

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovni prostor oznake P-42 na 1. katu stambeno poslovne zgrade u Vodicama, Obala Juričev Ive Cote 27

Naručitelj: M.T.M. Creator d.o.o. u stečaju d.o.o., Zagreb, Zavrtnica 17

Broj elaborata: 2026-5-3

Datum procjene: 11.6.2026.

Izradio: Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	M.T.M. Creator d.o.o. u stečaju, Zagreb, Zavrtnica 17
Adresa nekretnine	Vodice, Obala Juričev Ive Cote 27
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br. (BZP)	16630
poduložak	34
zk.č.br.	7226/5
k.o.	Vodice
Posjedovni list broj (BZP)	16630
k.č.br.	7226/5
k.o.	Vodice
Korisna površina - KP	20,44 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	20,44 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	61.000,00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	1800,00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	36.792,00 €
Stupanj građevinske dovršenosti	100%
Legalitet	Nije dostavljena dokumentacija (pretpostavka legaliteta)
Građevinska dozvola	DA (prema dostupnim javnim podacima - https://ispu.mgipu.hr/#/)
Uporabna dozvola	Nije dostavljena
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata po upisu (BZP)	DA
Godina izgradnje	2000 (prema dostupnim javnim podacima - https://ispu.mgipu.hr/#/)
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Etažni položaj	1 kat
Suvlasnički udio:	100,00%
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje poslovnog prostora	Održavano
Datum vrednovanja	10.06.2026.
Datum kakvoće	11.06.2026.
Indeks na dan procjene - DZS	223,91
Procjenitelj	Darjan Davidović

SADRŽAJ

1. ZADATAK	4
2. ODABIR METODE PROCJENE NEKRETNINE.....	4
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	6
4. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	7
5. LOKACIJA NEKRETNINE	10
6. KOMENTAR LEGALITETA	11
7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	12
8. IZRAČUN KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA.....	13
9. KORIŠTENJE POREDBENIH NEKRETNINA I INDEKSI CIJENA ZA MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	14
10. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA	15
11. REZULTAT	16
12. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	18
13. FOTODOKUMENTACIJA.....	19
14. DOKUMENTACIJA.....	21
15. POREDBENE NEKRETNINE.....	25
16. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA, TE SUKOB INTERESA I STATUS PROCJENITELJA.....	28

1. ZADATAK

Na temelju pisanog zahtjeva stečajne upraviteljice Anite Velić Fabijanić, OIB: 89982909908, Dubrava 116, Zagreb, u stečajnom postupku nad M.T.M. Creator d.o.o. u stečaju d.o.o., Zagreb, Zavrtnica 17, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine je poslovni prostor oznake P-42 na 1. katu stambeno poslovne zgrade u Vodicama, Obala Juričev Ive Cote 27, sagrađena na k.č.br. 7226/5, k.o. Vodice, zk.ul.br. 16630, poduložak 34, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Šibenik.

Datum kakvoće: 10.6.2026.

Datum vrednovanja: 11.6.2026.

Osnovica za vrednovanje: tržišna vrijednost nekretnine

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti: prodaja nekretnine u stečajnom postupku

2. ODABIR METODE PROCJENE NEKRETNINE

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.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena 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 vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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

POREDBENA METODA

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

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje 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 u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

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 (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) prilikom izrade ovog mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine, korištena je prihodovna metoda.

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi su e Nekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Prostorni planovi jedinice lokalne samouprave
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
- DZS indeks cijena stambenih nekretnina
- Portal <https://www.google.com/maps>
- Portal <https://nekretnine.mgipu.hr/> eNekretnine
- Portal <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- Portal <https://ispu.mgipu.hr/>
- Portal <https://geoportal.dgu.hr/>

4. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
--



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-420/2022-3
Velika Gorica, 4. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Darjana Davidovića, struč. spec. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. srpnja 2022.

riješio je

Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., OIB: 74781518765, iz Kupinečkog Kraljevca, Kraljevečki brijegi I. odvojak br. 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev u kojem je naveo da u prethodnom mandatu nije obavljao vještačenja za potrebe suda priložio je rješenje iz prethodnog mandata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom zvanju inženjer graditeljstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-376/17-7 od 3. srpnja 2018. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju nije obavljao vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

NIKOLA RAMUSČAK

06-07-2022

DN
 CN=O
 O=DUPANJUNO SUD GIVELINDU GORCI
 2 5 4 5 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
 LINDA LINDA GORCI
 SHAMUSCA
 GORCI
 CN=ANOLA TRAMUSCA

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

☐ tome obavijest:

1. Darjan Davidović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30e-779ec**

Kontrolni broj: **02cce-c3bf3-5a90b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, 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.

