iskoristivosti kis:	0,6
Zelenilo:	min 20 %

- Poslovna namjena (K)

Min. površina čestice:	1.000 m2
Način gradnje:	samostojeća
Etažnost:	$(Po+Su)+Pr+2$
Visina građevine:	13 m2
Najveći koeficijent izgrađenosti kig:	0,30
Najveći koeficijent iskoristivosti kisNad:	0,80
Zelenilo:	min 20 %

- Mješovita namjena (M)

Min. površina čestice:	200 m2
Način gradnje:	samostojeća
Etažnost:	$(Po+Su)+Pr+2$
Visina građevine:	10 m2
Najveći koeficijent izgrađenosti kig:	1,00
Najveći koeficijent iskoristivosti kisNad:	4,00

Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze važećih IID. UPU naselja Vodice i Srima utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta nalaze unutar građevinskog područja naselja u zoni javnog parkirališta oznake P.

U nastavku predočeno uvjerenje o status čestica ishodeno od Upravnog odjela za zaštitu okoliša, prostorno uređenje, gradnju i komunalne poslove Šibensko-kninske županije. □

ID: P20250408-1743272-Z30



REPUBLIKA HRVATSKA
Šibensko-kninska županija
Upravni odjel za zaštitu okoliša, prostorno uređenje,
gradnju i komunalne poslove
Sjedište Šibenik

KLASA: 350-01/25-10/000354
URBROJ: 2182-16/22-25-0002
Šibenik, 11.04.2025.

Šibensko-kninska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, prostorno uređenje, gradnju i komunalne poslove, Sjedište Šibenik, OIB 99395814920, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela **STEČAJNA UPRAVITELJICA ŽELJKA KRAJTNER, HR-10000 Zagreb, MIRKA VIRIUSA 16**, OIB 12345678903, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 11.04.2025. godine, zemljište označeno kao čestice zemlje **6400/33, 6400/34, 6400/36 k.o.Vodice**, nalazi se na način:

- **čestice zemlje 6400/33 k.o.Vodice** nalazi se dijelom unutar građevinskog područja, mješovita namjena, oznake M, dijelom na trasi pristupne prometnice, a dijelom izvan granica građevinskog područja, zona T4- ugostiteljsko turistička –zabavni centar i zona K-poslovna namjena, i to po namjeni JAVNO parkiralište;

- **čestice zemlje 6400/34, 6400/36 k.o.Vodice**, nalazi se izvan granica građevinskog područja, zona T4- ugostiteljsko turistička –zabavni centar i zona K-poslovna namjena, i to po namjeni JAVNO parkiralište; a sve u zaštitnom pojasu javne ceste u nadležnosti ŽUC-a.

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

Prostorni plan Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije“ broj:11/02, 10/05, 03/06, 5/08, 6/12, 9/12, 4/13, 2/14, 4/17),

KLASA: 350-01/25-10/000354, URBROJ: 2182-16/22-25-0002

1/2

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



Urbanistički plan uređenja Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, broj: 14/06, 2/13, 5/14 i „Službeni glasnik Grada Vodica“ broj: 5/15, 1/16- pročišćeni, 8/17, 1/19, 06/24);

Urbanistički plan uređenja naselja Vodice i Srima ("Službeni vjesnik Šibensko kninskežupanije" broj: 10/08 i „Službeni glasnik Grada Vodica" broj: 3/15, 4/15- pročišćeni, 7/20).

Upravna pristojba nije dostavljena.

REFERENT ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Indira Redžić, arh.teh.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- STEČAJNA UPRAVITELJICA ŽELJKA KRAJTNER
HR-10000 Zagreb, MIRKA VIRIUSA 16

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: 350-01/25-10/000354, URBROJ: 2182-16/22-25-0002

