



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI** Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*
Škrljevo 42, 51223 Škrljevo
tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051
e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378
žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6
HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

Broj elaborata: 1689-05-25
Naručitelj: Općina Molve, OIB: 61513207365
Trg kralja Tomislava 11, 48327 Molve

Lokacija: k.č. 3200/1 k.o. Novi
Adresa: Stjepana Mažuranića 1, 51250 Novi Vinodolski
Nekretnina: poslovni objekti s okućnicom
Svrha: kupoprodaja nekretnine

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

U Rijeci, 6. svibnja 2025.

Izradio: **NEVEN ČAČIĆ**
struč.spec.ing.aedif.
Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	7
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost nekretnine	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	15
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	16
7.	PRILOZI	17
	- kopija katastarskog plana	18
	- vlasnički list	19
	- posjedovni list	20
	- građevinska dozvola	21
	- rješenje o izvedenom stanju	23
	- tehnički nacrti	26
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnine	29
	- hedonistički indeksni nizovi	39
	- fotodokumentacija	40

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



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

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.


MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

2. POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički listovi, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je iskazati poštenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, posjedovno stanje nekretnine, teret ili druge specifične okolnosti.

Navedeni novčani iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podatak o etalonskoj cijeni građenja biltena "Standardna kalkulacija" 12/21 IGH, Zagreb
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- V. izmjene i dopune UPU naselja Novi Vinodolski (SN PGŽ 23/10, 36/10, 40/10, 19/13, 18/14, 21/16, 18/17, 19/18, 5/22, 14/22, 41/22)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 364-04/21-01/2, Zagreb, 2023
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK

OPĆENITO

Na temelju zadatka Naručitelja, angažiran sam da kao stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izradim procjembeni elaborat tržišne vrijednosti slijedeće nekretnine:

k.č. 3200/1 k.o. Novi

Datum očevida:	28. travnja 2025. godine.
Dan kakvoće predmetne nekretnine:	28. travnja 2025. godine.
Dan vrednovanja predmetne nekretnine:	28. travnja 2025. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna k.č. 3200/1 k.o. Novi upisana je u ZK ul. br. 3069 kao „dvije zgrade, tri garaže i dvorište“ u površini 1762 m².

Vlasništvo: udio 1/1 Općina Molve

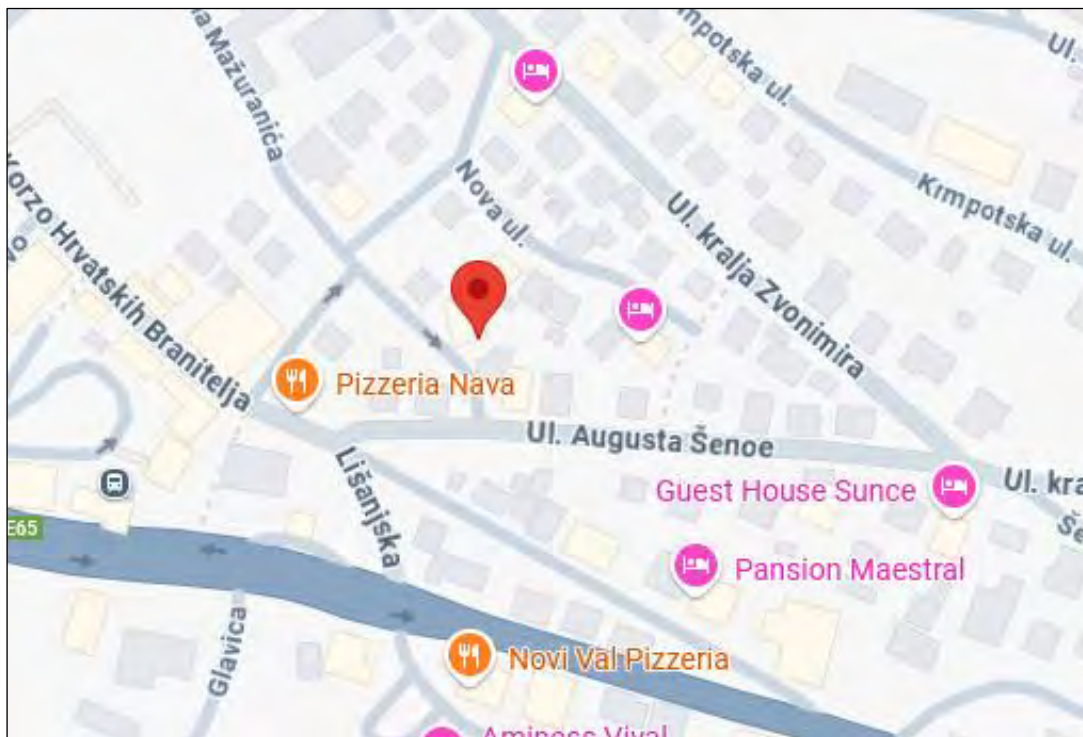
Predmetna čestica upisana je u posjedovni list br. 4254 k.o. Novi.