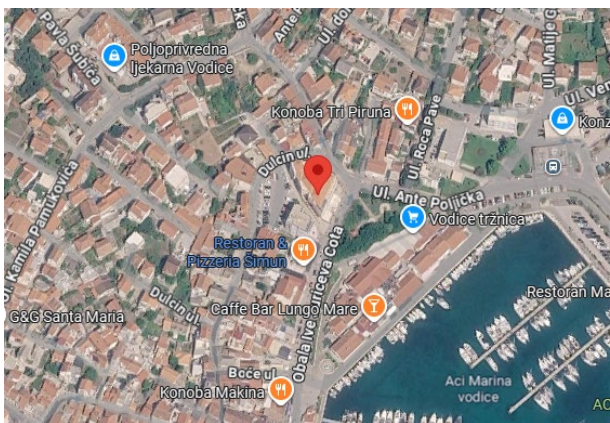
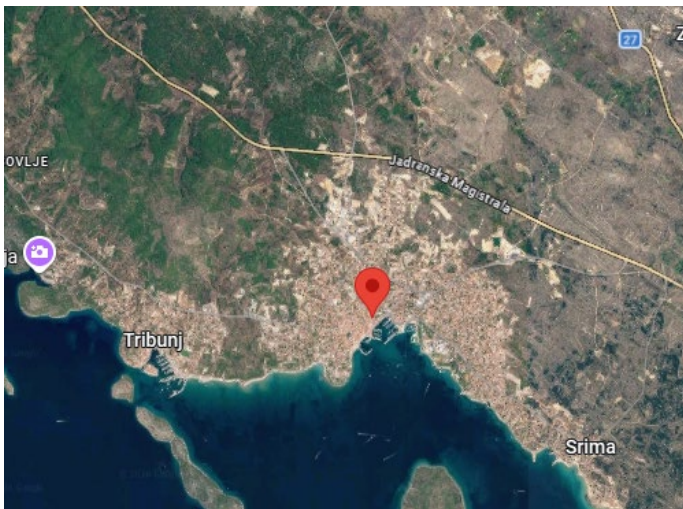
Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

5.

Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine je poslovni prostor oznake P-42 na 1. katu stambeno poslovne zgrade u Vodicama, Obala Juričev Ive Cote 27, sagrađena na k.č.br. 7226/5, k.o. Vodice, zk.ul.br. 16630, poduložak 34, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Šibenik.

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Obala Juričev lve Cote 27, u naselju Vodice, Šibensko-kninska županija. Nekretnina je smještena u izgrađenom dijelu naselja uz obalni pojas i gradsku rivu, na lokaciji visoke tržišne atraktivnosti. U neposrednoj blizini nalaze se svi sadržaji potrebni za svakodnevno funkcioniranje, uključujući trgovine, ugostiteljske objekte, banke, poštu, javne službe i turističke sadržaje.

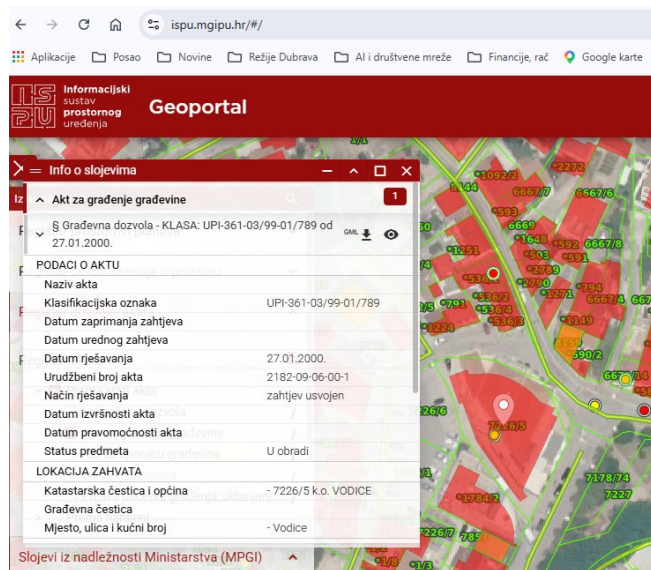
Prometna povezanost lokacije je dobra, s osiguranim pristupom putem javne prometnice i razvijenom komunalnom infrastrukturuom. Lokaciju karakterizira intenzivna turistička aktivnost, osobito tijekom ljetne sezone, te povećana koncentracija poslovnih i uslužnih djelatnosti. Zbog položaja uz more i blizine centralnih gradskih sadržaja predmetna lokacija predstavlja jednu od atraktivnijih mikrolokacija na području grada Vodica.



