



TADIJA KRIŠTO dipl.inž.grad
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Kaštel Gomilica, Petra Zrinskog 18,
tel. 091/2544723 email: procjenekristo@gmail.com



Elaborat: Revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišne knjige, zk.ul. 15265 (č.zem. 12780/8) k.o. Vir

Svrha: Potrebe stečajnog postupka

Broj predmeta: E05-2-9

Nekretnina: Stambeno poslovna zgrada u izgradnji i pripadajuće zemljište u Viru Prezida VII 20

Naručitelj: ODVJETNIK JUGOSLAV PURAN
Josipa Jelačića 12
43000 Bjelovar
OIB: 70582689973

Nadnevak: 19.05.2026.god.

Tržišna vrijednost nekretnine: **3.837.000 €**



SAŽETAK PROCJENE		
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE		
rb.	Naziv obilježja	Vrijednost obilježja
1	NARUČITELJ PROCJENE	ODVJETNIK JUGOSLAV PURAN
2	KORISNIK KREDITA	DB TIM d.o.o. u stečaju
3	ADRESA NEKRETNINE- MJESTO	VIR
4	ADRESA NEKRETNINE- ULICA	PREZIDA VII
5	ADRESA NEKRETNINE- KUĆNI BROJ	20
6	TIP KOLATERALA	NEDOVRŠENE KOMERCIJALNE POVRŠINE- STAMBENA/MJEŠOVITA NAMJENA
7	VRSTA NEKRETNINE	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
8	ZKULOŽAK	15265
9	ETAŽA	
10	KPU_PODULOŽAK	
11	ZK.Č.BR.	12780/8
12	KATASTARSKA OPĆINA	VIR
13	NETO KORISNA POVRŠINA - NKP (M2)	1.523,27
14	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €	3.837.000,00
15	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST DOVRŠENE ZGRADE(NGV)	3.046.528,00
16	GLAVNA METODA PROCJENE	TROŠKOVNA METODA
17	LEGALITET	DA
18	LEGALITET_NAPOMENA	Van Rješenja o izvedenom stanju izvedena je nadstrešnica sa južne i istočne strane, a prostor u prizemlju koji je legaliziran kao spremište preuređen je u 7 apartmana. Nije dan na uvid Glavni projekt za dovršetak izgradnje tj. uređenja 2. i 3. kata.
19	GRAĐEVINSKA DOZVOLA	DA
20	UPORABNA DOZVOLA	NE
21	UVJERENJE IZ KATASTRA O STANJU NA DAN 15.02.1968. GODINE	NE
22	NEPOSREDAN PRISTUP JAVNOM PUTU	DA
23	GODINA IZGRADNJE	2025.
24	GODINA OBNOVE	
25	ENERGETSKI CERTIFIKAT (DA/NE)	NE
26	RAZRED - ENERGETSKI CERTIFIKAT	
27	DATUM IZDAVANJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA	
28	MIKROLOKACIJA NEKRETNINE	DOMAĆA PRVORAZREDNA
29	KATNOST ZGRADE	PR + 3
30	POLOŽAJ U ZGRADI	
31	LIFT	NE
32	ODRŽAVANJE ZGRADE	DA
33	ODRŽAVANJE STANA	
34	ŠTUPANJ DOVRŠENOSTI	95,00%
35	TREUTNO STANJE NEKRETNINE	NEKRETNINA U IZGRADNJI
36	DATUM VREDNOVANJA	19.05.2026.
37	PROCIJENITELJ_TVRTKA	TADIJA KRISTO (PROCJENE KRIŠTO J.D.O.O.)
38	PROCIJENITELJ_OIB	44781450469

SADRŽAJ:

	str.
1. SAŽETAK	2
2. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	4
3. ZAHTJEV ZA PROCJENU	7
4. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE TE PROSTORNOPLANSKA OBILJEŽJA	9
5. PROCJENA	11
6. DOKUMENTACIJA	25

1. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman

PREDMET PROCJENE su katastarske čestice uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, ekatastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

1.1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva Naručitelja, zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet revizije procjene je čest.zem. 12780/8 k.o. Vir, kao i građevinske poboljšice na istoj (stambeno poslovna zgrada u izgradnji). Ista je zatražena u svrhu potreba stečajnog postupka.

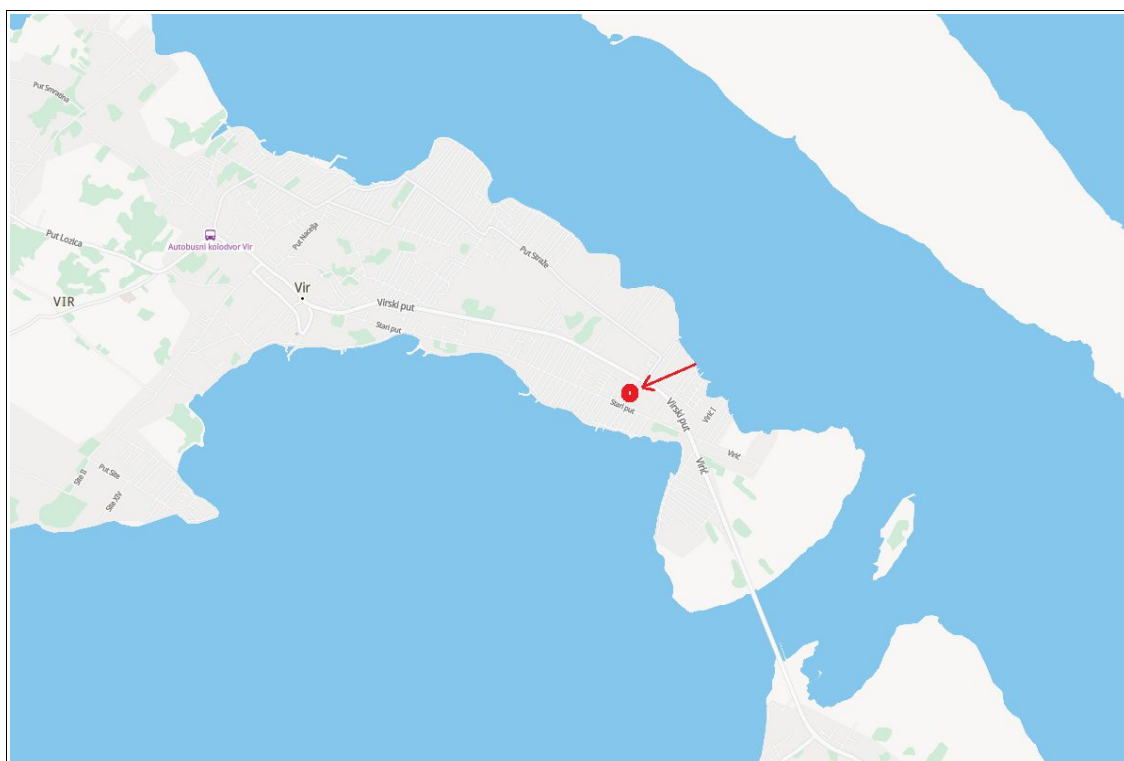
ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti iste na temelju pregleda i prikupljenih podataka od Naručitelja, a uz uvažavanje činjenice o stanju na tržištu nekretnina.

