



**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: 1689-05-25-1D
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 **dopuna**

U Rijeci, 9. listopada 2026.

Izradio:
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	27
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	28
7.	PRILOZI	29
	- mišljenje procjeniteljskog povjerenstva od 4. prosinca 2025.	30
	- kopija katastarskog plana	31
	- vlasnički list	32
	- posjedovni list	33
	- građevinska dozvola	34
	- rješenje o izvedenom stanju	36
	- tehnički nacrti upravne zgrade i objekta restorana/kuhinje	39
	- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	42
	- hedonistički indeksni nizovi	55
	- fotodokumentacija	56

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA 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.

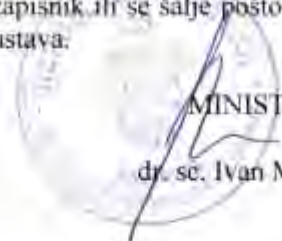
Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

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.

OPĆENITO O OVOJ DOPUNI

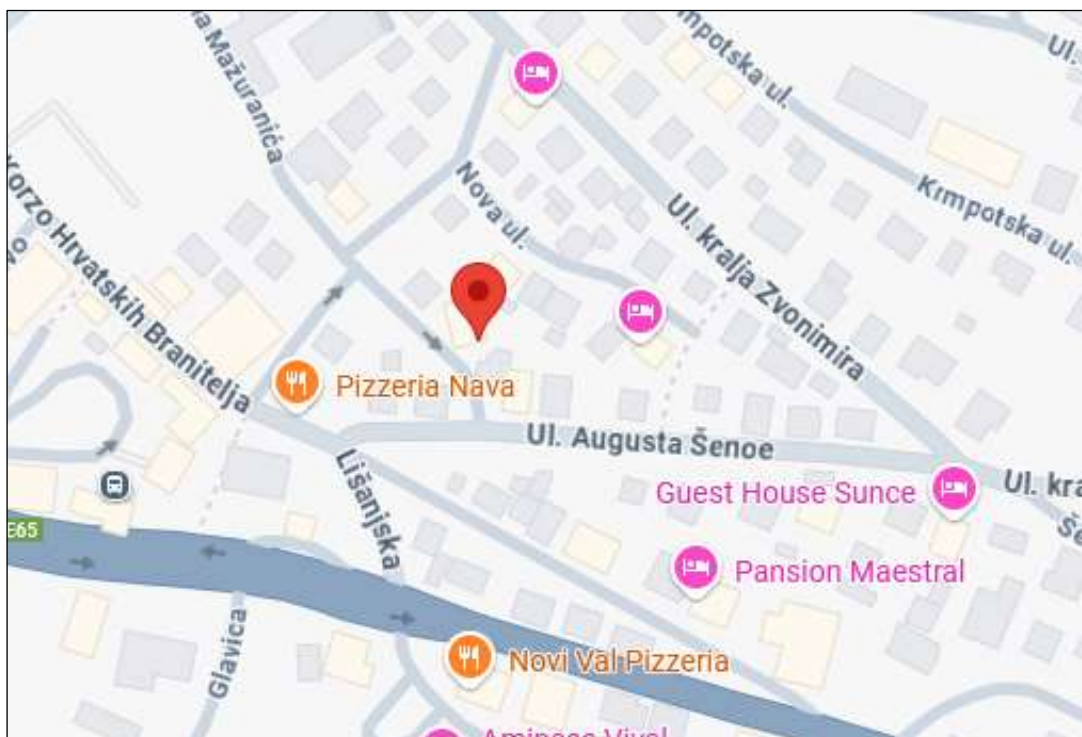
Ova dopuna elaborata izrađuje se temeljem mišljenja procjeniteljsko povjerenstva od 4. prosinca 2025. godine prema kojem su ispravljena sva četiri navoda istog:

- svi poredbeni podaci preuzeti su iz zatraženih izvadaka zbirke kupoprodajnih cijena
- definirani su podaci prihodovne metode
- podatak o površini upravne zgrade je provjerljiv
- izračun je iz priloga elaborata prebačen u tekstualni dio elaborata

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

LOKACIJA NEKRETNOSTI

Predmetna nekretnost, 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.