6. KOMENTAR LEGALITETA

U zemljišnoknjižnom izvratku nema vidljivih upisanih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Prema dostupnim javnim podacima (<https://ispu.mgipu.hr/#/>) za predmetnu građevinu je ishođena Građevinska dozvola (od 17.01.2020. godine). Građevinska dozvola nije dostavljena za potrebe izrade ove procjene tržišne vrijednosti nekretnine.



Uporabna dozvola nije dostavljena, niti je prema dostupnim javnim podacima moguće potvrditi da je izdana. U procjeni se polazi od pretpostavke legaliteta građevine i poslovnog prostora P-42.

Stambeno poslovna zgrada i poslovni prostor P-42 su upisani u bazu zemljišnoknjižnih podataka - BZP.

Stambeno poslovna zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor P-42 ima indirektan pristup na javno prometnu površinu (Ulica Dulcin, Poljička Ante i Obala Juričev Ive Cote).

7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

GODINA GRADNJE:	2000. godine (prema dostupnim javnim podacima - https://ispu.mgipu.hr/#/)
GODINA ADAPTACIJE:	-
KATNOST GRAĐEVINE:	Pr+3K
NAMJENA:	poslovna

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska
Međukatna konstrukcija:	Armiranobetonska ploča
Krovište:	Izvedeno
Pregradni zidovi:	Gipskartonske ploče
Vanjski otvori:	Aluminijska stolarija
Pročelja:	Uređena
Limarija:	Izvedena

Unutarnja obrada

podovi:	Keramičke pločice
zidovi:	Ožbukani i oličeni
stropovi:	Spušteni strop
unutarnja stolarija:	-
oprema:	Prosječna
grijanje:	Stropni ventilokonvektor
lift:	ne

PRIKLJUČCI NA:

NN mrežu:	da
vodoopskrba:	da
odvodnja:	da
plin:	ne

Predmetni poslovni prostor je prosječno uređen, održavanje je redovito. Na dan procjene, poslovni prostor se ne koristi.

U prostoru se nalaze veće količine otpadnog materijala, ventilokonvektor nije u funkciji.

Struja trenutno nije u funkciji, a poslovni prostor ima vlastito brojilo i priključak. Poslovni prostor nema samostalan priključak javnog vodovoda, niti samostalno brojilo. Predmetni poslovni prostor koristi zajednički sanitarni čvor.

8. IZRAČUN KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA
--

POSLOVNI PROSTOR	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
1. kat				
Poslovni prostor P-42	2.60-5.00	20,44	1,00	20,44
UKUPNO:		20,44		20,44

9. KORIŠTENJE POREDBENIH NEKRETNINA I INDEKSI CIJENA ZA MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Za potrebe ove procjene izvor poredbenih nekretnina je sustav eNekretnine. Prilikom korištenja podataka o poredbenim nekretninama, u obzir su uzete transakcije ne starije od 4 godine i to one nekretnine koje s procjenjivanom imaju dovoljno podudarna obilježja.

Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
2022	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2023	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96
	Q3	220,10	195,35	189,95
	Q4	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	237,37	201,93	202,52
	Q2	245,11	212,31	213,86
	Q3	257,03	213,36	222,36
	Q4	260,18	223,91	234,02

10. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP			
	ADRESA	Vodice, Obala Jurijev ive Cote 27	Vodice, Obala Matice Hrvatske 6/A	Vodice, Ulica hrvatskih boraca 59	Vodice, Obala Matice Hrvatske 15	Vodice, Vodice, Obala Jurijev ive Cote 27	Vodice, Obala Matice Hrvatske 2/Obala Vladimira Nazora 20A	Vodice, Obala Vladimira Nazora 20/298			
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Uredsko izložbeno prodajni	Uredsko izložbeno prodajni	Uredsko izložbeno prodajni	Uredsko izložbeno prodajni	Uredsko izložbeno prodajni	Uredsko izložbeno prodajni	Uredsko izložbeno prodajni			
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	13,59	42,00	36,00	59,00	55,60	42,00	60,00			
	MJESEČNA ZAKUPNINA	14,70 €	16,67 €	13,89 €	17,80 €	18,00 €	14,28 €	13,33 €			
	DATUM UGOVORA	20/2026	10/2026	10/2026	40/2025	30/2025	10/2024	10/2024			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA			
MEDUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I IZJEDNAČAVANJE SUKLADNO INDEKSU RAZVUJENOSTI	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	223,91	223,91	223,91	223,91	213,36	181,47	181,47			
	Korektivni faktor (PNUN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,23	1,23			
	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	14,70 €/m2	16,67 €/m2	13,89 €/m2	17,80 €/m2	18,89 €/m2	17,62 €/m2	16,45 €/m2			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Koeficijent preračunavanja tehničkog stanja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	0,95	1,10	1,05	1,10	1,10	1,10	1,10			
	Koeficijent nove građevinske vrijednosti	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00			
		MEDUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO I SUKLADNO INDEKSU RAZVUJENOSTI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	13,97 €/m2	18,34 €/m2	16,04 €/m2	19,58 €/m2	20,78 €/m2	19,38 €/m2	18,09 €/m2		
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	18,03 €/m2									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-3,33 €/m2	-1,36 €/m2	-4,14 €/m2	-0,23 €/m2	0,86 €/m2	-0,41 €/m2	-1,58 €/m2			
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-18,45%	-7,52%	-22,94%	-1,25%	4,80%	-2,25%	-8,75%			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA			
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	13,97 €/m2	18,34 €/m2	16,04 €/m2	19,58 €/m2	20,78 €/m2	19,38 €/m2	18,09 €/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-4,06 €/m2	0,31 €/m2	-1,98 €/m2	1,55 €/m2	2,75 €/m2	1,36 €/m2	0,07 €/m2			
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-22,53%	1,73%	-11,00%	8,62%	15,28%	7,52%	0,37%			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	16,49	0,10	3,93	2,42	7,58	1,84	0,00			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	32,36		STANDARDNA DEVIJACIJA			0,00%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	0,00		
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	18,03 €/m2									

11. REZULTAT

OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2026			
GODINA IZGRADNJE (prosjek)		2000			
Starost objekta (G) prosječna - građevina je parcijalno adaptirana, te odlično održavana: :		26 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		54 god			
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općerito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
		1,5	1,5	1,5	
Odabrani faktor korištenja:		1,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		32,50%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		70,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		56 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
Tržišna najamnina		18,03	20,44 m2	368,44 €	
Ukupna tržišna najamnina (mjesečna)				368,44 €	
Ukupna tržišna najamnina (godišnja)				4.421,27 €	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI				0,00 €	
ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA				Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA				6,50%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:		Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici: -0.5 do -1.0 %		0,00%	
- Kvaliteta građevine:		Prosječna: 0.0 %		0,00%	
- Gospodarska situacija:		Prosječna: 0.0 %		0,00%	
- Razvojni potencijal:		Ne postoji: 0.0 %		0,00%	
PRILAGODENA KAMATNA STOPA				6,50%	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)				8%	
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)				80 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)				56 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)				14,93	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$				0,029	(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD				4.421,27 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA				353,70 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG				4.067,57 €	
PRIHODOVNA VRJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)				60.737,87 €	
VRJEDNOST ZEMLJIŠTA				0,00 €	
DISKONTIRANA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)				0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI				0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV				60.737,87 €	(PV = PGxM+VZ/q^n)
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %		0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %		0,00%	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO ODBICI				0,00	
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE				60.737,87 €	
ZAOKRUŽENO				61.000,00 €	
JEDINIČNA CIJENA				2.984,34 €/m2	

Postupkom međuvremenskog izjednačavanja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) 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,

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima,
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine,

Poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost ako nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina,
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ),

12. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
--

Predmet procjene je poslovni prostor oznake P-42 na 1. katu stambeno poslovne zgrade u Vodicama, Obala Juričev Ive Cote 27, sagrađena na k.č.br. 7226/5, k.o. Vodice, zk.ul.br. 16630, poduložak 34, upisana u zemljišnu knjigu, Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Šibenik.

Zaključno, procijenjena tržišna vrijednost predmetne iznosi:

SVEUKUPNA ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	61.000,00 €
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	20,44 m2
JEDINIČNA CIJENA	2.984,34 €/m2

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.



13. FOTODOKUMENTACIJA





14. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 11.06.2026. 08:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 16630