2/2

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

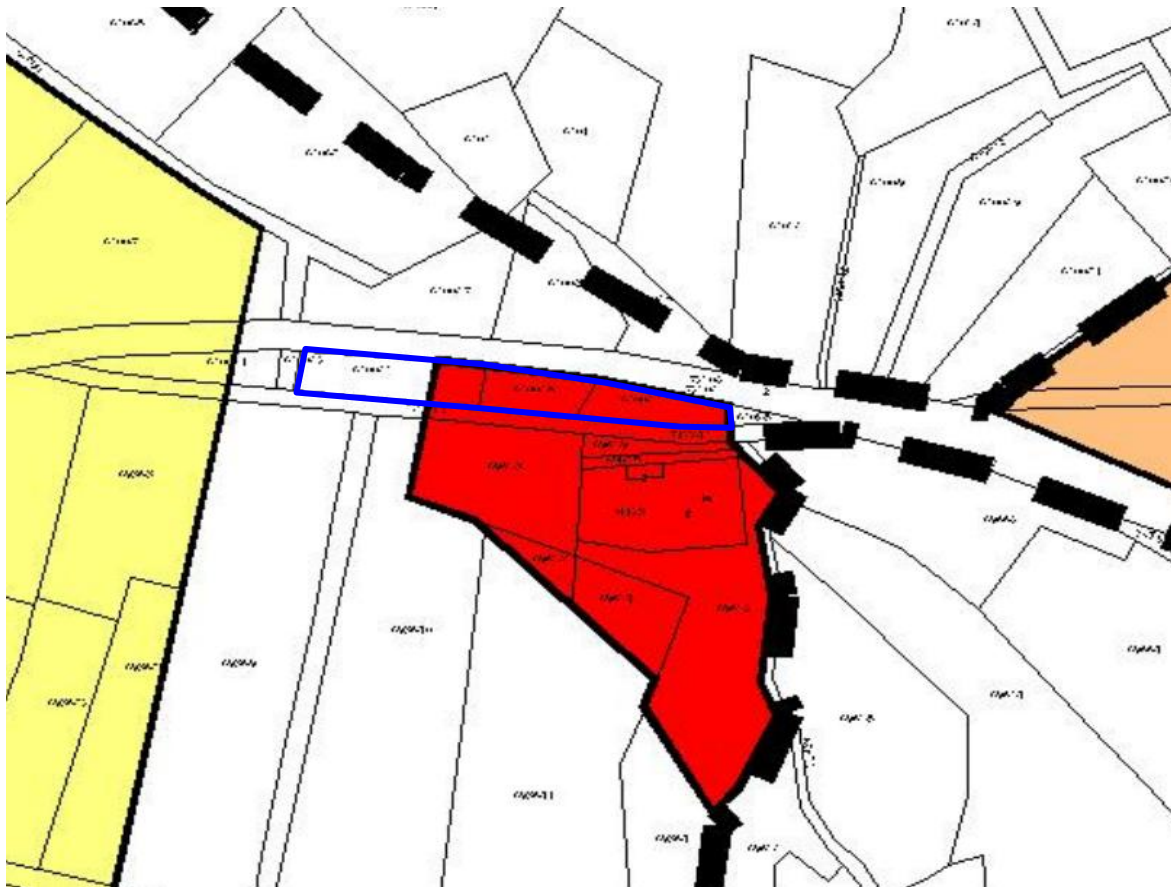


2.2.2. Važeći prostorno-planski uvjeti na dan kakvoće

Prema čl. 46. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, predmetna nekretnina je površina javne namjene koja se tako koristi i namijenjena je prostornim planom da takva trajno ostane (trajna površina javne namjene).


Za trajne površine javne namjene Zakon u čl. 47 propisuje da se tržišna vrijednost utvrđuje prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktarnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Potpisani vještak je temeljem prethodno iskazanog pribavio prostorno-plansku dokumentaciju važeću prije isključivanja zemljišta javne namjene u svrhu utvrđivanja prostorno-planske namjene zemljišta važeće na dan kakvoće.













IZVOD IZ PPU GRAD VODICE NASELJA VODICE ZA LOKACIJU NEKRETNINE

- građevinska područja

 predmetne čestice zemljišta

TUMAČ:

	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	GRANICA IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	GRANICE ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA (1.000 m, 300 m, 100 m i 70 m)
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE PROIZVODNE NAMJENE
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE ŠPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE VJERSKE NAMJENE
	GRANICA OBUHVATA OBVEZATNE IZRADE UPU-a

Županija ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA	
Jednina lokalna samouprava GRAD VODICE	
Naziv prostornog plana PROSTORNI PLAN UREĐENJA	
Naziv kartografskog prikaza GRAĐEVINSKA PODRUČJA	
Broj kartografskog prikaza 4.5.	Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 5.000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Službeni Vjesnik Šibensko-kninske županije, br.: 12/02 i 12/05	
Datum izdavanja 10.10.2003. (Slobodna Dalmacija) i 14.11.2005. (Slobodna Dalmacija)	
Datum izdavanja 10.10.2003. (Slobodna Dalmacija) i 14.11.2005. (Slobodna Dalmacija)	
Podat koji odgovara za provođenje projekta Marko Lugović, dipl.ing.grad.	
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 65/98, 61/00, 32/02 i 10/04) Klasa: 350-02/06-01/8, Urb: 2182-04-02-06-7, Datum: 21.09.2006.	
Pravna osoba koja je izradila plan URBING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb. A-1, V. Hrvatske 20, telfax: 01/230-11-40, 231-59-05, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr, www.urbing.hr	
Podat pravne osobe koja je izradila plan Marko Lugović, dipl.ing.grad.	
Koordinator plana Hrvoje Kujundžić, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana Ljiljana Doležal, dipl. ing. arh. Zvonimir Kufrin, dipl. ing. arh. Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing. arh. Vitimir Štokić, dipl. ing. arh. Vedrana Trivić, dipl. ing. arh. Suzana Vujčić, dipl. ing. arh.	

Uvidom u PPU grada Vodice iz 2006. godine, utvrđuje se prostorno-planska namjena zemljišta za lokaciju nekretnine važeća na dan kakvoće:

Dan kakvoće: 2006. godina

Prostorno-planska namjena važeća na dan kakvoće:

Uvidom u kartografske prikaze PPU grada Vodice iz 2006.g.m utvrđuje se da se predmetne čestica zemljišta nalaze unutar građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene, odnosno izvan granici građevinskog područja.

- Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnine, te prethodno navedenog opisano u sljedećoj tablici:

k.č.br.	Površina (m ²)	Namjena	Udio (%)	Kategorija zemljišta
6400/34	589	T4 - ugostiteljska, zabavni centar	24%	I.
6400/36	549	T4 - ugostiteljska, zabavni centar	23%	I.
6400/33	530	T4 - ugostiteljska, zabavni centar	22%	I.
	771	izvan građevinskog područja	32%	IV.2.a.e.
Ukupno:	2.439		100%	

2.3. Lokacija

Predmetna nekretnine nalazi se u gradu Vodice, locirano sjeveroistočno od središta grada, uz Magistralu na područje rijetke izgrađenosti, namijenjeno gospodarsko, turističkim i zabavnim sadržajima. Područje predstavlja rubni urbani prostor za širenje postojećeg naselja. Teren na lokaciji je u relativno ravan. Prilazna prometnica je asfaltirana i komunalno opremljena. U širem okruženju predmetne nekretnine nalaze se objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja, dok je središte naselja cestovno udaljeno ca. 1,5 km od samog središta Vodica Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća komunalna infrastruktura: vodovod, električna i telefonija. Parkiranje je omogućeno na predmetnoj čestici zemljišta.

2.4. Opis nekretnine

- 2.4.1. Lokacija:** Predmetno zemljišta nalazi se unutar naselja vodice na rubnom sjeveroistočnom dijelu, uz magistralu prema gradu Šibeniku
- Oblik parcele: izdužena u smjeru istok - zapad
- Nagib terena: relativno ravan teren
- Pristupna prometnica: ima
- Komunalni priključci: u koridoru glavne ulice
- Udaljenost od naselja: ca. 1,5 km
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: u širem okruženju
- Izgrađenost: neizgrađeno

2.4.2. Pristup parceli

Predmetno zemljište duž sjeverne međe u cijelosti graniči s magistralnom cestom Vodice - Šibenik, odnosno duž južne međe s lokalnim neasfaltiranim putom koji se spaja na glavnu prometnicu.

2.4.3. Prava i tereti

Nema.

2.4.4. Građevinske poboljšice

Nema.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE □

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mjenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

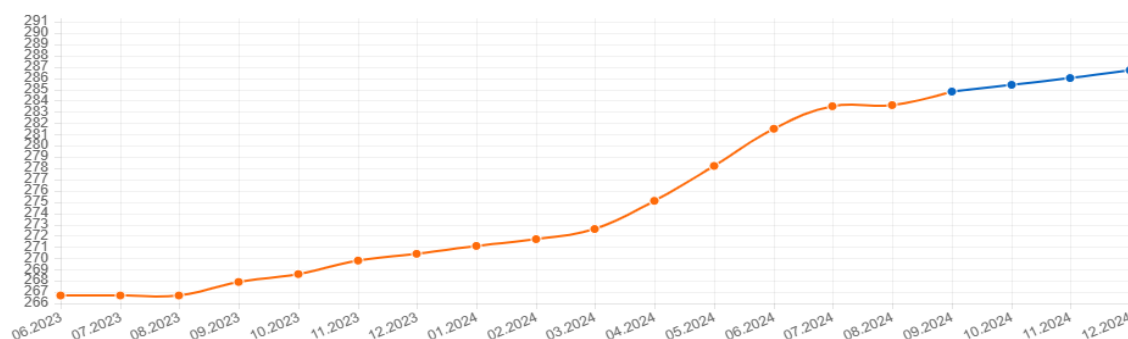
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

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%

3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predloženoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- | | |
|----------------------|--|
| - Mogućnost gradnje: | II. liD. UPU naselja Vodice i Sreme |
| * namjena: | gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička, T4 -
zabavni centar
javno parkiralište (P) |

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

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

TROŠKOVNA METODA - 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.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