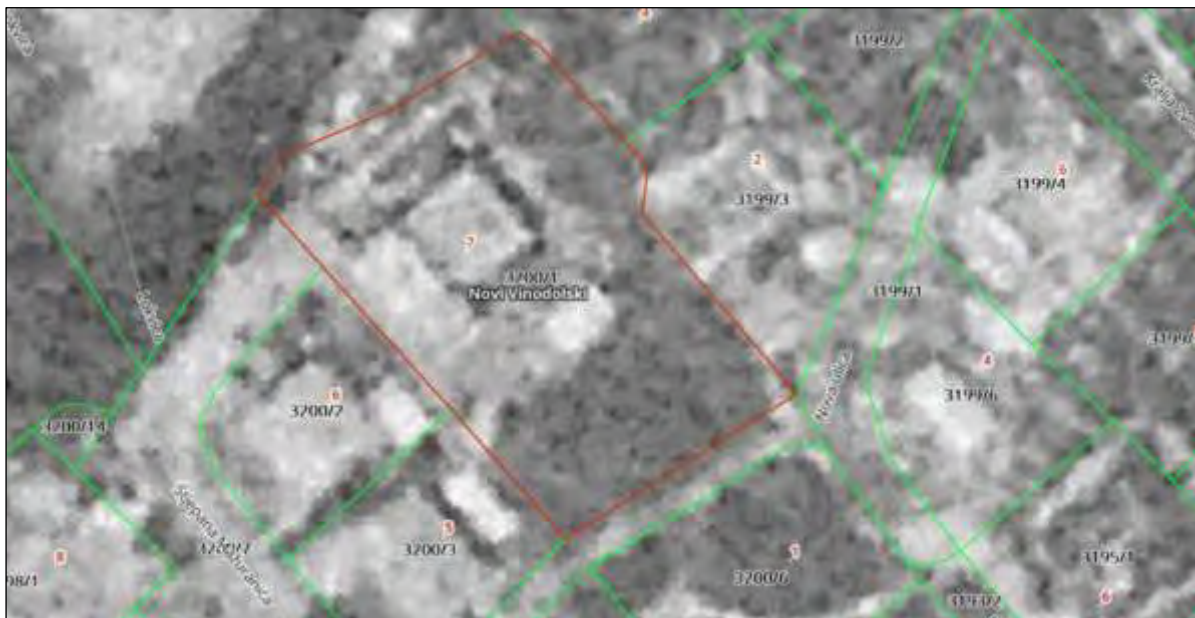
slika 1: lokacija predmetne nekretnosti. izvor: www.google.hr



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

LEGALNOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina u cijelosti legalna. Za glavni objekt, u naravi upravnu zgradu, koji je izvorno stariji od 15. veljače 1968., naknadno je 1976. izdana građevinska dozvola za rekonstrukciju i adaptaciju (u prilogu elaborata), a dodatni objekt u okućnici legaliziran je rješenjem o izvedenom stanju od 26. listopada 2015. godine kao restoran i kuhinja, dakle, kao objekt poslovne namjene.



slika 3: snimak stanja na 1968. godinu s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: detalj HOK5 podloge s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

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 nedovoljno održavati, premda nisu vidljivi konstruktivni nedostaci koji bi potencijalno predstavljali ugrozu. Na glavnom objektu uočeni su su vlaženja, dotrajale sanitarije, parcijalna oštećenja podnih obloga. Fasada objekata nije izvedena po važećim standardima. Pregradni zidovi mjestimično su oštećeni.

Pregled površina objekta kuhinje/restorana:

- kuhinja 1 18,76 m² x koef. 1,0 = 18,76 m²
- kuhinja 2 6,00 m² x koef. 1,0 = 6,00 m²
- blagovaona 88,80 m² x koef. 1,0 = 88,80 m²
- wc 1 1,08 m² x koef. 1,0 = 1,08 m²
- wc 2 1,02 m² x koef. 1,0 = 1,02 m²
- hodnik 2,10 m² x koef. 1,0 = 2,10 m²
- wc 3 1,50 m² x koef. 1,0 = 1,50 m²
- wc 4 2,26 m² x koef. 1,0 = 2,26 m²
- vešeraj 34,14 m² x koef. 1,0 = 34,14 m²

Sveukupno KVP = 155,84 m²

Pregled površina objekta upravne zgrade:

PRIZEMLJE	P (m ²)	h(m')	koef.	KVP (m ²)
ulaz	11,45	3,60	1,00	11,45
wc	3,00	3,36	1,00	3,00
soba 1	16,10	3,36	1,00	16,10
soba 2	14,59	3,36	1,00	14,59
dvorana	25,07	4,90	1,00	25,07
dvorana	14,57	2,60	1,00	14,57
sanitarije	9,80	2,60	1,00	9,80
hodnik	27,88	2,60	1,00	27,88
soba	15,50	2,60	1,00	15,50
vjetrobran	2,25	2,90	1,00	2,25
ukupno KVP etaža prizemlja (m ²):				140,21
KAT	P (m ²)	h(m')	koef.	KVP (m ²)
stubište	15,16	3,50	1,00	15,16
hodnik	5,38	3,50	1,00	5,38
ostava	3,74	2,60	1,00	3,74
soba 1	12,77	2,60	1,00	12,77
soba 2	13,65	2,60	1,00	13,65
hodnik i stube	8,40	3,50	1,00	8,40
hodnik i stube	8,19	3,50	1,00	8,19
soba 3	12,95	3,00	1,00	12,95
sanitarije	4,80	3,50	1,00	4,80
soba 4	14,10	3,00	1,00	14,10
soba 5	20,10	3,00	1,00	20,10
soba 6	15,48	3,00	1,00	15,48
ukupno KVP etaža 1. kata (m ²):				134,72
KVP sveukupno (m ²):				274,93

PREGLED MEĐUSOBNIH UDJELA OBJEKATA U ZEMLJIŠTU

objekt	KVP (m2)	udio u zem. (%)	pripadajuća P zem (m2)
a) upravna zgrada	274,93	64,00	1.127,68
b) restoran/kuhinja	155,84	36,00	634,32
Ukupna površina zemljišta (m2):		1.762,00	

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost. Sukladno UPU naselja Novi Vinodolski, predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u zoni namjene (M) – mješovita namjena uz $k_{is_{max}} = 2,0$.



slika 5: detalj UPU-a naselja Novi Vinodolski, namjena površina



slika 6-7: detalj UPU naselja Novi Vinodolski, legenda

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.

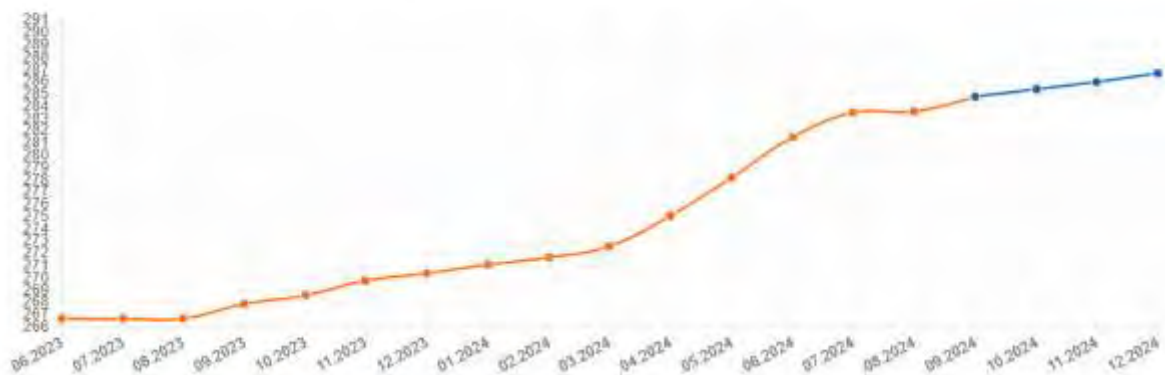
Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog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

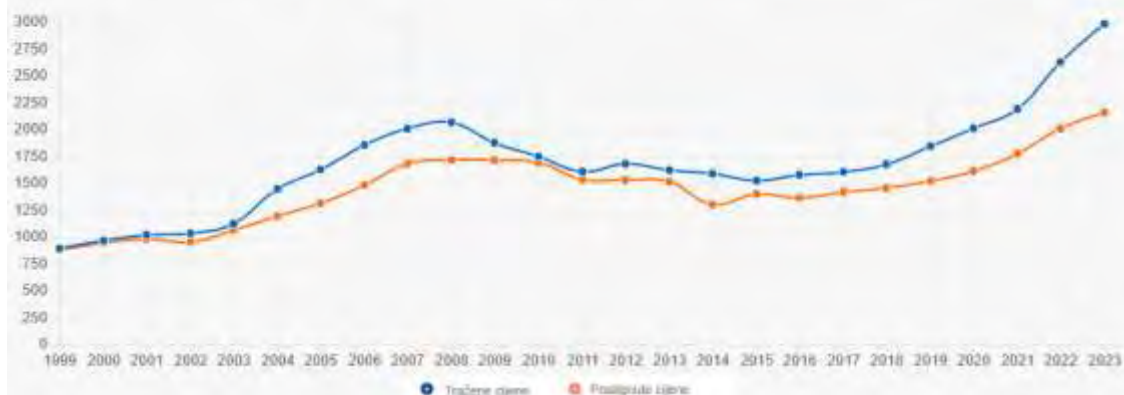
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