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

LOKACIJA

Premetna čestica nalazi se u Viru na otoku Viru, i to u njegovu središnjem dijelu, na adresi Prezida VII 20, uz južnu granicu trgovačkog centra "Konzum", 270 metara od plaže.



Položaj predmetne čestice



2. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

2. 1. IDENTIFIKACIJA

kat. općina: k.o. Vir
z.k.čest.br: Čest.zem. 12780/8
k. č. br:
(identifikacija) Kat.čest.zem. 12780/8
vlasnik nekretnine: DB Tim d.o.o. u stečaju za cijelo (vidi prilog)

2.2. OPIS NEKRETNINA UZ NJIHOVA PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

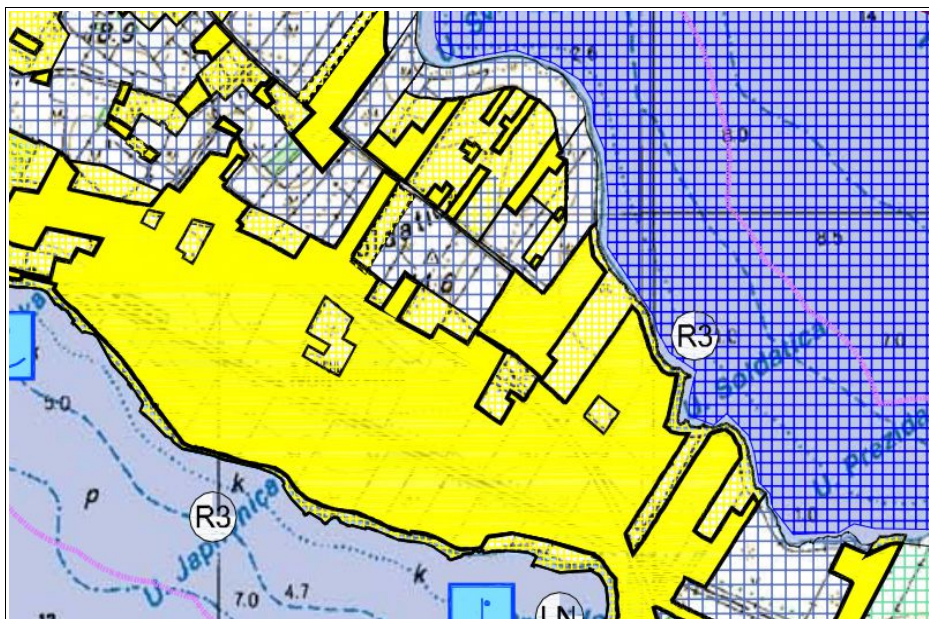
Predmetna nekretnina smještena je u središnjem dijelu Viru, neposredno uz trgovački centar Konzum, 270 m zračne linije od plaža. Riječ je o čestici relativno velike i pravilne tlocrtne površine, što je u odnosu na uglavnom male građevinske čestice u okruženju de facto raritet. Infrastrukturno je u cijelosti opremljena. Ista ima direktan pristup na javnoprometnu površinu i to uz istočnu stranu čestice.

Priloženo je pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-361-03/12-11/3652, urbroj: 2198/1-11/1-014-8-BF izdano u Zadru dana 29.04.2014. godine. Istim se legalizira nedovršena samostojeća stambeno poslovna zgrada, katnosti prizemlja i 3 kata, u kojoj se nalazi 6 poslovnih prostora u prizemlju, tri stambene jedinice na 1. katu, te nedovršeni stambeni prostor na 2. i 3. katu, izgrađena na kat.čest.zem. 12780 k.o. Vir.

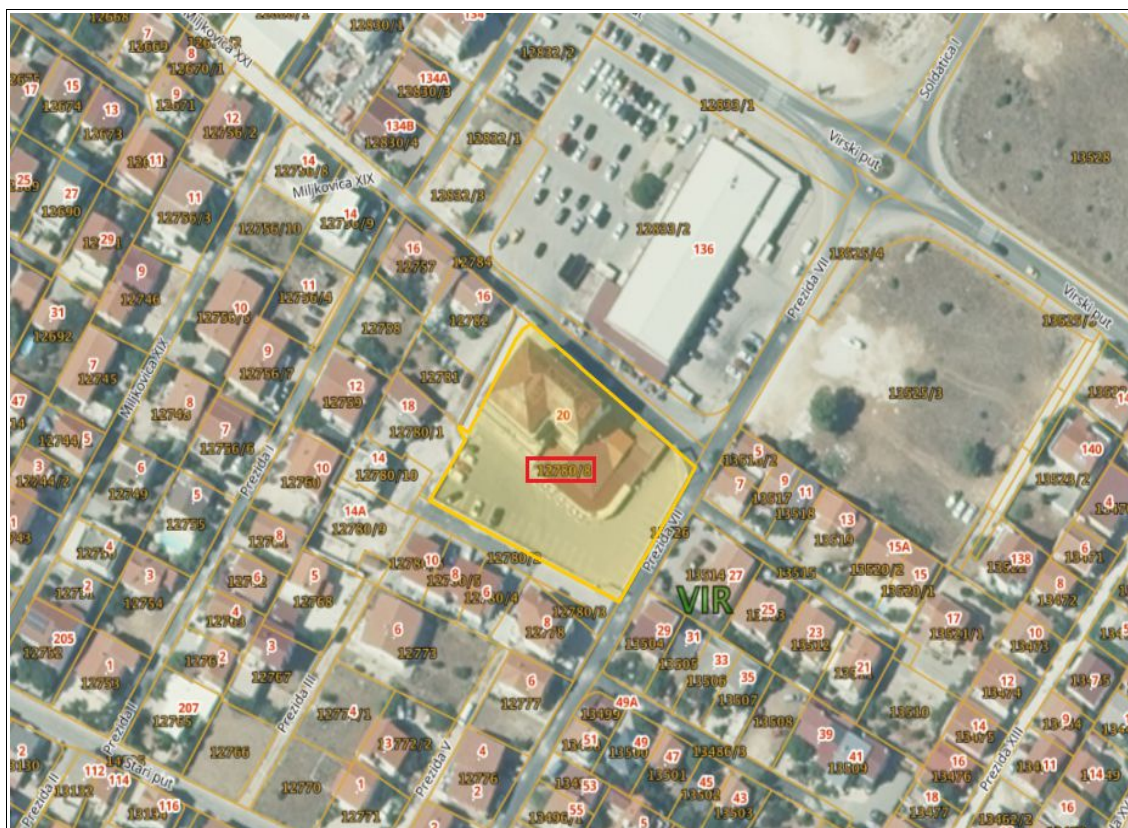
U prizemlju se nalazi poslovni prostor ugostiteljske namjene i 7 novouređenih apartmana (prostor je legaliziran kao skladište, a preuređen je prije nekoliko godina), Stanje prizemlja je vrlo dobro. Na 1. katu su 3 stambene jedinice, relativno dobrog građevinskog stanja. Na 2. i 3. katu je izvedeno po 8 stambenih jedinica, koje su de facto u cijelosti dovršene. Okoliš zgrade je asfaltiran i koristi se kao parking prostor. Na samom objektu postoje manji dio parcijalnih lokacija koje nisu u cijelosti dovršene.