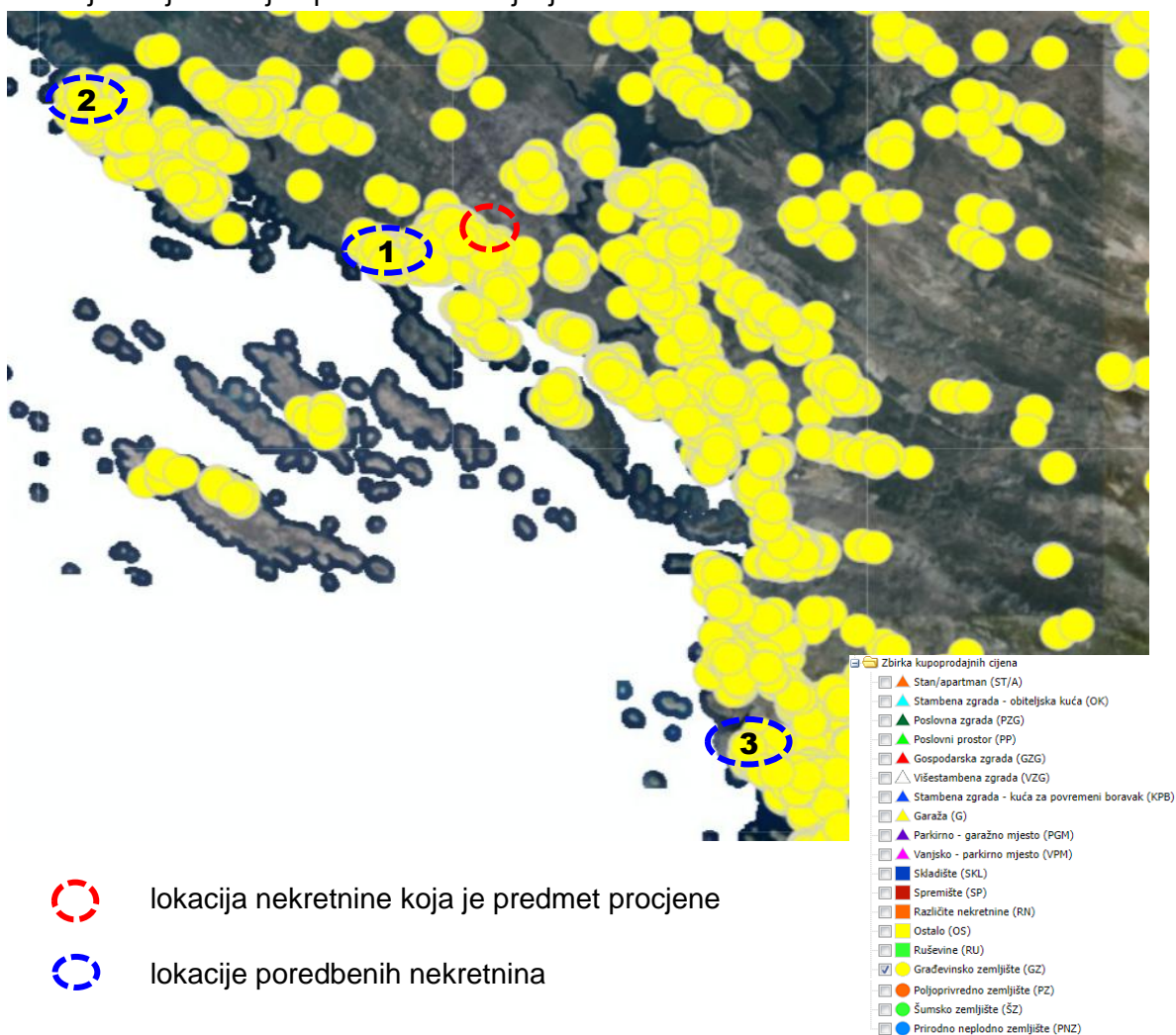
4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta turističke namjene određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Uvidom u registar eNekretnine vještak utvrđuje da ne može identificirati dovoljno usporedivih transakcija zemljišta turističke namjene na užem području predmetne nekretnine, odnosno na području grada Vodice i okolice.

Sukladno iskazanom, vještak je odabrao poredbene transakcije na drugim, usporedivim lokacijama na širem području Šibensko-kninske županije.

S obzirom na raspoložive podatke i sukladno članku 35. st. 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), potpisani vještak smatra da odabrane lokacije imaju dovoljno podudarnih obilježja.



TRANSAKCIJA br. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2132028
Datum pregleda	26.3.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5303770
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.06.2024
Površina u prometu	693,00
Vrijednost nekretnine (KN)	522.140,85
Vrijednost nekretnine (EUR)	69.300,00
Datum ugovora	28.03.2024
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRIBUNJ - HOTELI 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČK NAMJENA - HOTELI



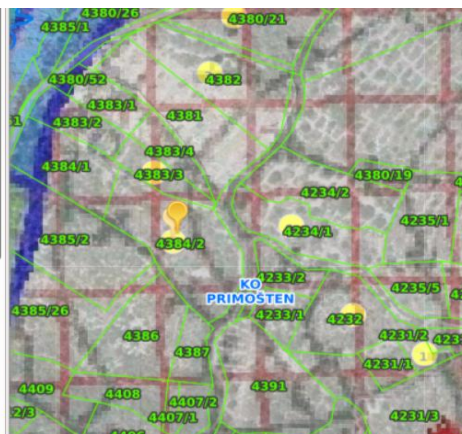
TRANSAKCIJA br. 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1801596
Datum pregleda	26.3.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4898219
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2022
Površina u prometu	1.502,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.431.555,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	190.000,00
Datum ugovora	18.10.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MURTER - KAMP 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T3 - GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA (KAMP)



TRANSAKCIJA br. 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2086746
Datum pregleda	26.3.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5247407
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2024
Površina u prometu	911,75
Vrijednost nekretnine (KN)	618.262,23
Vrijednost nekretnine (EUR)	82.057,50
Datum ugovora	26.10.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRIMOŠTEN - HOTEL 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL



Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Namjena	Površina (m2)
1.	Tribunj	146/141	GZ	T1	693,00
2.	Murter Betina	11859/12	GZ	T3	1.502,00
3.	Primošten	4384/2	GZ	T1	911,75

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	28.03.2024.	69.300,00	100,00
2.	18.10.2022.	190.000,00	126,50
3.	26.10.2023.	82.057,50	90,00

Napomena:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem; Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe članka 4. stavka 1. podstavka 10. i 11. ZPVN odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	Indeksni nizovi			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	28.03.2024.	100,00	178,54	178,21	0,998	99,82	-25,8%
2.	18.10.2022.	126,50	124,32	178,21	1,433	181,33	34,8%
3.	26.10.2023.	90,00	130,89	178,21	1,362	122,54	-8,9%
Prosječna vrijednost:						134,56	

INDEKSNI NIZOVI NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - JADRAN (Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice)											
Vrsta nekretnine	Kategorija	GODINA									
		2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinsko zemljište	1. - 3.	-	-	-	-	-	100,00	121,21	124,32	130,89	178,21
Poljoprivredno zemljište	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	100,00	115,55	131,40	153,50	157,22
Šumsko zemljište	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	100,00	137,91	161,48	232,58	277,87
Stanovi/apartmani		-	63,43	78,86	83,35	98,76	100,00	110,26	130,86	144,55	162,63

GODIŠNJI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA (2020.-2023.) NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - JADRAN

4.2.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				99,82	181,33	122,54
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija
				1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA (prema indeksu razvijenosti JLS - 2024)						
0,80	do	1,20	103,652	103,306	105,276	104,620
				1,00	0,98	0,99
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,05	1,05	1,00
				0,95	0,95	1,00
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95
				1,00	1,00	1,05
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,05	1,10	1,00
				0,95	0,91	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,00	1,10	1,00	1,05
				0,91	1,00	0,95
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)						
			I	I	I	I
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
			-	-	-	-
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:				0,8210	0,8470	0,9880
Usklađena jedinična cijena c2:				81,95	153,59	121,07

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Tribunj	146/141	81,95	-31,1%
2.	Murter Betina	11859/12	153,59	29,2%
3.	Primošten	4384/2	121,07	1,9%
Prosječna vrijednost:			118,87	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 118,87 \text{ EUR/m}^2$$

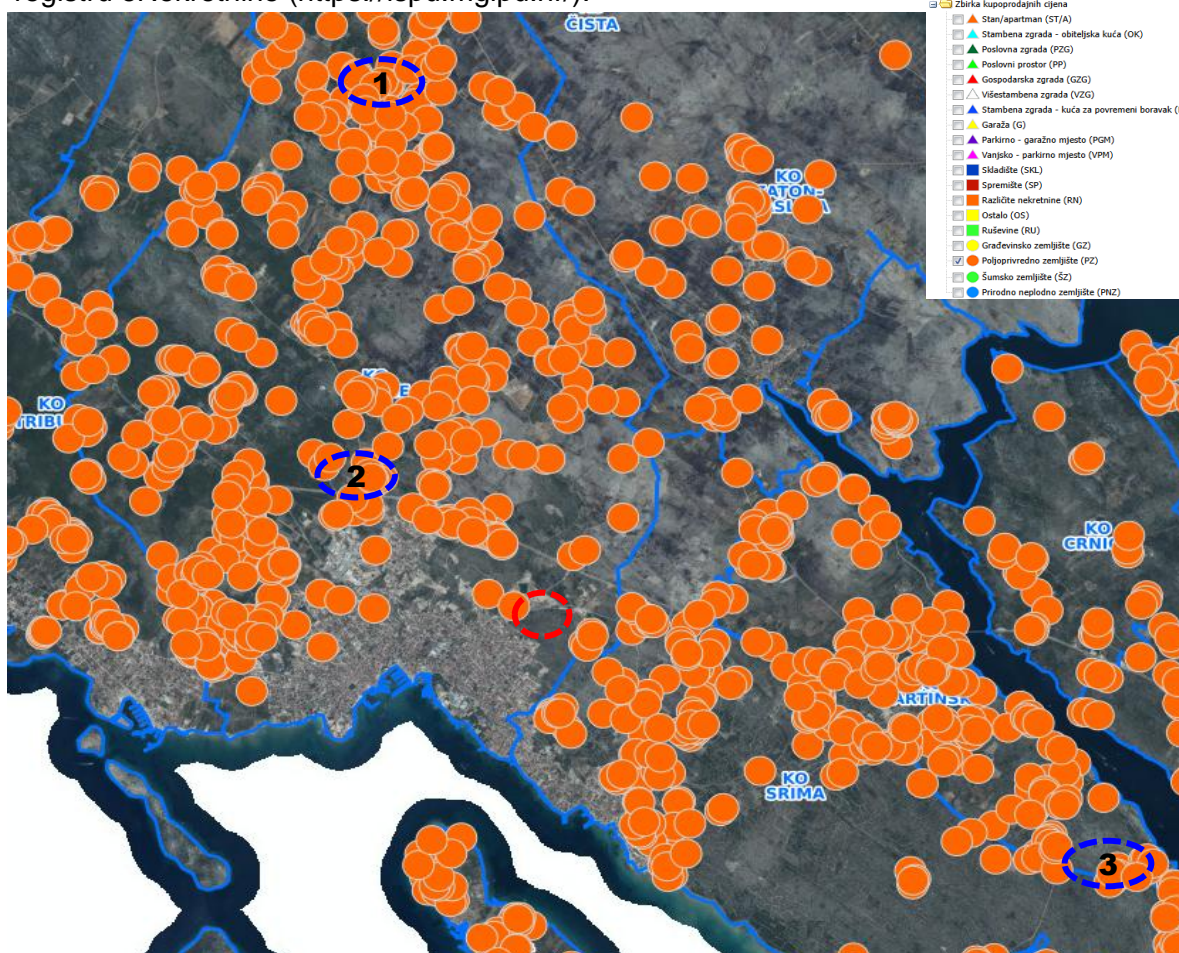
4.2.4. Usvojene jedinične cijene građevinskog zemljišta - turističke namjene


Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:


$$c_1 = 118,87 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta - poljoprivredne namjene

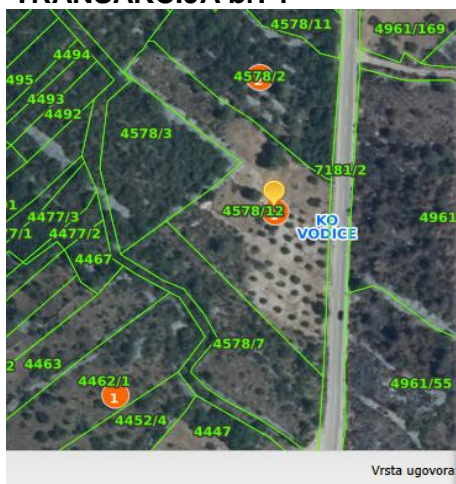
Jedinična cijena zemljišta izvan građevinskog područja (poljoprivredne namjene) određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



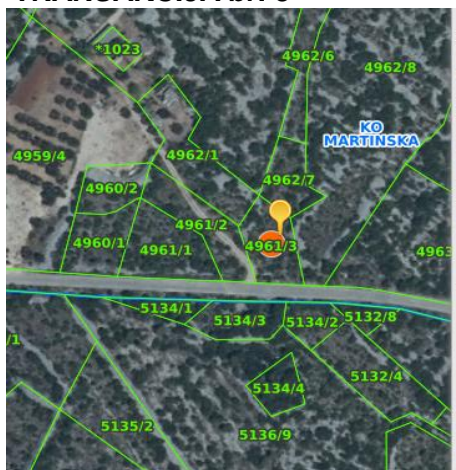
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2232894
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5450340
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.12.2024
Površina u prometu	5.784,00
Vrijednost nekretnine (KN)	941.812,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.000,00
Datum ugovora	22.10.2024
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VODICE - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2161735
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5347058
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.08.2024
Površina u prometu	1.982,00
Vrijednost nekretnine (KN)	301.380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.000,00
Datum ugovora	28.03.2024
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VODICE - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2296568
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5536468
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.04.2025
Površina u prometu	723,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	07.01.2025
Datum ugovora	07.01.2025
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ZATON - OSTALO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Vodice	4578/12	poljoprivredno zem.	5.784,00
2.	Vodice	2986/2	poljoprivredno zem.	1.982,00
3.	Martinska	4961/3	poljoprivredno zem.	723,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	22.10.2024.	125.000,00	21,61
2.	28.03.2024.	40.000,00	20,18
3.	07.01.2025.	18.000,00	24,90

Napomena:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.6. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.6.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem; Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe članka 4. stavka 1. podstavka 10. i 11. ZPVN odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	Indeksni nizovi			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	22.10.2024.	21,61	157,22	157,22	1,000	21,61	-2,8%
2.	28.03.2024.	20,18	157,22	157,22	1,000	20,18	-9,2%
3.	07.01.2025.	24,90	157,22	157,22	1,000	24,90	12,0%
Prosječna vrijednost:						22,23	

INDEKSNI NIZOVI NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - JADRAN (Bilice, Murter-Kornati, Pirovac, Primošten, Rogoznica, Skradin, Tisno, Tribunj i Vodice)											
Vrsta nekretnine	Kategorija	GODINA									
		2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinsko zemljište	1. - 3.	-	-	-	-	-	100,00	121,21	124,32	130,89	178,21
Poljoprivredno zemljište	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	100,00	115,55	131,40	153,50	157,22
Šumsko zemljište	4.1. - 4.3.	-	-	-	-	-	100,00	137,91	161,48	232,58	277,87
Stanovi/apartmani		-	63,43	78,86	83,35	98,76	100,00	110,26	130,86	144,55	162,63