Vlasnički i posjedovni listovi nalaze se u prilogu elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, u naravi dvije poslovne zgrade s okućnicom, nalaze se na adresi Stjepana Mažuranića 1 u Novom Vinodolskom. Lokacija s postojećom infrastrukturom, u centru naselja. Čestica posjeduje direktan pristup na javnu površinu. Parkiranje omogućeno na predmetnoj čestici.



slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

An aerial photograph of a coastal area in Novi Vinodolski, Croatia. The map displays several land parcels outlined in green. A specific parcel in the center is outlined in red. Eight numbered points (1-8) are marked on the map: points 1, 2, 3, 4, 5, and 6 are orange, while points 7 and 8 are red. The red points are located on the red-outlined parcel, with point 7 being the central point. The orange points are located on various green-outlined parcels. The map includes labels for 'Novi Vinodolski', 'Nova ulica', 'Sjeverna ulica', 'Kralja Zvonimira', and 'Kralja Zvonimira'. Parcel numbers such as 3200/1, 3200/2, 3200/3, 3200/6, 3199/1, 3199/2, 3199/3, 3199/4, 3199/5, 3199/6, 3195/1, 3193/2, 3200/14, and 3200/7 are visible. A scale bar at the bottom indicates distances in meters (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100).

stranica br. 8

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

zemljište k.č. 3200/1 k.o. Novi

1.	nekretnina	zemljište u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja namjene (M) - mješovita
2.	lokacija/zona	centar Grada Novog Vinodolskog, Stjepana Mažuranića 1
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	kategorija	I.
6.	mogućnost građenja	u skladu s UPU naselja Novi Vinodolski
7.	uvjeti	u skladu s UPU naselja Novi Vinodolski
8.	postojeći objekti	da
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	uređena okućnica
12.	atraktivnost	lokacija da, objekt ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunč. svjetlosti i provjetravanja	ne
17.	komunalna infrastruktura	da
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ukupna površina	1762 m ²
21.	mikrolokacija	u naselju
22.	orijentacija	dobra
23.	povezanost	dobra

Na predmetnoj čestici zatečena su dva objekta visokogradnje, u naravi poslovno/upravna zgrada te ugostiteljski objekt.

Upravna zgrada izvedena je kao P+1. Nosivi zidovi od blok opeke u debljini 30-40 cm, pregradni zidovi od opeke u debljini 15-20 cm. Međukatna konstrukcija je betonska, polumentažna. Krovšte je izvedeno kao drveno uz nagib 19°. Izvedena je krovna limarija. Vanjska stolarija je ALU, a unutarnja drvena. Fasada je izvedena kao klasična, žbukanjem. Na etaži prizemlja izvedena je NKP od 143 m², a na katu NKP iznosi 132 m² što sveukupno daje neto korisnu površinu 275 m². Podovi su izvedeni u keramici i parketu, a zidovi su ličeni disperzivnim bojama ili s izvedenom keramikom. Sanitarije su izvedene. Objekt posjeduje sve osnovne instalacije. Osvjetljenje je izvedeno kao umjetno i prirodno. Ugostiteljski objekt u okućnici izveden je klasično upotrebom armiranog betona i opekom. Objekt je jednoetažni te se sastoji od 155,84 m² NKP. Izvedene su osnovne instalacije i sanitarni čvorovi.

Objekti su zanemareni, neodrжавani, prepuštena daljnjem propadanju, premda nisu vidljivi konstruktivni nedostaci koji bi potencijalno predstavljali ugrozu. Glavni objekt je prepun prodora vode i vlage, pun je plijesni, dotrajalih sanitarija i kompletno oštećenih podnih obloga i neravnih podova te zahtjeva opsežniju adaptaciju. Fasada objekta je trošna te ju je potrebno adaptirati. Pregradni zidovi mjestimično oštećeni ili s vidljivim pukotinama. Opće stanje objekta je lošije u odnosu na period ranije procjene iz 2023. godine. Pomoćni prostori također sličnih nedostataka i oštećenja.

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi rast kamatne stope ipak mogao malo usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina.

Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Nakon pada prometa koji se očekivao zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku 2024. godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite. Može se zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2025. očekuje se, osim daljnjeg pada prometa, posljedična korekcija cijena.

BN Index

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



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Tražene i postignute cijene

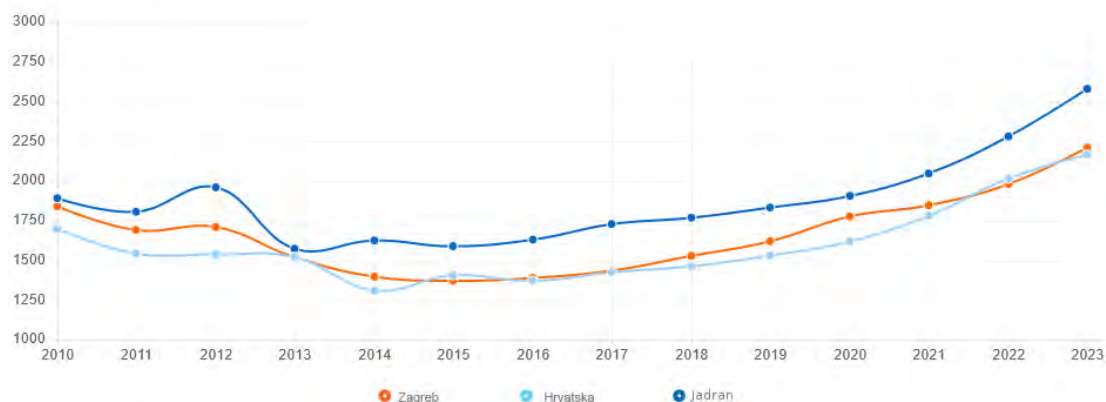
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u RH za stanogradnju – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 10: prikaz prosječno postignutih cijena na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20). Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Vodni doprinos se ne obračunava temeljem izmjena i dopuna Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24).