Uz činjenicu da je predmetna nekretnina legalizirana temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama kao nedovršena stambeno poslovna zgrada, valja napomenuti da su na zgradi izvedena odstupanja na način da je izvedena nadstrešnica (povećan prostor terase) sa južne i istočne strane, te da je prostor u prizemlju legaliziran kao spremišni prostor, preuređen u 7 apartmana. Od strane vlasnika predmetne nekretnine nisam dobio preciznu informaciju kada će navedena odstupanja biti legalizirana, kao ni Glavni projekt temeljem kojega su izvedeni radovi na dovršetku iste.

Prostorni plan općine Vir (predmetna lokacija)



Mikrolokacija i oblik predmetne čestice



2.3. IZRAČUN POVRŠINA

Predmet procjene je čest.zem. 12780/8 k.o. Vir, koja prema katastarskoj i zemljišnoknjižnoj dokumentaciji ima ukupnu površinu od 2.642 m².

3. PROCJENA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 98/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), - Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), - Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19), - Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18) - Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18), - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/2014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015, 42/19),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, - Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA) - Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora)

4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina predstavlja stambeno poslovnu zgradu u završnoj fazi dovršetka izgradnje i opremanja, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana troškovna metoda, a kao pomoćna za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, poredbena metoda.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. TROŠKOVNA METODA - glavna metoda

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

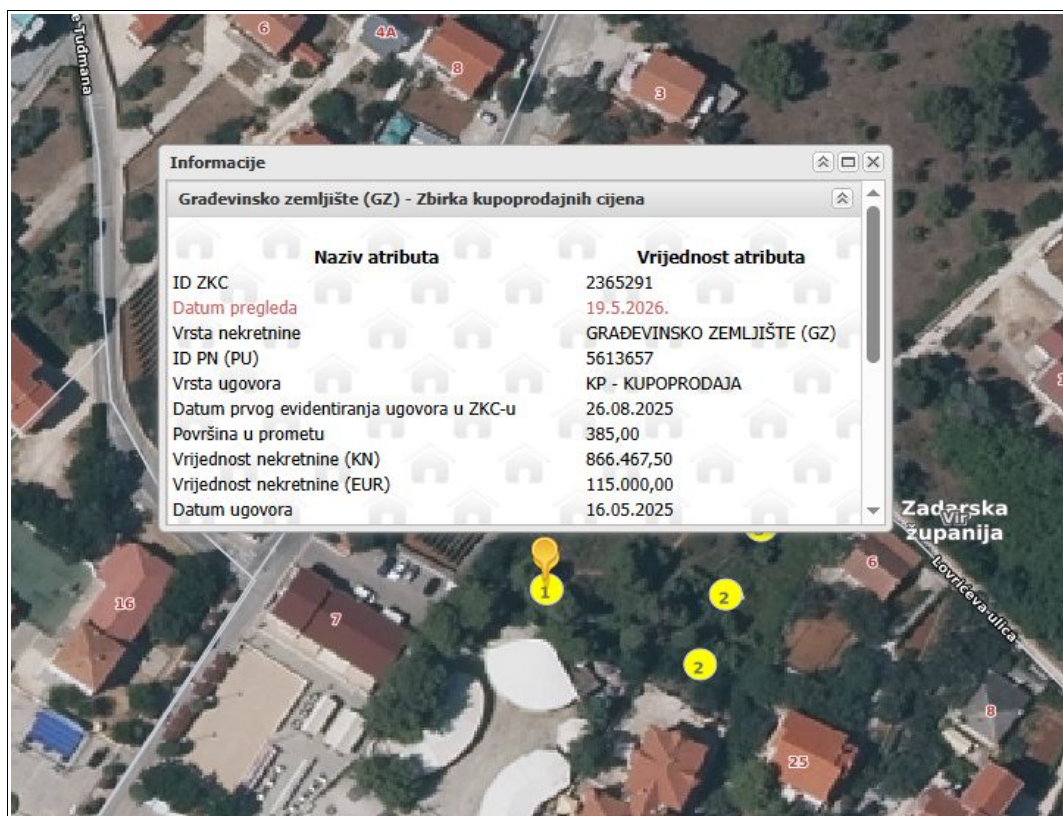
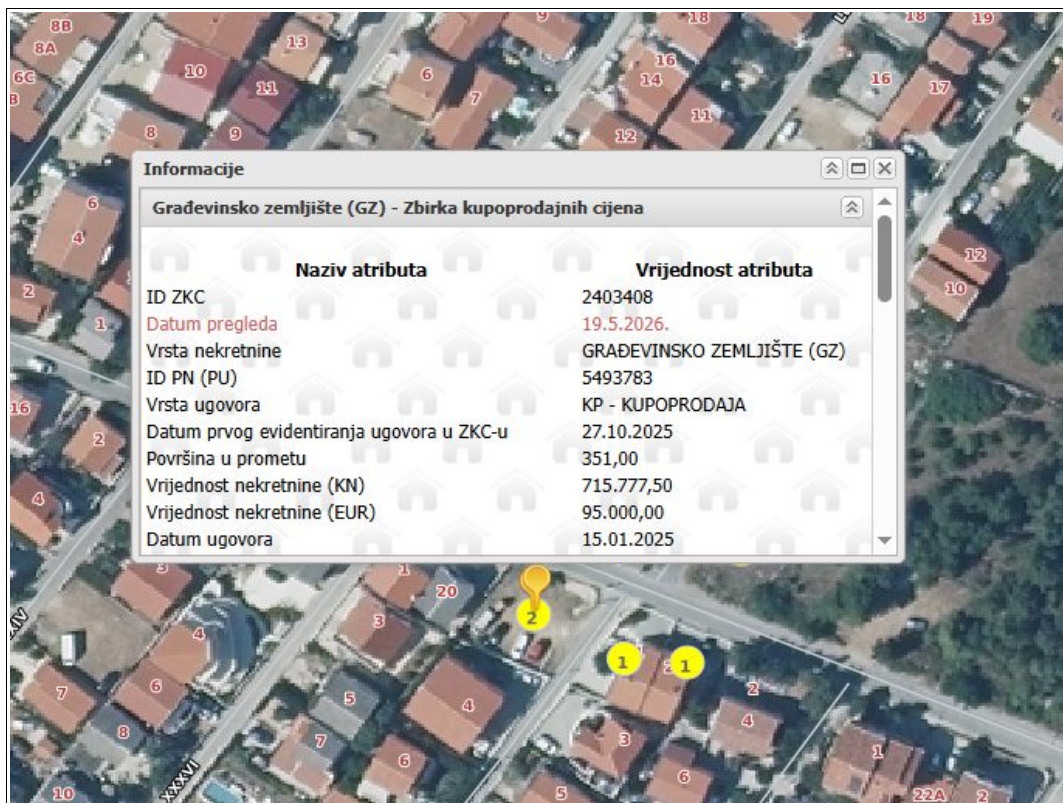
5.1. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (POREDBENA METODA - pomoćna metoda)