GODIŠNJI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA (2020.-2023.) NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE - JADRAN

4.2.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE JEDINIČNA CIJENA c1 VRSTA TRANSAKCIJE				1. 21,61 realizacija 1,00	2. 20,18 realizacija 1,00	3. 24,90 realizacija 1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	0,95	1,00	0,95
				1,05	1,00	1,05
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	0,95	1,00	0,95
				1,05	1,00	1,05
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,00	0,95	0,95	1,00
				1,05	1,05	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-
				1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)						
			IV.2.a.e.	IV.2.a.e.	IV.2.a.e.	IV.2.a.e.
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
			-	-	-	-
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:				1,1580	1,0500	1,1030
Usklađena jedinična cijena c2:				25,02	21,19	27,46

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Vodice	4578/12	25,02	1,9%
2.	Vodice	2986/2	21,19	-13,7%
3.	Martinska	4961/3	27,46	11,8%
Prosječna vrijednost:			24,56	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c\ 2 = 24,56\ \text{EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene poljoprivrednog zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c\ 2 = 24,56\ \text{EUR/m}^2$$

4.3. Tržišna vrijednost zemljištak.o. **Vodice**

zk.ul.br.	zk.č.br.	Kategorija	P (m2)	c(EUR/m2)		Tržišna vrijednost (EUR)
6167	6400/34	I.	589	118,87	=	70.014,43 EUR
	6400/36	I.	549	118,87	=	65.259,63 EUR
6367	6400/33	I.	530	118,87	=	63.001,10 EUR
		IV.2.a.e.	771	24,56	=	18.935,76 EUR
Ukupno:			2.439			217.210,92 EUR

4.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u IV/2025.g.

Zaokruženi iznos prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute RH.

Tv = 217.000,00 EUR

c aver. = 88,97 EUR/m2 zemljišta bez PDV-a

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **KOMPLEKS NEIZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA**
na lokaciji: **Vodice, Magistrala bb**

k.o. **Vodice**
zk.ul.br. **6167 i 6367**
zk.č.br. **6400/34, 6400/36 i 6400/33**

5.2. Vlasnik **VAGAN d.o.o.**
Jezera, Obala sv. Ivana 29

1. Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 2.439 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u IV/2025.g.

T_v = 217.000,00 EUR

c aver. = 88,97 EUR/m² zemljišta bez PDV-a

Zagreb, 28.04.2025. g.

Suradnik:



MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 26.03.2025. 11:13

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21555/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6167

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6400/34	PAŠNJAK			589	
2.	6400/36	PAŠNJAK			549	
		UKUPNO:			1138	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 VAGAN D.O.O., JEZERA, OBALA SV. IVANA 29		
1.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-21555/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA ZAGREB ST-2963/24 10.12.2024	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 19. prosinca 2006. Z-7914/06 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 19. prosinca 2006. br. OU-997/06 jav. bilj. Jagoda Makelja Šuljić uknjižuje se na teret nekretnine u a listu pravo zaloga u iznosu od (stoosamdesettisućatirstodvadesetšest i 48/100 EURO) po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja aneksa ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 883.576,06 u protuvrijednosti EUR 120.155,17 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja aneksa ugovora, te eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove, a koja tražbina dospjeva 02.08.2021.odnosno sljedeći dan nakon isteka otkaznog roka u slučaju raskida Ugovora iz razloga navedenih u članku V sve u korist:	180.326,48 EUR	
1.2	Zaprimljeno 25.03.2024.g. pod brojem Z-5598/2024 STEČAJNA MASA IZA CRONAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25638486384, SLAVENSKOGA ULICA 1, 10000 ZAGREB		na 1.1
2.			

Katastarska općina: 330337, VODICE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6167**C**
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Pred. 26. veljače 2007., Z - 1372/07, "Sporedni uložak"	1.291.257,29 KN	
	Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 23. veljače 2007., br ov - 2547/07 javnog bilježnika Jagoda Makelja - Šuljić iz Splita uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga u iznosu od 1.291.257,29 kuna uvećano za kamate u iznosu od 245.660,69 kuna, interkalarnu kamatu za period odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate te svu štetu i ostale eventualne troškove na korist:		
2.2	Zaprimljeno 25.03.2024.g. pod brojem Z-5598/2024		na 2.1
	STEČAJNA MASA IZA CRONAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25638486384, SLAVENSKOGA ULICA 1, 10000 ZAGREB		
3.			
3.1	Pred. 5. prosinca 2008. god. Z-8290/08 "Sporedni uložak"	83.000,00 EUR	
	Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 3. prosinca 2008. god. Br.Ov-23063/08 jav. bilj. Ilinka Lisonek iz Zagreba uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga u iznosu od 83.000,00 eur uvećano za ugovorenu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove na korist:		
3.2	Zabilježuje se veza sa glavnim uloškom u Z.U. 6367 iste K.O.		
3.3	Zaprimljeno 01.04.2016.g. pod brojem Z-2607/2016		na 3.1, 3.2
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE BR. OV-5287/14 07.05.2014, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE OD 09.10.2015. 09.10.2015		
	H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 26.03.2025. 11:13