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema poredbenim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora te najмова i zakupa. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Iz sustava eNekretnine odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade procjembenog elaborata. Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka, ako postoje. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena, na temelju njihovih karakteristika. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne nekretnine. Ova metoda korištena je za procjenu zemljišta i zakupa.

Procjena vrijednosti nekretnine prema prihodovnoj metodi

Prihodovna metoda koristi se u prvom redu za objekte kojima je svrha stvaranje dobiti, poput npr. poslovnih objekata.

Zbog obima, izračun procjene tržišne vrijednost nalazi se u prilogu elaborata.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnine bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procijenjeni rezultat je dolje naveden:

zk.č. k.o. vrsta nekretnine legalnost	3200/1 Novi upravna zgrada te zgrada restorana i kuhinje legalno
upisana površina (m ²) - upravna zgrada - restoran i kuhinja	275,00 155,84
procijenjena vrijednost (€) - upravna zgrada - restoran i kuhinja	436.436,57 301.770,73
ukupna procijenjena vrijednost (€)	738.207,30
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	738.000,00

Navedeni iznosi ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 6. svibnja 2025.



6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za potrebe kreditiranja. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na isti, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.



7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- građevinska dozvola
- rješenje o izvedenom stanju
- tehnički nacrti
- izračun tržišne vrijednosti nekretnine
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI CRIKVENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. NOVI

k.č.br.: 3200/1

Stanje na dan: 06.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI VINODOLSKI
Stanje na dan: 06.05.2025. 11:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302678, NOVI

Broj ZK uložka: 3069

Broj zadnjeg dnevnika: Z-706/2012

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3200/1	DVIJE ZGRADE, 3 GARAŽE I DVORIŠTE		490	1762	
		UKUPNO:		490	1762	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	zabilježuje se da su građevina i dio građevine označene zelenom bojom na kopiji katastarskog plana na katastarskoj čestici broj 3200/1 katastarske općine Novi, evidentirane prije 15. veljače 1968;	
1.3	zabilježuje se da je za objekt, nadogradnju i adaptaciju upravne zgrade sagrađene na kč.br. 3200/1, priložena Građevinska dozvola Socijalističke Republike Hrvatske, Općina Crikvenica, Općinski sekretarijat za upravno-pravne poslove i upravni nadzor br. 07-UP-1850-1976 od 08. studenog 1976, dok Potvrda RH, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za inspekcijske poslove Rijeka da nije u tijeku inspekcijski postupak nije priložena.	
1.4	zabilježuje se da je za prizemnu garažu sagrađenu na kč.br. 3200/1, priložena Građevinska dozvola Socijalističke Republike Hrvatske, Općina Crikvenica, Općinski sekretarijat za upravno-pravne poslove i upravni nadzor br. 07-UP-2282-1977 od 13. srpnja 1977 i Dozvola za upotrebu Socijalističke Republike Hrvatske, Općinski sekretarijat za upravno-pravne poslove i upravni nadzor, br. 07-UP/I0-4226/78, od 03. srpnja 1978.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA MOLVE, OIB: 61513207365, MOLVE, TRG KRALJA TOMISLAVA BB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
CRIKVENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.05.2025. 12:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVI (Mbr. 302678)

Posjedovni list: 4254

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA MOLVE, KRALJA TOMISLAVA 0/BB, 48327 MOLVE (VLASNIK)	61513207365

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3200/1	ŠĆEDINE	1763			
			2ZGRADE 3GARAŽE DVOR	1763			
Ukupna površina katastarskih čestica				1763			

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

Broj: 07-UP-1853-1976

Crikvenica, 8. studeni 1976. godine

10. XI. 1976

Općinski sekretarijat za upravno-pravno poslove i upravni nadzor - Referat za gradjevinarstvo, stambene i komunalne poslove - općine Crikvenica, nadležan na osnovi člana 202. i 211. Zakona o o čem upravnom postupku ("Službeni list" BRU broj 18/65.) i člana 35. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" broj 20/75.), a na zahtjev investitora Poduzeća Vodovod "VINODOLSKO" iz Novog Vinodolskog, u predmetu izdavanja gradjevinarske dozvole za gradnju nadogradnje i adaptacije upravne zgrade, izdaje ovu

LIJUDUVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se Poduzeću Vodovod "VINODOLSKO" iz Novog Vinodolskog gradjenje objekta, nadogradnja i adaptacija upravne zgrade na gradilištu označenom pod k.č.broj 3200/1, z.k.ul.br. 1979 K.o. Novi, koje se nalazi u Novom Vinodolskom.

2. Nadogradnja mora biti locirana u svemu prema ucertanoj položaju ucertanom u kopiji katastarskog plana.

3. Radovi se moraju izvesti prema odobrenoj dokumentaciji koja je u dijelu koja se ne protivi ovoj gradjevinarskoj dozvoli sastavni dio ove dozvole, te gradjevinarsko-tehničkih propisa.