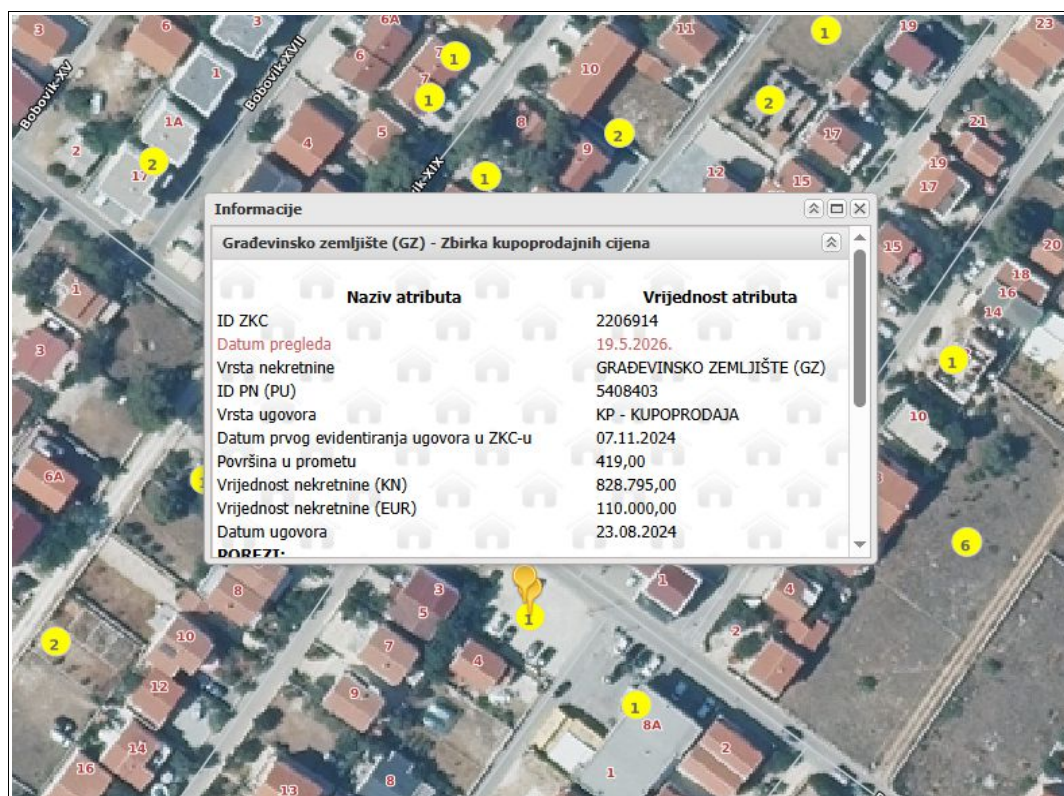
Poredbena metoda koristi se za procjenu nekretnina koje su često u opticaju. U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koriste se za procjenu vrijednosti samostojećih, puluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) uspoređuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Uspoređuje se predmetno zemljište, s jednim ili više sličnih zemljišta, čija obilježja već poznajemo. Nekretnine su heterogeni proizvodi pa se ne može provesti direktna međusobna usporedba. Razlike kao što su položaj, veličina, komunalna opremljenost i slično proizvode pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine jedan su od najvažnijih faktora vrijednosti. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) koristio sam podatke s portala "eNekretnine".

Usporedba 1.Usporedba 2.

Usporedba 3.

5.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

(članak 4. stavak 18, Zakona; članak 6. i 7. Pravilnika)

	Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	Indeksi (2015. = 100)	Indeksi (2015. = 100)	Indeksi (2015. = 100)	Indeksi (2015. = 100)	Indeksi (2015. = 100)	Indeksi (2015. = 100)
2020Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
2020Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
2020Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
2021Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
2021Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
2021Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
2022Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
2022Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
2022Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
2023Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
2023Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
2023Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
2024Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
2024Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
2024Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
2025Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
2025Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
2025Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: www.dzs.hr).

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Vir	Vir	Vir
Lokacija:	Vir	Vir	Vir
Datum:	svibanj-25	siječanj-25	kolovoz-24
Cijena (€/m ²)	299	271	263
Indeks / dan kupoprodaje:	212,31	201,93	195,35
Indeks /dan vrednovanja:	223,91	223,91	223,91
Korekcijski faktor:	1,05	1,11	1,15
Međuvr. izjednač. cijena:	315	300	301

5.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

(čl. 4 st. 1. podst. 9. Zakona; čl. 10., 11., 14., 15. prilog 6. i 7., čl. 20. prilog 11. Pravilnika)