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21555/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6367

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6400/33	PAŠNJAK			1301	
		UKUPNO:			1301	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
VAGAN D.O.O., JEZERA, OBALA SV. IVANA 29		
1.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-21555/2024	na 1 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA ZAGREB ST-2963/24 10.12.2024		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 19. prosinca 2006. Z-7914/06	180.326,48 EUR	
Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 19. prosinca 2006. br. OU-997/06 jav. bilj. Jagoda Makelja Šuljić uknjižuje se na teret nekretnine u a listu			
pravo zalogu u iznosu od (stoosamdesettisućatirstodvadesetšest i 48/100 EURO) po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja aneksa ugovora, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 883.576,06 u protuvrijednosti EUR 120.155,17 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja aneksa ugovora, te eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove, a koja tražbina dospjeva 02.08.2021.odnosno sljedeći dan nakon isteka otkaznog roka u slučaju raskida Ugovora iz razloga navedenih u članku V sve u korist:			
1.2	Zaprimljeno 25.03.2024.g. pod brojem Z-5598/2024		na 1.1
STEČAJNA MASA IZA CRONAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25638486384, SLAVENSKOGA ULICA 1, 10000 ZAGREB			
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Pred. 26. veljače 2007., Z - 1372/07, "Glavni uložak"	1.291.257,29 KN	
	Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 23. veljače 2007., br ov - 2547/07 javnog bilježnika Jagoda Makelja - Šuljić iz Splita uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zalogu u iznosu od 1.291.257,29 kuna uvećano za kamate u iznosu od 245.660,69 kuna, interkalarnu kamatu za period odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate te svu štetu i ostale eventualne troškove na korist:		
2.2	Zaprimljeno 25.03.2024.g. pod brojem Z-5598/2024		na 2.1
	STEČAJNA MASA IZA CRONAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25638486384, SLAVENSKOGA ULICA 1, 10000 ZAGREB		
3.			
3.1	Pred. 5. prosinca 2008. god. Z-8290/08 "Glavni uložak"	83.000,00 EUR	
	Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 3. prosinca 2008. god. Br.Ov-23063/08 jav. bilj. Ilinka Lisonek iz Zagreba uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zalogu u iznosu od 83.000,00 eur uvećano za ugovorenu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove na korist:		
3.2	Zabilježuje se veza sa sporednim uloškom u Z.U. 6167 iste K.O.		
3.3	Zaprimljeno 01.04.2016.g. pod brojem Z-2607/2016		na 3.1, 3.2
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE BR. OV-5287/14 07.05.2014, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE OD 09.10.2015. 09.10.2015 H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
5.			
5.2	Zaprimljeno 25.03.2024.g. pod brojem Z-5598/2024		na 5.1
	STEČAJNA MASA IZA CRONAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25638486384, SLAVENSKOGA ULICA 1, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.03.2025. 12:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 4593

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"ŽOANA NEKRETNINE", D.O.O., ULICA BRANITELJA DOMOVINSKOG RATA 2E, ŠIBENIK, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6400/33	KRPEJOVCI	1301	18		
			VOČNJAK	1301			
		6400/34	KRPEJOVCI	589	18		
			VOČNJAK	189			
			PAŠNJAK	400			
		6400/36	KRPEJOVCI	549	18		
			PAŠNJAK	549			
Ukupna površina katastarskih čestica				2439			

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

ID: P20250408-1743278-Z30



REPUBLIKA HRVATSKA
Šibensko-kninska županija
Upravni odjel za zaštitu okoliša, prostorno uređenje,
gradnju i komunalne poslove
Sjedište Šibenik

KLASA: 350-01/25-10/000355

URBROJ: 2182-16/22-25-0002

Šibenik, 11.04.2025.

Šibensko-kninska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, prostorno uređenje, gradnju i komunalne poslove, Sjedište Šibenik, OIB 99395814920, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela **STEČAJNA UPRAVITELJICA ŽELJKA KRAJTNER, HR-10000 Zagreb, MIRKA VIRIUSA 16**, OIB 12345678903, izdaje

P O T V R D U
o činjenicama o kojima se vodi službena evidencija

Uvidom u službenu evidenciju, kojom raspolaže ovaj Upravni odjel, razvidno je da na navedenim česticama zemlje 6400/33, 6400/34 i 6400/36 k.o.Vodice, podnositelja zhtjeva Vagan d.o.o., nismo zaprimili niti izdali akt o gradnji

REFERENT ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Indira Redžić, arh.teh.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- STEČAJNA UPRAVITELJICA ŽELJKA KRAJTNER
HR-10000 Zagreb, MIRKA VIRIUSA 16

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: 350-01/25-10/000355, URBROJ: 2182-16/22-25-0002

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpisu je ugrađen vremenski pečat.

1/1





Vodice, Magistrala bb,
Predmetno zemljište pogled s
magistrale



Pogled prema sjeveroistoku



Pogled prema zapadu