4. Boja fasade mora biti u svjetlom tonu.

5. Ova gradjevinarska dozvola prestaje važiti ako se s gradjevinarskim radovima na objektu za koji je izdana ova dozvola ne započne u roku od dvije godine, od dana pravomoćnosti ovog rješenja o izdavanju gradjevinarske dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor Poduzeće Vodovod "VINODOLSKO" iz Novog Vinodolskog podnio je zahtjev da mu se izda gradjevinarska dozvola za gradnju objekta, nadogradnja i adaptacije upravne zgrade u Novom Vinodolskom, a na osnovu kojeg je ovaj organ proveo propisani upravni postupak.

Na zahtjev za izdavanje gradjevinarske dozvole investitor je priložio:

- dva primjerka projekta izrađena po projektu. biron "Lijekaprojekt" iz Lijeke,

- urbanističke uvjete gradjenja broj 01-02/23-1976.,

- gruntni izvadak broj z.k.ul. 1979,

- potvrdu BRK-a Lijeke - Filijala Crikvenice da su sredstva osigurana do visine od 499.601.- dinara.

Investitor je prema iznešenom udovoljio u potpunosti zahtjevu citiranog Zakona i propisa za izdavanje rješenja o izdavanju građevinske dozvole, a u toku vođenja postupka, posebno uvidjaja na terenu, nisu utvrđene činjenice koje bi mogle osporavati izdavanje ove dozvole te je valjalo riješiti kao u dispozitivu.

Troškovi pripreme uređenja građevinskog zemljišta regulirani su ugovorom, dok će ostali troškovi uređenja građevinskog zemljišta biti regulirani posebnim ugovorom ili riješeni na drugi način.

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU

Protiv ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole može seuložiti žalba Sekretarijatu za opću upravu Zajednice općina Rijeka u roku od 15 dana od dana primitka ove dozvole putem ovog organa ili izravno drugostepenom organu.

Žalba se taksira s 10.- dinara prema Tbr. 2. Odluke o općinskim administrativnim taksama općine Crikvenica.

Taksa po Tbr. 1., 30., 34. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 131.- dinara nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

P.o. NAČELNIK-a

REFERENT

Milan Maravić

DOSTAVITI:

1. Investitoru VODOVOD "ŽRNOVNICA"
Novi Vinodolski
2. SDK-a Filijala Crikvenica
3. Upravi prihoda općine Crikvenica
4. Građevinskoj inspekciji, ovdje
5. Mjesnoj zajednici Novi Vinodolski
6. Arhivi, ovdje.

2. 6. 1977

9. 11. 1977

u. m. m.



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA
ŽUPANIJA**

**UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA
ISPOSTAVA CRIKVENICA**

Klasa: UP/I^o-361-03/13-13/2800
Ur.broj: 2170/1-03-02/7-15-11

Crikvenica, 26. listopada 2015.god.

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA MOLVE
2137/17 JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL

Primljeno: 29-10-2015	
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica
361-04/15-01/3	
Uredbeni broj	Prilozi Vrijednost
2170/1-03-02/7-15-11-3	

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Ispostava Crikvenica, u povodu zahtjeva Općine Molve, Molve, Trg kralja Tomislava 32, OIB: 61513207365, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" br. 86/12 i 143/13), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se dovršena rekonstrukcija manje zahtjevne zgrade – restoran i kuhinja na k.č. br. 3200/1 k.o. Novi u Novom Vinodolskom, prikazana na Geodetskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Vidmar Nenada iz Ravne Gore, I.G.Kovačića 174, Broj: 078/2015 od 23.4.2015.god. i na snimci izvedenog stanja izrađenoj u tvrtki "PETGRAD" d.o.o. iz Koprivnice, A.Starčevića 16a, Broj: 79/2015 od svibnja 2014.god.

Manje zahtjevna zgrada – restoran i kuhinja izvedena je na slobodnostojeći način, tlocrtnih dimenzija 22,22 x 11,22m na najudaljenijim točkama ortogonalne projekcije, građevinske (bruto) površine 189,97 m², katnosti (P), visine 4,46m mjereno od nulte kote poda prizemlja do gornje kote ravne ploče, a u kojoj se nalazi restoran i kuhinja.

2. Geodetska snimka izvedenog stanja i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njoj navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za manje zahtjevnu zgradu – restoran i kuhinju, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Općina Molve, Molve, Trg kralja Tomislava 32, podnijela je dana 3.7.2013.god. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja.



Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja i tri primjerka snimke izvedenog stanja.