Tražene i postignute cijene

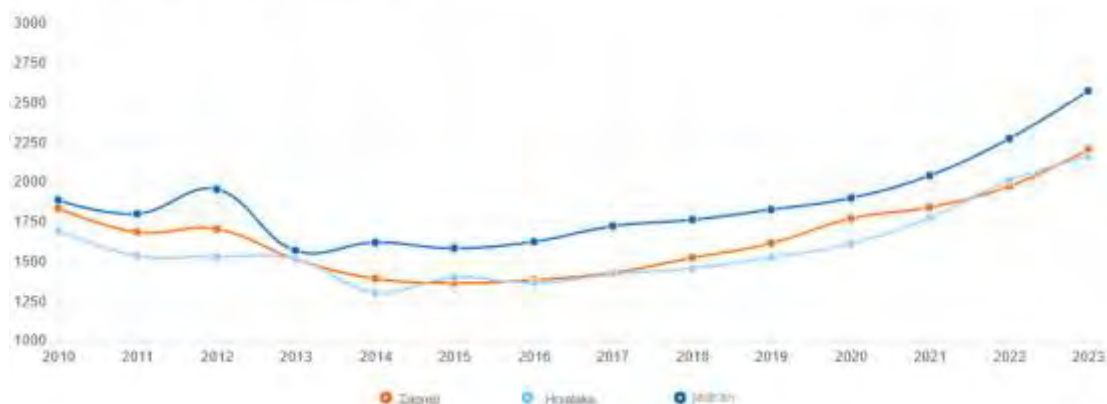
Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u RH za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



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

Prosječno postignute cijene

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



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 tlocrtno 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 općoj prihodovnoj metodi

Opća prihodovna metoda koristi se u prvom redu za objekte kojima je svrha stvaranje dobiti, poput npr. poslovnih objekata. Ona se bazira na mogućoj realnoj vrijednosti zakupa objekta od čije se maksimalne vrijednosti godišnjeg zakupa vrši umanjenje po osnovi troškova gospodarenja. Isto se odnosi na troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka zakupnine, modernizaciju, ev. i ostalo ako je primjenjivo na konkretnu nekretninu. Za kapitalizaciju čistih prihoda koristi se multiplikator. Ovom metodom procijenjeni su predmetni objekti na čestici.

Izračun procjene tržišne vrijednost nalazi se u nastavku.

Po procjeni tržišne vrijednosti zemljišta izvodi se procjena zakupa predmetne zgrade i pomoćnog objekta. Obzirom na nedostatak poredbenih podataka za procjenu zakupa poslovnih zgrada, koriste se podaci izvatka za zakup poslovnih prostora. Zakup objekta restorana i kuhinje izveden je temeljem izvatka za zakupe objekata slične namjene. Temeljem dobivenih podataka o zakupu izvedena je procjena objekata općom prihodovnom metodom s uključenim zemljištem u odnosu na pripadajući dio zemljišta svakog objekta. Izvršena su umanjenja troškova gospodarenja u skladu s priručnikom (Uhlir/Majčica) str. 181-192. Ukamaćivanje zemljišta i kamatna stopa na nekretninu izvedeni su prema prilogu br. 13 Pravilnika. OOVK je posebno obračunat, a multiplikator određen prema prilogu br. 14 Pravilnika.

k.č.3200/I1k.o. Novi

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI 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.