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6295/2026
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	7226/5	12	STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA DVOR ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VODICE, OBALA JURIČEV IVE COTE 27	1215 408 807	
UKUPNO:				1215	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 31/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 31/1000 ili 3/13% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE: poslovni prostor oznake P-1, površine 63,44 m2	
2.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MILIČEVIĆ VESNA, OIB: 85078196696, MATIJE GUPCA 4B, 22211 VODICE, HRVATSKA	
2.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MILIČEVIĆ VESNA, OIB: 85078196696, MATIJE GUPCA 4B, 22211 VODICE, HRVATSKA	
3.	Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 23/1000 ili 2,33 % dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE:-poslovni prostor oznake P-2, površine 47,20 m2	
	ALVIŽ NICOLAS, OIB: 14777202235, OBALA GAJ 4, BRODARICA 22000 ŠIBENIK	
4.	Suvlasnički dio: 26/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 26/1000 ili 2,63% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE:-poslovni prostor oznake P-3, površine 53,27 dijela	
	JURIČEV MARTINČEV BRANKA, OIB: 76214013011, MALE VRUJE 3, 22211 VODICE	
5.	Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 25/1000 ili 2,50% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE:-poslovni prostor P-4, površine 50,63 m2	
	RADE JURIČEV MARTINČEV, OIB: 81986053264, MALE VRUJE 3, 22211 VODICE	
6.	Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 13/1000 ili 1,26% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRIZEMLJE:-poslovni prostor oznake P-5 (nastao od P-5 i 6) površine 25,47 m2 obojen crvenom bojom na tlocrtu prizemlja zgrade	
	DARKO VUGRIN, VL OBRTA TO "BLIC", ŠIBENIK, FAUSTA VRANČIĆA BB	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

11.06.2026. 08:13:30

Stranica: 1

Katastarska općina: 330337, VODICE Izvadak iz BZP-a Broj ZK uložka: 16630
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
GAVRANOVIĆ FRANO, OIB: 32869408801, BILANA ŠIME ŠIJCA 6C, 22211 VODICE		
28.	Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 13/1000 ili 1,27% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRVI KAT:-posebni dio povezan sa vlasništvom, poslovni prostor oznake P-34, površine 25,73 m2, obojen crvenom bojom na tlocrtu prvog kata zgrade	
JURIČEV-MARTINČEV BRANKA, OIB: 76214013011, MALE VRUJE 3, 22211 VODICE		
29.	Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) 12/1000 ili 1,23% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRVI KAT:-poslovni prostor oznake P-35, površine 25,00 m2, obojen crvenom bojom na tlocrtu prvog kata zgrade	
GOJANOVIĆ ALJOŠA, OIB: 19117678038, ULICA ROCA PAVE 8/II, 22211 VODICE		
29.3	Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-4179/2017 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU R2-90/17 06.03.2017 GRBAC MIRA, OIB: 74252495156, ULICA ROCA PAVE 8, 22211 VODICE	na 29 (29.1)
30.	Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) 10/1000 ili 1,01% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRVI KAT:-poslovni prostor oznake P-36, površine 20,58 m2 obojen crvenom bojom na tlocrtu prvog kata zgrade	
BERIŠIĆ LINA, OIB: 37021244590, ULICA ROCA PAVE 8, 22211 VODICE		
31.	Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) 22/1000 ili 2,19% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRVI KAT:-poslovni prostor oznake P-37, površine 44,42 m2	
GOJANOVIĆ ALJOŠA, OIB: 19117678038, ULICA ROCA PAVE 8/II, 22211 VODICE		
31.3	Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-4179/2017 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU R2-90/17 06.03.2017 GRBAC MIRA, OIB: 74252495156, ULICA ROCA PAVE 8, 22211 VODICE	na 31 (31.1)
32.	Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) 4/1000 ili 0,40% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRVI KAT:-poslovni prostor oznake P-40, površine 8,08 m2	
GRGUREV ŠINKA, OIB: 81331181277, ULICA IVANA PELAJIČA 12, 22211 VODICE		
33.	Suvlasnički dio: 9/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) 9/1000 ili 0,88% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRVI KAT:-poslovni prostor oznake P-41, površine 17,71 m2	
ZORAN MILETIĆ, VL. OBRTA "MESNICA MILETIĆ" TRGOVAČKI I MESARSKI OBRT, FRA STJEPANA ZLATOVIČA 20, 22000 ŠIBENIK		
34.	Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) 10/1000 ili 1,01% dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na PRVI KAT:-poslovni prostor oznake P-42, površine 20,44 m2 obojen crvenom bojom na tlocrtu prvog kata zgrade	
M.T.M. CREATOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26166968336, ZAVRTNICA 17, 10000 ZAGREB		
34.7	Zaprimljeno 31.12.2025.g. pod brojem Z-25314/2025 Prvenstveni red upisa: Z-18474/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU ST-1679/2025-23 31.12.2025	