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojemu je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011., utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofotokarte koji je priložen u spis,

Uvidom u III Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novog Vinodolskog ("Službene novine" br. 13/14), Građevinsku dozvolu, Broj: 07-UP-2282-1977 od 13.7.1977.god., geodetsku snimku izvedenog stanja i snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojemu je izgrađene predmetne građevine, te očevitom održanim dana 29.5.2015.god., utvrđeno je :

- da je predmetna građevina unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja naselja u Novom Vinodolskom,
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene, spomenutim Ciljanim izmjenama i dopunama PPU-a Grada Novog Vinodolskog i odredbom čl.5. st.2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz čl.6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna manje zahtjevna zgrada – stambena zgrada nije izgrađena na međi i da nema istake koji prelaze na druge čestice,
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je dokumentacija u svrhu ozakonjenja nezakonito izgrađenih manje zahtjevnih zgrade – stambene zgrade u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u rješenje o naknadi za nezakonito izgrađenu zgradu u prostoru, Klasa: UP/I-944-09/15-01/265 , Ur.broj: 2107/02-07-15-2 od 16.9.2015.god. i uplatnicu od 19.10.2015.god. koju je podnositelj zahtjeva priložio u spis, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru u iznosu od 1.000,00 kn.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava 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 izjašnjenja, pozivom od 29.6.2015.god. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 30.6.2015.god. do 8.7.2015.god.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 13.7.2015.god., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim dana 13.7.2015.god. od strane ovoga 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 o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

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

U toč. 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbama čl. 24. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. Broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 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, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) u iznosu od 70,00 kuna, plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 8/96, 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 i 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

Voditelj ispostave

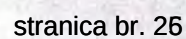
Darko Defrančeski, dipl. iur.

DOSTAVITI:

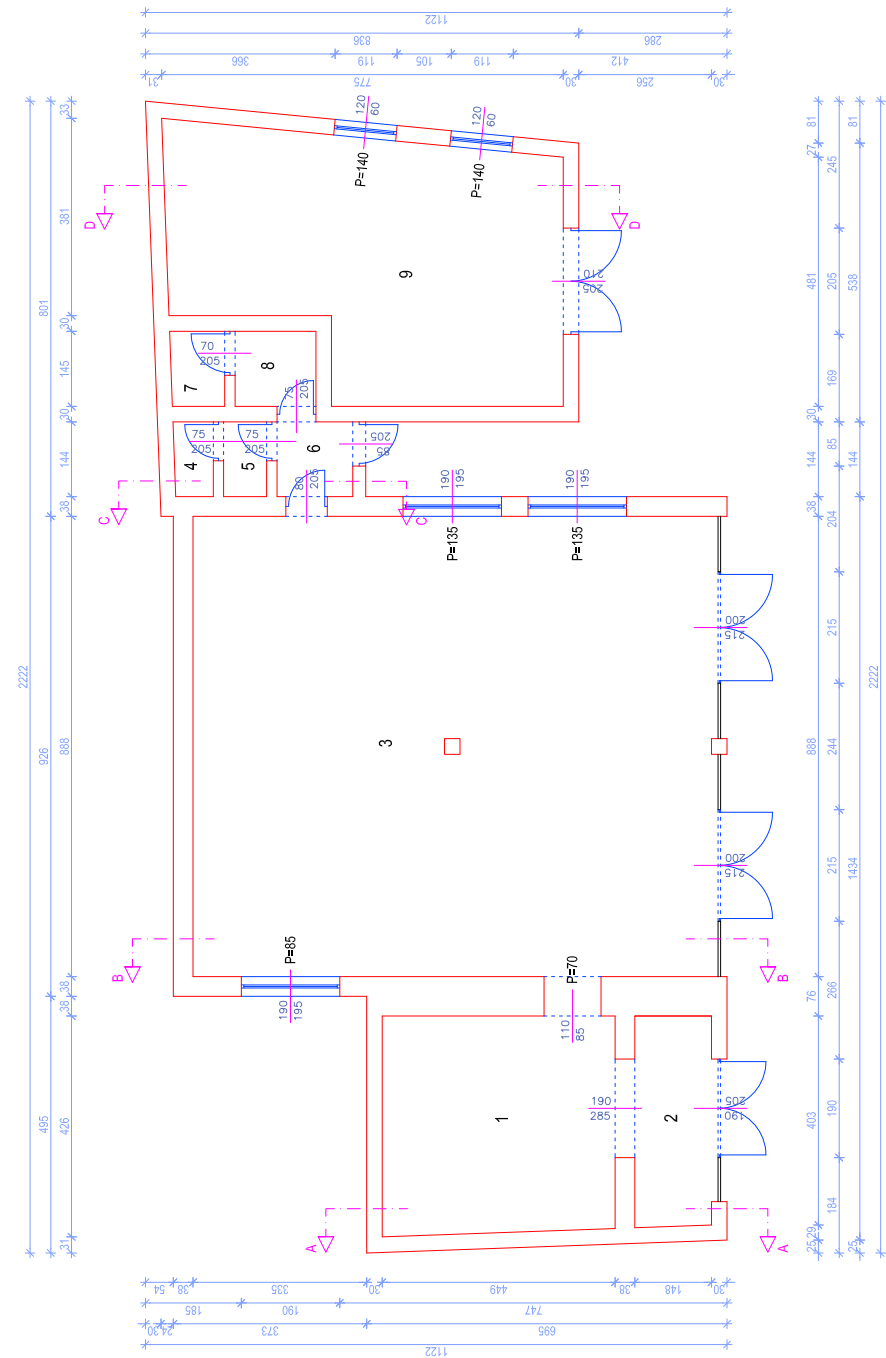
1. Općina Molve, Molve, Trg kralja Tomislava 32,
2. Stranke koje se nisu odazvale pozivu za uvid izlaganjem na oglasnoj ploči u trajanju od 8 dana,
3. U spis predmeta, ovdje.

NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,
Uprava za inspekcijske poslove – Područna jedinica Rijeka,
Blaža Polića 2.,
2. Grad Novi Vinodolski, Trg Vinodolskog zakona 1.,
3. Hrvatske vode, VGI – Kvarnersko primorje i otoci, Rijeka, Verdijeva 6/IV,
4. Služba za gospodarstvo.



IZVEDENO STANJE
GRADEVINA GOSPODARSKE NAMJENE
TLOCRT PRIZEMLJA
MJ 1:100



PETGRAD d.o.o.			
GRADEVINA	IZRAADIO		
GRADEVINA GOSPODARSKE NAMJENE	VEDRAN PETROVIĆ, dipl.ing.grad.		
PODNOSTELJ ZAHTJEVA			
OPĆINA MOLVE			
LOKACIJA			
STJEPANA MAŽURANIĆA 1, NOVI VINODOLSKI			
VRSTA PROJEKTA	BR. PROJEKTA	MIJERLO	
SNIMKA IZVEDENOG STANJA	79/2015	MJ 1:100	
SADRŽAJ	DATUM		BR. CRTEŽA
GRADEVINA GOSPODARSKE NAMJENE - IZVEDENO STANJE	05/2015		2
TLOCRT PRIZEMLJA			

k.č.3200/1k.o. Novi

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI															
- zemljište u ukupnoj površini od	1.762,00 m2														
- ZK ul. br.	3069 k.o. Novi														
- oznaka zemljišta u ZK uložku:	dvije zgrade, 3 garaže i dvorište														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	- IV. izmjene i dopune UPU naselja Novi Vinodolski														
- namjena čestice prema prostornom planu :	M zona (mješovita)														
- kategorija:	I														
- kismax:	2														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	195,50 (2024Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)														

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2190696	Novi Vinodolski	252,00	10.000,00	39,68	2024Q1	Novi Vinodolski-grad	181,47	195,50	Novi	1638	29.03.2024.	2	2,00	M
2	2058136	Novi Vinodolski	29,00	2.365,00	81,55	2023Q3	Novi Vinodolski-grad	168,50	195,50	Novi	3200/14	18.08.2023.	2	2,00	M
3	2147024	Novi Vinodolski	6,38	300,00	47,02	2024Q1	Novi Vinodolski-grad	181,47	195,50	Novi	1622	10.01.2024.	2	2,00	M
4	2085985	Novi Vinodolski	484,00	35.000,00	72,31	2023Q4	Novi Vinodolski-grad	179,04	195,50	Novi	1752	12.10.2023.	2	2,00	M

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
- zbog preniske kupoprodajne cijene: 1
- zbog previsoke kupoprodajne cijene: -
- zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
2	2058136	2	29,00	2.365,00	81,55	2023Q3	3200/14	168,50	195,50	1,16	94,62
3	2147024	2	6,38	300,00	47,02	2024Q1	1622	181,47	195,50	1,08	50,66
4	2085985	2	484,00	35.000,00	72,31	2023Q4	1752	179,04	195,50	1,09	78,96

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	---------------------------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	--

2	2058136	2	29,00	3200/14	Novi	81,55	94,62	2,00	2,00	1,00	I	1,80	170,31
3	2147024	2	6,38	1622	Novi	47,02	50,66	2,00	2,00	1,00	I	2,00	101,31
4	2085985	2	484,00	1752	Novi	72,31	78,96	2,00	2,00	1,00	I	2,00	157,92

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
2	2058136	29,00	3200/14	Novi	81,55	94,62	170,31	18,95
3	2147024	6,38	1622	Novi	47,02	50,66	101,31	-29,24
4	2085985	484,00	1752	Novi	72,31	78,96	157,92	10,29
prosjek:							143,18	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 143,18 €/m2
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Tržišna vrijednost zemljišta:	
površina nekretnine (m2)	1.762,00
tržišna vrijednost zemljišta (€)	252.283,16 ili zaokruženo: 252.000,00 €

PREGLED MEĐUSOBNIH UDJELA OBJEKATA U ZEMLJIŠTU

objekt	podna P (m2)	visina (m')	koef	NKP (m2)	udio u zem. (%)	pripadajuća P zem (m2)
a) upravna zgrada	275,00	3,00	1,00	275,00	0,64	1.127,68
b) restoran/kuhinja	155,84	4,50	1,00	155,84	0,36	634,32
sveukupno objekti (m2):				430,84		
sveukupno zemljište (m2):				1.762,00		

k.č. 3200/1 k.o. Novi

IZRAČUN VISINE ZAKUPA POSLOVNOG OBJEKTA - UPRAVNE ZGRADE

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane zakupe iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) u prilogu procjene.

OSNOVNI PODACI

- kategorija zemljišta: I.
- namjena zemljišta na kojem se nalazi poslovni prostor: M - mješovita
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 195,50 (2024Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

KOMPARATIVNI UZORAK - IZVADAK IZ eNEKRETNINA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene.

Odabiru se nekretnine čije su transakcije izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene ili najbliže tom okviru.