Pz = 2.642 m2					
PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Vir	Vir	Vir	Vir
	Lokacija	Vir (č.zem. 12780/8)	Vir (č.zem. 11777/3)	Vir (č.zem. 10426/2)	Vir (č.zem. 7874)
	Nekretnina	grad. zem.	grad. zem.	grad. zem.	grad. zem.
	Izvor podataka	Zahtjev	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2026	16.05.2025.	15.01.2025.	23.08.2024.
	Površina (m2)	2.642	385,00	351,00	419,00
	Cijena (€)	-	115.000	95.000	110.000
	Cijena po m2	-	298,7	270,7	262,5
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	2Q2026	2Q2025	1Q2025	3Q2024
	DZS indeksi cijena nekretnina	223,91	212,31	201,93	195,35
	Vremensko usklađenje	-	5,5%	10,9%	14,6%
	Korigirana vrijednost po m2	-	315,0	300,1	300,9
	Odstupanje zbog različite mjere gradev. korištenja		315,0	300,1	300,9
	Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,0
	Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,05
	Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	315,0	300,1	316,0
	Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra -	slična 0%	slična 0%	slična 0%
Korekcija izvora podataka (-15% do 0%)	zahtjev -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%	
Veličina (-20% do +20%)	2.642 -	385,00 -5%	351,00 -5%	419,00 -5%	
Oblik (-20% do 20%)	relativno pravilan -	pravilan 0%	relativno pravilan 0%	relativno pravilan 0%	
Topografija (-20% do 20%)	ravna -	slična 0%	slična 0%	slična 0%	
Namjena (-20% do +20%)	stambena -	stambena 0%	stambena 0%	stambena 0%	
Infrastruktura (-20% do +20%)	dostupna -	dostupna 0%	dostupna 0%	dostupna 0%	
Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	-5%	
Korigirana vrijednost po m2	294,85	299,3	285,1	300,2	
ZAKLJUČAK vrijednost po m2			294,85		
Ukupno korigirana cijena	294,8	299,3	285,1	300,2	
Odstupanje od prosjeka		4,4	-9,7	5,3	
Kvadrat odstupanja	142,6	19,6	94,8	28,2	
Standardna devijacija - σ			6,9		
Dvosturuka devijacija - 2σ			13,8		
Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		2%	-3%	2%	
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
PROSJEČNO PRILAGODENA CIJENA (kn/m2) - GRAĐ. ZEM. I. KATEGORIJE					
294,85					
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €		
č.z. 12780/8 k.o. Vir	2.642,00	294,85 EUR	778.984,69 EUR		
Srednji tečaj HNB-a			7,53450		
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn		
		2.221,52 kn	5.869.260,16 kn		

6. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zemljišta)

SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST (kn)	
POREDBENA METODA (glavna metoda)	5.869.260
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	5.869.260
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	778.985

Tečaj 1 € = 7,53450 kn

Jedinična cijena po 1 m ² zemljišta	Površina (m ²)	(kn/m ²)	(EUR/m ²)
ZEMLJIŠTE – č.z. 12780/8 k.o. Vir	2.642,00	2.221,52	294,85

6.1. ISKAZ POVRŠINA PREDMETNE STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Površina predmetne zgrada je preuzeta iz Snimka izvedenog stanja koji je sastavni dio pravomoćnog Rješenja o izvedenom stanju.

R.b.	Opis	Površina (m2)	Koef.	BGP (m2)
	Prizemlje - zatvoreni dio (dovršeno)	697,93	1,00	697,93
	Prizemlje - trijem	36,63	0,50	18,31
	Prvi kat - zatvoreni dio (dovršeno)	386,66	1,00	386,66
	Prvi kat - terasa i stubište	47,20	0,25	11,80
	Prvi kat - terasa	39,62	0,25	9,90
	Drugi kat - zatvoreni dio (roh-bau)	374,75	1,00	374,75
	Drugi kat - otvoreno	59,97	0,50	29,99
	Treći kat - zatvoreno (roh-bau)	374,75	1,00	374,75
	Treći kat - otvoreno	59,97	0,25	14,99
				1904,08
Neto korisna površina - NKP (m2)				1523,265

NKP = 1.523,27 m2

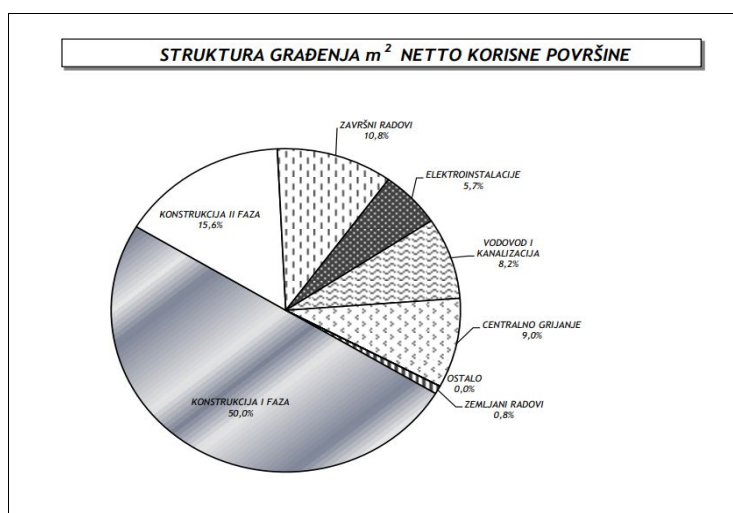
BGP = 1.904,08 m2

BV = 6.191,46 m3

6.2. TRŽNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Priloženo je pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-361-03/12-11/3652, urbroj: 2198/1-11/1-014-8-BF izdano u Zadru dana 29.04.2014. godine. Istim se legalizira nedovršena samostojeća stambeno poslovna zgrada, katnosti prizemlja i 3 kata, u kojoj se nalazi 6 poslovnih prostora u prizemlju, tri stambene jedinice na 1. katu, te nedovršeni stambeni prostor na 2. i 3. katu, izgrađena na kat.čest.zem. 12780 k.o. Vir. U prizemlju je izvedeno 7 apartmana i poslovni prostor ugostiteljske namjene, na 1. katu tri stana, te po 8 stambenih jedinica na 2. i 3. koje su gotovo u cijelosti dovršene i opremljene.

Sukladno istim, sveukupno gledano gotovo u cijelosti je izvedeno skoro u potpunosti opremljeno ukupno 26 smještajnih jedinica, uz ugostiteljski prostor u prizemlju (vidi fotografije). Sveukupni dojam je da se premalo planiralo i promišljalo, a da je glavna linija vodilja bila prirediti što više smještajnih jedinica, a na uštrb kvalitete.



Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.

Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada	%	1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova srednji standard		5. Višestambene zgrade srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) srednji standard	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija													
310 Građevna jama		2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
320 Temeljne		10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	13,7	7,1
330 Vanjski zidovi		33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3
340 Unutarnji zidovi		18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,4
350 Stropovi		17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,2	14,7
360 Krovovi		11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9
380 Građevinske ugradnje		1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,0	3,7	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
Ukupno		100,0	75,0	100,0	82,5	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1
400 Instalacije													
410 Odvodnja, vodovod, plin		12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7
420 Grijanje		22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4
430 Instalacije za obradu zraka		10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,8	5,5	2,8
440 Jaka struja		32,6	8,0	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,5
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		13,1	3,3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	1,3
460 Transportni uređaji		2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8
470 Posebna postrojenja za korištenje		1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatika zgrade		3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije		0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
Ukupno		100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	14,7	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	21,9
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.												
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
		od	1.853	1.029	1.018	1.341	1.346	1.290					
		srednji	2.199	1.134	1.115	1.552	1.501	1.551					
		do	2.545	1.378	1.875	1.827	1.723	1.868					

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Temeljem gore iskazane strukture građenja prikazanog u Biltenu "Standardne kalkulacija radova u visokogradnji", te Pokazatelja troškova gradnje 2024.g. od strane Hrvatskog društva arhitekata, razvidan je stupanj gotovosti predmetne stambeno poslovne zgrade od 95%.