Katastarska općina: 330337, VODICE

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 16630
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21.1	Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-4179/2017 ZABILJEŽBA, ZABRANA OTUĐENJA I/ILI OPTEREĆENJA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU R2-90/17 06.03.2017		vezano uz B 31 (31.1)
22. Na suvlasnički dio: 15 (14/1000)			
22.1	Zaprimljeno 11.10.2017.g. pod brojem Z-12656/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 kuna, uvećano za redovne kamate od 1% godišnje, zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za Založnog vjerovnika po naplati potraživanja iz Ugovora o zajmu br. 70/9024 HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB	300.000,00 KN	vezano uz B 15 (15.1)
32. Na suvlasnički dio: 51 (31/1000)			
32.1	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-913/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU POTVRĐEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ILINKE LISONEK IZ ZAGREBA POD BROJEM OV-265/24 16.01.2024, PUNOMOĆ OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKO KRAJINA IZ UMAGA POD BROJEM OV-12080/23 07.11.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 250.000,00 EUR (slovima: dvjestopedesettisuća eura), uvećano za redovne kamate 4,25 % godišnje, s kamatom o dospijeću u visini stope zakonske zatezne kamate, sa interkalarnom kamatom istovjetnoj redovnoj kamatnoj stopi, sa svim ostalim sporednim tražbinama i uvjetima prema Ugovoru, otplatom u 20 jednakih rata koje dospijevaju svakog 31.08. u godini uz mjesečni obračun i plaćanje kamata, od kojih posljednja rata dospijeva 31.08.2044.g., odnosno i ranijim dospijećem u slučaju otkaza Ugovora sukladno ugovornim odredbama, te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	250.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 51 (51.4)
32.2	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-913/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.U. 1075 K.O. Krasica, Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje.		na 32.1
33. Na suvlasnički dio: 34 (10/1000)			
33.1	Zaprimljeno 22.04.2025.g. pod brojem Z-7491/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA POSL. BROJ: OVR-350/2025. OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU 22.04.2025, PRIJEDLOG 22.04.2025, i čl. 90. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. br. 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24) radi osiguranja.		vezano uz B 34 (34.1)
34. Na suvlasnički dio: 34 (10/1000)			
34.1	Zaprimljeno 03.06.2025.g. pod brojem Z-10099/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-350/25 02.06.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 354.911,40 EUR (glavnica 352.939,26 EUR, redovna kamata 1.787,06 EUR i zatezna kamata 185,08 EUR) sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 352.939,26 EUR teče od 15. travnja 2025.g. do isplate i iznosa od 331,81 EUR na ime troškova postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od dana donošenja ovog rješenja do isplate, za korist:	354.911,40 EUR	vezano uz B 34 (34.4)

Katastarska općina: 330337, VODICE Izvadak iz BZP-a Broj ZK uložka: 16630
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
34.2	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB Zaprimljeno 03.06.2025.g. pod brojem Z-10099/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 34.1
35. Na suvlasnički dio: 55 (27/1000)			
35.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, NA TEMELJU SPORAZUMA BR. 9917763722-261 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNOSTI POTVRĐENOG OD 18. LIPNJA 2025.GOD. POD POSL.BR. OV-4978/25 OD STRANE J.B. MARKO VULETIN 18.06.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 110.000,00 EUR (slovima: sto deset tisuća eura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB	110.000,00 EUR	vezano uz B 55 (55.1), (55.5)
36. Na suvlasnički dio: 34 (10/1000)			
36.1	ZABILJEŽBA, RASKID UGOVORA 28.05.2025, IPK 07.07.2025, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 10.07.2025, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA POTRAŽIVANJA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI, OVR-561/2025 10.07.2025, ZADUŽNICA 28.05.2024, PUNOMOĆ 25.06.2025, UGOVOR O KREDITU 28.05.2024, zabilježba pokretanja ovršnog postupka pred Općinskim sudom u Šibeniku, Stalna služba Knin, posl. broj: Ovr-561/2025, predlagatelj osiguranja ADDIKO BANK d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877 i protivnika osiguranja M.T.M. CREATOR D.O.O., OIB: 26166968336, Zavrtnica 17, Zagreb.		vezano uz B 34 (34.4)
37. Na suvlasnički dio: 34 (10/1000)			
37.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OVR-561/25 11.09.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 392.772,39 EUR i to glavnice u iznosu od 380.011,29 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 08. srpnja 2025.g. do isplate, redovne kamate u iznosu od 5.973,36 EUR, zatezne kamate u iznosu od 5.360,46 EUR, troškova opomene u iznosu od 13,30 EUR, ostalih troškova u iznosu od 1.413,987 EUR i iznosa od 303,10 EUR na ime troškova ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od dana donošenja ovog rješenja do isplate za korist: ADDIKO BANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	392.772,39 EUR	vezano uz B 34 (34.1)
37.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 37.1
38. Na suvlasnički dio: 16 (7/1000)			
38.1	ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA PREDANA NA OPĆINSKI SUD U SESVETAMA POD POSLOVNIM BROJEM P-154/2026 20.03.2026		vezano uz B 16 (16.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.06.2026.