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2293541	Novi	39,00	258,80	6,64	2024Q4	Novi Vin. - građ	195,50	195,50	Novi	1/1	3.12.2024.	6,64
2	2293547	Novi	210,89	1.679,39	7,96	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,50	Novi	91/2	24.04.2024.	8,24
3	2158060	Novi	95,00	1.000,00	10,53	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,50	Novi	91/1	22.05.2024.	10,89

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem da li postoje transakcije koje valja ukloniti iz daljnjeg obračuna:

transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno visoke cijene zakupa: -

transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno niske cijene zakupa: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2293541	Novi	39,00	258,80	6,64	2024Q4	Novi Vin. - građ	195,50	195,5	Novi	1/1	3.12.2024.	6,64	-22,73
2	2293547	Novi	210,89	1.679,39	7,96	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,5	Novi	91/2	24.04.2024.	8,24	-4,07
3	2158060	Novi	95,00	1.000,00	10,53	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,5	Novi	91/1	22.05.2024.	10,89	26,80
prosječna cijena:													8,59	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine, a na temelju čl. 56 Zakona, korišteni i podaci stariji od 4 godine koji su obrađeni.

Prema navedenom, jedinična vrijednost zakupa Jz1 = 8,59

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA STANA (U)

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, Priopćenje za 2. polugodište 2023. godine, slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u iznosu od: 78,99 %

Izračun: (1.235 € + 318 €) / 1.966 € = 0,789928789

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , euri			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
VII. – XII. 2023.						
Republika Hrvatska	2 017	135 465	2 278	275	1 400	603
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 244	82 398	1 966	247	1 235	484
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 870	125 252	2 359	279	1 431	649
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 097	72 185	2 063	251	1 265	547
POS						
Republika Hrvatska	147	10 213	1 280	215	1 027	38
Zagreb	-	-	-	-	-	-
Ostala naselja	147	10 213	1 280	215	1 027	38

Očividom se utvrđuje postojanje nedostataka u smislu nedovoljne održavanosti objekta, a isto se u građevinskom smislu procjenjuje se na

50 %

$$U = 78,99 \% \times 0,5 = 39,4964 \% = 0,3950$$

JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA (J_{vz})

$$J_{vz} = J_{z1} \times (1-U)$$

$$J_{vz} = 5,20 \text{ €/m}^2$$

BUKA I ZAGAĐENJE

- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine

- zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA NEKRETNINE:

- jedinična vrijednost zakupa: 5,20 €/m²

k.č. 3200/1 k.o. Novi

IZRAČUN VISINE ZAKUPA POSLOVNOG OBJEKTA - RESTORANA I KUHINJE (nema funkciju zasebnog restorana već u funkciji gl. objekta)

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane zakupe iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) u prilogu procjene.

OSNOVNI PODACI

- kategorija zemljišta: I.
- namjena zemljišta na kojem se nalazi poslovni prostor: M - mješovita
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 195,50 (2024Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

KOMPARATIVNI UZORAK - IZVADAK IZ eNEKRETNINA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene.
Odabiru se nekretnine čije su transakcije izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene ili najbliže tom okviru.

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2158060	Novi	95,00	1.000,00	10,53	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,50	Novi	91/1	22.05.2024.	10,89
2	2158066	Novi	70,00	600,00	8,57	2024Q1	Novi Vin. - građ	141,47	195,50	Novi	3644/23	31.01.2024.	11,85
3	1677298	Novi	52,00	550,00	10,58	2022Q2	Novi Vin. - građ	151,52	195,50	Novi	31/1	17.05.2022.	13,65

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem da li postoje transakcije koje valja ukloniti iz daljnjeg obračuna:
transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno visoke cijene zakupa: -
transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno niske cijene zakupa: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2158060	Novi	95,00	1.000,00	10,53	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,5	Novi	91/1	22.05.2024.	10,89	-10,21
2	2158066	Novi	70,00	600,00	8,57	2024Q1	Novi Vin. - građ	141,47	195,5	Novi	3644/23	31.01.2024.	11,85	-2,33
3	1677298	Novi	52,00	550,00	10,58	2022Q2	Novi Vin. - građ	151,52	195,5	Novi	31/1	17.05.2022.	13,65	12,53
prosječna cijena:													12,13	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine, a na temelju čl. 56 Zakona, korišteni i podaci stariji od 4 godine koji su obrađeni.
Prema navedenom, jedinična vrijednost zakupa Jz1 = 12,13

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA STANA (U)

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, Priopćenje za 2. polugodište 2023. godine, slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u iznosu od: 78,99 %
Izračun: (1.235 € + 318 €) / 1.966 € = 0,789928789

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , euri			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
VII. – XII. 2023.						
Republika Hrvatska	2 017	135 465	2 278	275	1 400	603
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 244	82 398	1 966	247	1 235	484
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 870	125 252	2 359	279	1 431	649
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 097	72 185	2 063	251	1 265	547
POS						
Republika Hrvatska	147	10 213	1 280	215	1 027	38
Zagreb	-	-	-	-	-	-
Ostala naselja	147	10 213	1 280	215	1 027	38

Očevidom se utvrđuje postojanje nedostataka u smislu nedovoljne održavanosti objekta, a isto se u građevinskom smislu procjenjuje se na 30 %