Vrijednost zemljišta									
PZ =	2.642		m2	Cz=	294,85	€/m2Pz		VZ=	778.985€
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	6.191,46		m3	Kd=	17,25	€/m3BV		Kd=	106.803€
				Kv=	1,12	€/m3BV		Kv=	6.934€
Priključci									
BGP=	1.904,08		m2	Cp=	50	€/m2BGP		Kp=	95.204€
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =									987.926€
Nova vrijednost objekta									
BGP=	1.904,08		m2	Cizg=	1.600	€/m2NGP		NV=	3.046.528
Koefficient dovršenosti/kvalitete =				0,95	1.520	€/m2NGP			
Godina procjene	2026			Godina izgradnje	2025	Starost (G) =	1	Trajnost N=	80
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k=0,8*n/N*(n+N)/2N$								0,51%	
Vrsta radova	nova vrijednost		umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2 NGP	%	€/m2 NGP	€/m2 NGP				
Konstrukcija	40	608	0,51%	3	605				
Obrtnički i završni radovi	30	456	7,00%	32	424				
Instalacije	30	456	8,00%	36	420				
Ukupno	100	1.520		71	1.449				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)									2.758.102
Nadzor i ostale intelektualne usluge % od NV								3,0%	91.396
Uređenje okoliša % od NV								5,0%	152.326
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine ($SGV_n = SGV + Vzdp$)									3.837.424€
Koefficient za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$									
lokacija Fz	starost Fs	veličina Fv	poslov Tpos	legalitet Fl	tržište Ft			TF	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,08			1,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST $TV = SGV_n * TF$									3.837.424€

Zaokružena tržišna vrijednost iznosi 3.837.000 eur.

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

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

Vještački elaborat za potrebe Naručitelja sačinjen je u tri primjerka, od čega dva za potrebe Naručitelja, a jedan ostaje u pismohrani vještaka.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom ja kao osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su – 574/2022, od 16. prosinca 2022. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Procjenitelj: Tadija Krišto

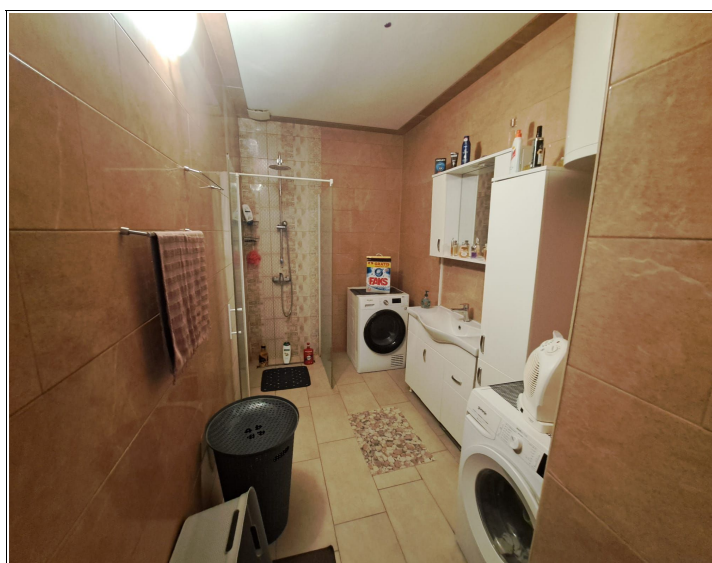
U Splitu, 19.05.2026.god.



9. DOKUMENTACIJA

FOTODOKUMENTACIJA











REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 19.05.2026. 18:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335169, VIR

Broj ZK uložka: 15265

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8546/2026
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/m ²	PPR
1.	12780/8	57	MILJKOVICA DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Vir, PREZIDA VII 20	2642 1746 156 740	
			UKUPNO:	2642	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.11.2012.g. pod brojem Z-13122/2012	
2.1	Prvenstveni red upisa: Z-1939/2003 Zapisnik Z-6020/2002/9228 UPIS OSTALIH PRAVNIH ČINJENICA U DRUGOM ODJ. POSJEDOVNICENA temelju čl.75 st.3 Zakona o građenju (NN 52/99) zabilježu se da su građevine sagrađene na čest.zem. 12780 upisana bez priložene građevinske i uporabne dozvole.	
	Zaprimljeno 21.05.2015.g. pod brojem Z-7004/2015	
3.1	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, Marinić Anđe, OIB: 94357842960 i Marinić Nike, OIB: 92070125537, oboje iz Vira za upis pozitivne zabilježbe (legalizacija objekta) na čest. 12780.	
	Zaprimljeno 21.03.2018.g. pod brojem Z-6811/2018	
5.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149 st.1 Zakona o gradnji (NN153/13, 20/17) zabilježu se da je za evidentiranje zgrade mješovite uporabe u katastru na čest. br. 12780/8 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje ZŽ, Kl. UP/I-361-03/12-11/3652, Ur. br. 2198/1-11/1-14-8-BF, od 29.travnja 2014.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Vlasnički dio: 1/1 DB TIM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 22606150282, TRG KRALJA TOMISLAVA 6, 32245 NIJEMCI	
14.8	Zaprimljeno 08.09.2025.g. pod brojem Z-28741/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, prava vlasništva predlagatelja DB TIM d.o.o., OIB: 22606150282, na temelju čl. 120. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24).	na 14 (14.7)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