15. POREDBENE NEKRETNINE

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2511985
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.05.2026
Površina u prometu		13,59
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.506,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		200,00
Datum ugovora		04.05.2026
POREZI:		
- 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 - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2465896
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.02.2026
Površina u prometu		42,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		5.274,15
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		700,00
Datum ugovora		11.02.2026
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VODICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2478504
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.03.2026
Površina u prometu		36,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.767,25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		500,00
Datum ugovora		06.02.2026
POREZI:		
- 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 - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2460286
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.02.2026
Površina u prometu		59,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		7.911,23
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		1.050,00
Datum ugovora		30.12.2025
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VODICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2379335
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.09.2025
Površina u prometu		55,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		7.534,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		1.000,00
Datum ugovora		28.08.2025
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VODICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2057759
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.02.2024
Površina u prometu		42,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		4.520,70
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		600,00
Datum ugovora		16.02.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VODICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2279347
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.03.2025
Površina u prometu		60,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		6.027,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		800,00
Datum ugovora		07.02.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VODICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

16. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA, TE SUKOB INTERESA I STATUS PROCJENITELJA

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Procjenu je izradio ovlašteni procjenitelj, a elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen je stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te 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.

Procjenitelj osobno 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.

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, u transakciji sklopljenoj pod tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja i razumnog vremenskog razdoblja za pregovore, pri čemu su obje strane postupile upućeno, razborito i bez prisile. Pretpostavlja se da je nekretnina bila javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti omogućuju redovnu prodaju te da je vremenski okvir za sklapanje transakcije bio primjeren.

PREDMET PROCJENE obuhvaća katastarsku česticu zajedno sa svime što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini, ispod ili iznad nje, a što je namijenjeno da tamo trajno ostane, odnosno što je u nekretninu ugrađeno, dograđeno, nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano. Predmet procjene je postojeća građevina u smislu Zakona o gradnji te sva stvarna prava povezana s vlasništvom nekretnine. Tehnička oprema, uređaji, namještaj i dekoracije interijera **nisu** predmet procjene ovog elaborata, osim ako nije izričito drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet ovog procjembenog elaborata provedena je isključivo u internom svrhu radi provjere usklađenosti stvarnog stanja s dostupnom dokumentacijom te utvrđivanja statusa postojeće građevine sukladno Zakonu o gradnji. Ova provjera nema pravnu snagu i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe. Napomene o legalitetu ne predstavljaju prejudiciranje odluka nadležnih tijela koja odlučuju o pitanjima vlasništva, ishoda građevinskih akata ili uporabnih dozvola. Mišljenje o legalitetu temelji se isključivo na vizualnom pregledu građevine, bez detaljne analize svih elemenata i uvjeta propisanih Zakonom o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je uz sljedeće opće pretpostavke:

- predmet procjene nije onečišćen u bilo kojem pogledu;
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno utvrđeno postojanje nekog stvarnog prava ili tereta na nekretnini (pravo prolaska, služnosti, obveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja), smatra se da takva prava ili tereti ne postoje;
- iskazana tržišna vrijednost ne uključuje troškove prodaje niti poreze koji nastaju prijenosom vlasništva;

- poredbene nekretnine ne posjeduju značajne nedostatke niti posebna obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga ograničenja koja bitno utječu na mogućnost građenja;
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine.

POSEBNE PRETPOSTAVKE

- pretpostavlja se da fotokopije dostavljenih dokumenata u potpunosti odgovaraju originalima;
- pretpostavlja se vjerodostojnost i točnost svih podataka dobivenih od Naručitelja ili od strane njega ovlaštenih osoba;
- pretpostavlja se da su sve ovjere, pečati i potpisi na dokumentima autentični te da dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena;
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini;
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja;
- ukoliko Naručitelj ne omogući ulazak u unutrašnjost nekretnine, procjena će se izraditi na temelju vanjskog pregleda uz primjenu pretpostavke prosječnog stanja nekretnine i ugrađene opreme uz redovno održavanje. U takvom slučaju procijenjena vrijednost predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, što bitno utječe na pouzdanost ovog procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i važećim propisima, na temelju dokumentacije i informacija koje je dostavio Naručitelj, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom elaboratu mogu se koristiti isključivo uz uvažavanje svih gore navedenih općih i posebnih pretpostavki. Svako odstupanje od istih može značajno utjecati na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

OPĆI UVJETI

- U svim fazama izrade ovog procjemenog elaborata djelovao sam kao potpuno neovisna i nepristrana stranka;
- Posjedujem odgovarajuće znanje o lokalnom i nacionalnom tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, te potrebne stručne kompetencije, vještine i iskustvo za izradu kvalitetne procjene;
- Mišljenje o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti u potpunosti je neovisno o visini naknade za izradu elaborata;
- Sva dokumentacija, radni materijal, bilješke i zbirke podataka (folderi) korišteni pri izradi ovog elaborata isključivo su vlasništvo trgovačkog društva Domus consulting d.o.o.,
- Opći uvjeti mogu se mijenjati samo pisanim sporazumom između Naručitelja i Izvršitelja.