U = 78,99 % x 0,3 = 23,6979 % = 0,2370

JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA (J_{vz})

$$J_{vz} = J_{z1} \times (1-U)$$

$$J_{vz} = 9,26 \text{ €/m}^2$$

BUKA I ZAGAĐENJE

- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine
- zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA NEKRETNINE:

- jedinična vrijednost zakupa: 9,26 €/m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

podaci o nekretnini

poslovna zgrada

namjena:	poslovna djelatnost		
lokacija:	k.č. 3200/1 k.o. Novi		
površina objekta:	275,00 m2		
stanje:	privedeno u svrhu eksploatacije		
udio u zemljištu:	64	/	100
površina zemljišta:	1.762,00 m2		
pripadajuće zem.:	1.127,68 m2		
vrijednost zemljišta:	143,18 €/m2	(iz pomoćne procjene)	

prihodi od nekretnine

zakup po 1 m2:	5,20 €	
ukupna korisna površina:	275,00 m2	
mjesečni zakup:	1.430,00 €	(iznos za 1 mjesec)
godišnji zakup:	17.160,00 €	(iznos za 12 mjeseci)

procjena vrijednosti nekretnine

godišnji bruto prihod:				17.160,00 €
operativni troškovi:	cca	40%	=	-6.864,00 €

- troškovi upravljanja	2,0%	343,20 €
- održavanje	2,0%	343,20 €
- izostanak zakupnine	30,00%	5.148,00 €
- ostali oper. troškovi	4,00%	686,40 €
- modernizacija	2,0%	343,20 €
		6.864,00 €

ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	6,00%	=	9.687,67 €
------------------------------------	-------	---	------------

prosječna kapitalizacijska rata	6,00%
OOVK:	29,6
multiplikator:	13,76

nominalni prihod građevine:	19.983,67 €
-----------------------------	-------------

vrijednost građevine:	274.975,35 €
vrijednost pripadajućeg zemljišta:	161.461,22 €
potencijal:	0,00 €
ostalo:	0,00 €

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	436.436,57 €
ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	436.000,00 €

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

podaci o nekretnini

restoran i kuhinja

namjena:	poslovna djelatnost
lokacija:	k.č. 3200/1 k.o. Novi
površina objekta:	155,84 m2
stanje:	privedeno u svrhu eksploatacije
udio u zemljištu:	36 / 100
površina zemljišta:	1.762,00 m2
pripadajuće zem.:	634,32 m2
vrijednost zemljišta:	143,18 €/m2 (iz pomoćne procjene)

prihodi od nekretnine

zakup po 1 m2:	11,38 €	
ukupna korisna površina:	155,84 m2	
mjesečni zakup:	1.773,46 €	(iznos za 1 mjesec)
godišnji zakup:	21.281,51 €	(iznos za 12 mjeseci)

procjena vrijednosti nekretnine

godišnji bruto prihod:				21.281,51 €
operativni troškovi:	cca	50%	=	-10.640,76 €

- troškovi upravljanja	2,0%	425,63 €
- održavanje	2,0%	425,63 €
- izostanak zakupnine	40,00%	8.512,60 €
- ostali oper. troškovi	3,00%	638,45 €
- modernizacija	3,0%	638,45 €
		10.640,76 €

ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	7,00%	=	6.357,54 €
------------------------------------	-------	---	------------

prosječna kapitalizacijska rata	7,00%
OOVK:	29,6
multiplikator:	12,41

nominalni prihod građevine:	16.998,29 €
-----------------------------	-------------

vrijednost građevine:	210.948,79 €
vrijednost pripadajućeg zemljišta:	90.821,94 €
potencijal:	0,00 €
ostalo:	0,00 €

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	301.770,73 €
ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	302.000,00 €

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	47	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

FK MATRICA

		A lokacija / tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrtom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporablјivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporablјivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	uporablјivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporablјivost, daljnje korištenje smanjeno
4	uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda	dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporablјivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporablјivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporablјivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	3,5
C	3,5

odabrano: 3,5

starost građevine (G)	47
održivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	3,5
relativna starost (G/OVK, %)	58,75
OOVK = 37 % OVK	29,60
zamjenska starost (OVK-OOVK)	50,40
linearni otpis %	63,00

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q3	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

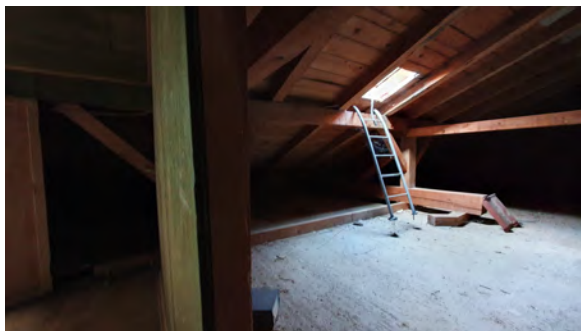
FOTODOKUMENTACIJA - glavna zgrada - prizemlje



FOTODOKUMENTACIJA - glavna zgrada - kat



FOTODOKUMENTACIJA - glavna zgrada - potkrovlje



FOTODOKUMENTACIJA - pomoćni dio



FOTODOKUMENTACIJA - okućnica