19.05.2026. 18:41:42

Stranica: 1

Katastarska općina: 335169, VIR

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 15265

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.10	Zaprimljeno 09.03.2026.g. pod brojem Z-7890/2026 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE radi osiguranja pod C. 6.1.	na 14 (14.9)
14.11	Zaprimljeno 13.03.2026.g. pod brojem Z-8546/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL. BR. ST-58/2026-13 13.03.2026, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DB TIM d.o.o. za ugostiteljstvo Nijemci, Trg kralja Tomislava 6, OIB 22606150282.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.06.2025.g. pod brojem Z-18709/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnih dužnika broj:43/04-2025 sastavljen dana 3. lipnja 2025., ovjeren kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba, dana 4. lipnja 2025., pod brojem Ov. 5613/2025, uknjižuje se založno pravo-hipoteka za iznos =2.400.000,00 EUR-a, sve uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i ostale obveze iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 500160-9083178 od 03.06.2025.godine, u korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	2.400.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 04.06.2025.g. pod brojem Z-18709/2025 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. uložci broj 2886 i 3227 k.o. Pčelić i zk. uložci broj 1047 i 2292 k.o. Budrovac Lukački sve kod Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 24.12.2025.g. pod brojem Z-42412/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-3252/2025 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NATAŠE KRANJEC U GRUBIŠNOM POLJU 24.12.2025, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine do najvišeg iznosa osiguranja od 100.000,00 EUR (slovima: sto tisuća eura), koja obuhvaća glavnicu, pripadajuće kamate i sve troškove, za korist: DEGAL TEHNIKA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, PROIZVODNJU I USLUGE, OIB: 32552130124, ULICA VINKOVAČKA CESTA 11, 33000 VIROVITICA	100.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.12.2025.g. pod brojem Z-42413/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR SOLEMNIZIRAN POD POSL. BR. OV-3250/2025 ZAKLJUČEN U VIROVITICI DANA 24.12.2025, radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 97.500,00 EUR (slovima: devedeset sedam tisuća petsto eura), te iznos ugovorenih kamata, zakonskih zateznih kamata od dana dospijeca do dana povrata, te razmjerne troškove naplate, za korist: DEGAL TEHNIKA D.O.O., OIB: 32552130124, ULICA VINKOVAČKA CESTA 11, 33000 VIROVITICA	97.500,00 EUR	
6.			

Katastarska općina: 335169, VIR

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 15265

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 09.03.2026.g. pod brojem Z-7890/2026 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-307/2026-2 09.03.2026, Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zadru, pod posl.broj: Ovr-307/2026-2 od 09. ožujka 2026. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 75.000,00 EUR uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, u korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	75.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.05.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
 ZADARSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
 PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE

KLASA: UP/I-361-03/12-11/3652
 URBROJ: 2198/1-11/1-14-8-BF
 Zadar, 29. travnja 2014. godine

Potvrđuje se da je ovo rješenje
 pravomoćno i izvršno

Zadar, 07.06.2014.

Zadarska županija, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje povodom zahtjeva Anđe Marinić, Prezida VII 20, Vir pp Suzana Rudić, Š. Brusine 10, Zadar, i Nike Marinić, Prezida VII 20, Vir pp Suzana Rudić, Š. Brusine 10, Zadar, za donošenje rješenja o izvedenom stanju temeljem članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12 i 143/13), donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuje se nedovršena samostojeća stambeno - poslovna zahtjevna zgrada kombiniranog kosog višestrešnog i ravnog krovišta, maksimalne visine zgrade (visina vijenca) 11,95 m, te max. vanjskih tlocrtnih dimenzija 38,65 m x 25,70 m, koja se sastoji od prizemlja i tri kata (P + 3K) u kojoj se nalazi šest poslovnih prostora u prizemlju - tiha djelatnost, tri stambene jedinice na prvom kata i nedovršeni stambeni prostor na drugom i trećem katu, a izgrađena na k.č. br. 12780 k.o. Vir, prikazana na geodetskom snimku izvedenog stanja oznaka 277/12, izrađen po ovlaštenom inženjeru geodezije Gordani Šušberić, ing.geod., broj ovlaštenja Geo 308 iz tvrtke "LUNIKO INŽENJERING" d.o.o. iz Zadra, od 18. studenog 2012. godine i na arhitektonskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade izrađenom po ovlaštenom arhitektu Tomislavu Kukavica, d.i.a., broj ovlaštenja A 3011 iz tvrtke "GIN COMPANY" d.o.o. iz Zadra, broj TD 136/05-K od studenog 2012. godine.
- Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Zdravko Rambrot, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 2467, "GIN COMPANY" d.o.o., Zadar, dao je izjavu da predmetna zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
- Geodetska snimka i arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. ovog rješenja te izjava iz točke 2. istoga, sastavni su dio ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjerenom potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.
- Ispitivanje i ispunjavanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

Anđa Marinić (OIB 94357842960) i Niko Marinić (OIB 92070125537) iz Vira, podnijeli su dana 30. studenog 2012. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12).



KLASA:UP/I-361-03/12-11/3652
URBROJ:2198/1-11/1-14-8-BF

Uz svoj zahtjev i tijekom postupka, podnositelji zahtjeva su priložili propisane dokumente: tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja, tri primjerka arhitektonskog snimka izvedenog stanja i tri primjerka izjave o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

- uvidom u digitalnu ortofotokartu (DOF5/2011) u mjerilu 1: 5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21.lipnja 2011., utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena zabilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis;
- uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Vir i Odluku o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana općine Vir ("Službeni glasnik općine Vir, broj 1, od 10. listopada 2008 god.), arhitektonski snimak izvedenog stanja, geodetski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja te očevidom održanim dana 12. veljače 2014. godine utvrđeno je:
 1. da se predmetna građevina nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja naselja – rijetko izgrađeni dio naselja,
 2. da zgrada ima veću katnost od najveće dopuštene propisane planom ali se ozakonjuje temeljem čl. 5. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12),
 3. da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. Zakona na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
 4. da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
 5. da predmetna zgrada nije izgrađena na medi s drugom građevnom česticom i nema istak koji prelazi na drugu građevnu česticu,
 6. da je arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem zgrade;

Uvidom o potvdu o naknadi KLASA: 034-04/14-01/427, URBROJ: 2198/12-04/14-01 od 04. travnja 2014 god. koje je izdao Upravni odjel Općine Vir, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalno gospodarstvo, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru i to jednokratno u iznosu od 93.289,50 kn, temeljem rješenja Upravnog odjela Općine Vir, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalno gospodarstvo KLASA: UP/I-363-05/14-01/409, URBROJ: 2198/12-04/14-02 od 06. ožujka 2014 godine.

Vlasnici i posjednici na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica pozvani su na uvid u spis radi izjašnjavanja dopisom od 19. veljače 2014. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnoga tijela od 19. veljače 2014. godine do 27. veljače 2014. godine.

Navedene stranke pozvane na uvid u spis radi izjašnjenja dana 28. veljače 2014. godine od 9.00h - 11.00h pozivu se nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 28. veljače 2014. godine od strane ovog upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi čl. 18. Zakona te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.



KLASA:UP/1-361-03/12-11/3652
URBROJ:2198/1-11/1-14-8-BF

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama čl. 23. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 08/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

Za posebne troškove očevida u postupku izdavanja ovog Rješenja, podnositelji zahtjeva uplatili su iznos od 300,00 kuna na žiro račun Zadarske županije, na temelju Odluke Županijskog poglavarstva Zadarske županije Klasa: 400-09/08-01/13 Urbroj: 2198/1-03-08-2 od 17. lipnja 2008. godine.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Sudionik u postupku
Božena Forko, i.g.