PODACICI O ČESTICI

zemljište u ukupnoj površini od
- ZK ul. br.
- oznaka zemljišta u ZK uloku:

1.762,00 m2
3069 k.o. Novi
dvije zgrade, 3 garaže i dvorište

- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: - IV. izmjenjene i dopune UPU naselja Novi Vinodolski

- namjena čestice prema prostornom planu : Mzona (mješovitá)

- kategorija: I

- kismax: 2,00

- 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 odstupaaju previsokom ili preniskom cijenom

Odobiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	izvatač 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 pro cijene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	84209	Novi Vinodolski	765,00	95.999,85	125,49	2023Q4	Novi Vinodolski-grad	179,04	195,50	Novi	5858/486	31.10.2023.	1	1,50	M
2	84209	Novi Vinodolski	786,00	88.967,34	113,19	2023Q4	Novi Vinodolski-grad	179,04	195,50	Novi	585860	20.10.2023.	1	1,50	M
3	84209	Novi Vinodolski	374,00	48.620,00	130,00	2023Q3	Novi Vinodolski-grad	168,50	195,50	Novi	5858/72	28.09.2023.	1	1,50	M
4	84209	Novi Vinodolski	104,39	12.004,85	115,00	2023Q3	Novi Vinodolski-grad	168,50	195,50	Novi	585864	23.08.2023.	1	1,50	M
5	84209	Novi Vinodolski	208,79	24.010,85	115,00	2023Q3	Novi Vinodolski-grad	168,50	195,50	Novi	5858/77	23.08.2023.	1	1,50	M
6	84209	Novi Vinodolski	417,57	48.020,55	115,00	2023Q3	Novi Vinodolski-grad	168,50	195,50	Novi	585864	17.08.2023.	1	1,50	M
7	84209	Novi Vinodolski	367,00	45.999,78	125,34	2023Q3	Novi Vinodolski-grad	168,50	195,50	Novi	5858/226	8.08.2023.	1	1,50	M
8	84209	Novi Vinodolski	674,00	105.002,46	155,79	2023Q3	Novi Vinodolski-grad	168,50	195,50	Novi	1004	11.07.2023.	1	1,50	M
9	84209	Novi Vinodolski	1.468,00	550.000,88	374,66	2025Q1	Novi Vinodolski-grad	195,50	195,50	Novi	5847/397	4.02.2025.	1	1,50	M
10	84209	Novi Vinodolski	972,00	138.004,56	141,98	2025Q1	Novi Vinodolski-grad	195,50	195,50	Novi	1821/1	3.01.2025.	1	1,50	M
11	84209	Novi Vinodolski	660,00	50.001,60	75,76	2024Q4	Novi Vinodolski-grad	195,50	195,50	Novi	5858/266	31.10.2024.	1	1,50	M
12	84209	Novi Vinodolski	313,08	17.000,24	54,30	2024Q3	Novi Vinodolski-grad	195,50	195,50	Novi	1009/1	12.09.2024.	1	1,50	M
13	84209	Novi Vinodolski	712,00	113.920,00	160,00	2024Q3	Novi Vinodolski-grad	195,50	195,50	Novi	5858/442	26.08.2024.	1	1,50	M
14	84209	Novi Vinodolski	712,00	175.002,48	245,79	2024Q2	Novi Vinodolski-grad	188,98	195,50	Novi	3818/2	9.05.2024.	1	2,00	M
15	84209	Novi Vinodolski	816,00	125.003,04	153,19	2024Q2	Novi Vinodolski-grad	188,98	195,50	Novi	585867	7.05.2024.	1	2,00	M
16	84209	Novi Vinodolski	18,00	1.807,56	100,42	2024Q1	Novi Vinodolski-grad	181,47	195,50	Novi	585867	20.03.2024.	1	2,00	M
17	84209	Novi Vinodolski	751,00	149.997,23	199,73	2024Q1	Novi Vinodolski-grad	181,47	195,50	Novi	5858/460	5.02.2024.	1	1,50	M
18	84209	Novi Vinodolski	963,00	149.996,88	155,76	2024Q1	Novi Vinodolski-grad	181,47	195,50	Novi	585869	8.01.2024.	1	1,50	M
19	84209	Novi Vinodolski	722,00	111.910,00	155,00	2023Q4	Novi Vinodolski-grad	179,04	195,50	Novi	5858/70	28.11.2023.	1	1,50	M
20	84209	Novi Vinodolski	563,75	59.193,75	105,00	2023Q4	Novi Vinodolski-grad	179,04	195,50	Novi	5858/78	13.11.2023.	1	1,50	M