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Činjenice i podaci izneseni u ovom procjemenom elaboratu temelje se na dobroj vjeri, očevidu na terenu, informacijama dobivenim od Naručitelja te uvidu u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu osobno ili elektroničkom poštom).

U postupku izrade elaborata obavljen je pregled nekretnine te istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja). Prikupljeni podaci obrađeni su i protumačeni primjenom važećih propisa, stručnih standarda te vlastitog znanja, vještina i iskustva.

Korišteni su sljedeći relevantni izvori: portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o kupoprodajama/najmu/zakupu, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda, Informacijski sustav prostornog uređenja, Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra.

Procjenitelj ne daje jamstvo za apsolutnu točnost preuzetih podataka, iako su isti prikupljeni iz pouzdanih izvora prema njegovim saznanjima. Ne preuzimam odgovornost za mišljenja ili procjene trećih strana koje su eventualno korištene u ovom elaboratu.

Izrada elaborata temelji se na pretpostavci da su sve izjave i tvrdnje Naručitelja u vezi s vlasničkim pravima i obvezama točne te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem.

Za eventualne razlike u površinama navedenim u dostavljenoj dokumentaciji u odnosu na stvarno stanje ne preuzimam odgovornost. Vjerodostojnost dostavljenih dokumenata i podataka od strane Naručitelja nije predmet ovog elaborata. Nije provedena posebna verifikacija dokumenata niti podataka dobivenih putem javnih servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal i dr.).

Očevid na terenu ograničen je na vizualni pregled nekretnine uz foto-dokumentaciju, bez destruktivnih ispitivanja, geotehničkih, seizmoloških, geoloških ili konstruktivnih analiza. Nisu rađene analize tla, istraživanja podzemnih resursa, mjerenja zagađenja zraka, buke niti sličnih utjecaja. Pretpostavlja se da ne postoje skrivene ili neuobičajene karakteristike nekretnine koje bi bitno utjecale na njezinu tržišnu vrijednost.

Kao zadatak ovog elaborata nije bila naručena provedba detaljnih izmjera, statičkih proračuna, analiza instalacija niti posebnih istraživanja (kontaminacija tla, arheološki ostaci, ratni ostaci i sl.). Procjena je izrađena pod pretpostavkom da takvi negativni elementi ne postoje.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti izneseno je na temelju dostupnih podataka na dan vrednovanja. Moguće je da drugi procjenitelji, primjenjujući istu metodologiju, dođu do drugačijeg mišljenja. Procijenjena vrijednost nije garancija buduće prodajne cijene, s obzirom na promjenjive tržišne uvjete, odnose ponude i potražnje, kamatne stope i druge objektivne i subjektivne čimbenike.

Fotodokumentacija je izrađena isključivo za potrebe ovog elaborata i ne smije se koristiti u druge svrhe bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Sva dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja smatra se poslovnom tajnom i tretira se u skladu s važećim propisima o zaštiti podataka (Opća uredba o zaštiti podataka – GDPR).

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, biti će uvaženi, ali bez preuzimanja odgovornosti za pravno tumačenje istih, te preporučam angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija se ne pribavlja bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Dodatno se napominje da su u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci. Svakoj zainteresiranoj strani za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučam izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogli osloniti i na navedene dodatne podatke.

Ovaj elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja i namijenjen je samo za svrhu za koju je naručen. Zabranjeno je njegovo kopiranje, distribucija, javna objava ili korištenje u druge svrhe bez prethodnog pismenog odobrenja procjenitelja.

Ovjerenom preslikom smatra se samo preslika koja sadrži e-potpis/vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslike bez navedenih elemenata smatraju se nevažećima.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izradu elaborata. Prema trećim osobama procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost.

Pridržavam pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Aktualnost ovog elaborata ograničena je na najviše tri mjeseca (jedan kvartal) sukladno izvještajnim standardima Eurostata, ESB i DZS.

Stalni sudski vještak:

Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.