Priglasnik
Željko Lovnić, dipl. iur.

Dostaviti:

1. Suzana Rudić, Š. Brusine 10, Zadar, 23000 Zadar
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid - na oglasnu ploču
3. Evidencija - ovdje
4. Pismohrana - ovdje

PO IZVRŠNOSTI:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, Područna jedinica u Zadru, Ivana Mažuranića 30/1, Zadar
2. Općina Vir, Trg Sv. Jurja 1, 23234 Vir
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarski ispostava za mali sliv, „Zrmanja-Zadarsko primorje“, Rikarda Katalinića Jeretova 5, 23 000 Zadar
4. Ured državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za gospodarstvo i imovinsko – pravne poslove, Ivana Mažuranića bb, 23000 Zadar

Potvrđuje se da je ovaj prijepis istovjetan sa izvornom ispravom koji je napisan*Albinom Pucmilom*..... (navesti jedan od načina iz čl.11. s.2. Zakona o ovjeravanju a sastoji se od ...*3 (tri)*..... listova. (potpisa, rukopisa i prijepisa)

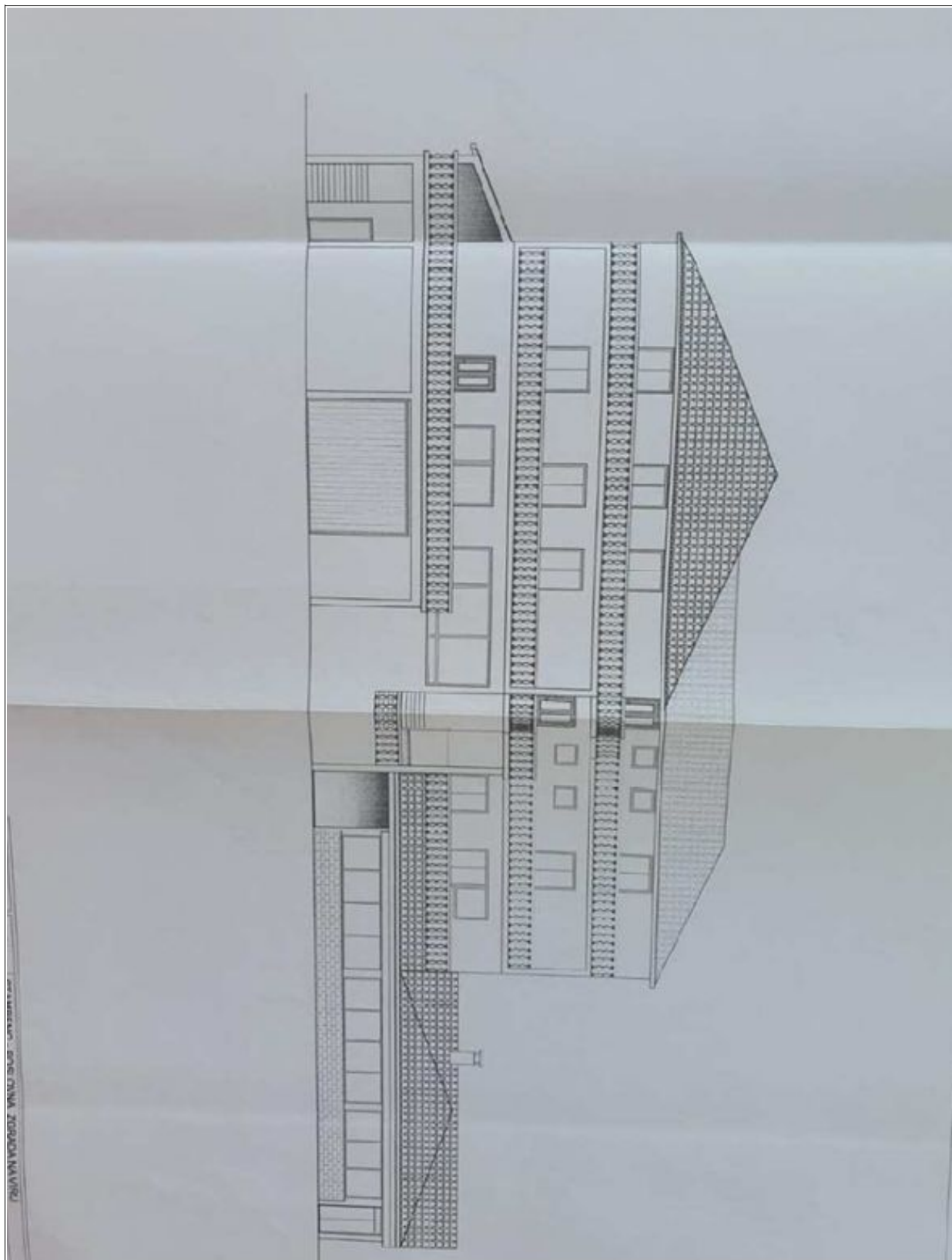
Izvorna isprava nalazi se kod Zadarske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove. Upravna pristojba prema Tarifnom broju *1. i 5.*; Uredbe o tarifi upravnih pristojbi plaćena je u iznosu od *89,206,7* Oslobodeno od plaćanja pristojbe na temelju čl. Zakona o upravnim pristojbama.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I KOMUNALNE POSLOVE
Z A D A R

KLASA: 360-01/21-01/*1084*, URBROJ:2198/*1021531-2*
od*31. 2. 2021.* godina



PROČELJE





Republika Hrvatska
 Županijski sud u Splitu
 Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
 Broj: 4 Su-574/2022-3
 Split, 16. prosinca 2022.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu (OIB: 11748694684) Tihana Pivac, odlučujući povodom zahtjeva Tadije Krišto (OIB: 47003247473) iz Kaštel Gomilice, Ulica Petra Zrinskog 18, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Tadija Krišto, dipl.ing.građ., iz Kaštel Gomilice, Ulica Petra Zrinskog 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon protoka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

2. Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

3. U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
 POSLOVA SUDSKE UPRAVE
 Tihana Pivac

Dokument je elektronički potpisan:
 Tihana Pivac
 Vrijeme potpisivanja:
 16-12-2022
 08:50:56



DN:
 CN=R
 O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
 2.5.4.67#9C156E15A68022011374083039430384
 OU=Signatura
 S=Pivac
 G=Tihana
 CN=Tihana Pivac

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Stranka se ima pravo odreći prava na žalbu od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

Broj zapisa: **eb314-96916**

Kontrolni broj: **0e110-37a65-64ed9**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Tihana Pivac, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.