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:				(međuvremensko izjednačenje)				izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova									
r.br.	izvadak ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)						
1	84209	1	765,00	95.999,85	125,49	2023Q4	5858/486	179,04	195,50	1,09	137,03						
2	84209	1	786,00	88.967,34	113,19	2023Q4	5858/60	179,04	195,50	1,09	123,60						
3	84209	1	374,00	48.620,00	130,00	2023Q3	5858/72	168,50	195,50	1,16	150,83						
4	84209	1	104,39	12.004,85	115,00	2023Q3	5858/64	168,50	195,50	1,16	133,43						
5	84209	1	208,79	24.010,85	115,00	2023Q3	5858/77	168,50	195,50	1,16	133,43						
6	84209	1	417,57	48.020,55	115,00	2023Q3	5858/64	168,50	195,50	1,16	133,43						
7	84209	1	367,00	45.999,78	125,34	2023Q3	5858/226	168,50	195,50	1,16	145,42						
8	84209	1	674,00	105.002,46	155,79	2023Q3	1004	168,50	195,50	1,16	180,75						
10	84209	1	972,00	138.004,56	141,98	2025Q1	1821/1	195,50	195,50	1,00	141,98						
13	84209	1	712,00	113.920,00	160,00	2024Q3	5858/442	195,50	195,50	1,00	160,00						
15	84209	1	816,00	125.003,04	153,19	2024Q2	5858/57	188,98	195,50	1,03	158,48						
18	84209	1	963,00	149.996,88	155,76	2024Q1	5858/69	181,47	195,50	1,08	167,80						
19	84209	1	722,00	111.910,00	155,00	2023Q4	5858/70	179,04	195,50	1,09	169,25						
20	84209	1	563,75	59.193,75	105,00	2023Q4	5858/78	179,04	195,50	1,09	114,65						
ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:				(interkvartilno izjednačenje)				korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekretn. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju									
r.br.	izvadak ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena za 1m2 (€)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procijenjivane nekretnine		korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvartilno izjednačenje cijena (€/m2)			
1	84209	1	765,00	5858/486	Novi	125,49	137,03	1,50	2,00	1,17	I		1,00	160,32			
2	84209	1	786,00	5858/60	Novi	113,19	123,60	1,50	2,00	1,17	I		1,00	144,61			
3	84209	1	374,00	5858/72	Novi	130,00	150,83	1,50	2,00	1,17	I		1,00	176,47			
4	84209	1	104,39	5858/64	Novi	115,00	133,43	1,50	2,00	1,17	I		1,00	156,11			
5	84209	1	208,79	5858/77	Novi	115,00	133,43	1,50	2,00	1,17	I		1,00	156,11			
6	84209	1	417,57	5858/64	Novi	115,00	133,43	1,50	2,00	1,17	I		1,00	156,11			
7	84209	1	367,00	5858/226	Novi	125,34	145,42	1,50	2,00	1,17	I		1,00	170,15			
8	84209	1	674,00	1004	Novi	155,79	180,75	1,50	2,00	1,17	I		1,00	211,48			
10	84209	1	972,00	5847/397	Novi	141,98	141,98	1,50	2,00	1,17	I		1,00	166,12			
13	84209	1	712,00	1821/1	Novi	160,00	160,00	1,50	2,00	1,17	I		1,00	187,20			
15	84209	1	816,00	5858/266	Novi	153,19	158,48	2,00	2,00	1,00	I		1,00	158,48			
18	84209	1	963,00	5858/442	Novi	155,76	167,80	2,00	2,00	1,17	I		1,00	196,33			
19	84209	1	722,00	3818/2	Novi	155,00	169,25	1,50	2,00	1,17	I		1,00	198,02			
20	84209	1	563,75	5858/57	Novi	105,00	114,65	1,50	2,00	1,17	I		1,00	134,14			

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:				(statistička obrada i izračun)																	
r.br.	izvadak ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	međuvrem. izjedačena cijena (€/m2)	interkvilativno izjedačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)													
1	84209	765,00	5858/486	Novi	125,49	137,03	160,32	-5,36													
2	84209	786,00	5858/60	Novi	113,19	123,60	144,61	-14,64													
3	84209	374,00	5858/72	Novi	130,00	150,83	176,47	4,17													
4	84209	104,39	5858/64	Novi	115,00	133,43	156,11	-7,85													
5	84209	208,79	5858/77	Novi	115,00	133,43	156,11	-7,85													
6	84209	417,57	5858/64	Novi	115,00	133,43	156,11	-7,85													
7	84209	367,00	5858/226	Novi	125,34	145,42	170,15	0,44													
8	84209	674,00	1004	Novi	155,79	180,75	211,48	24,84													
10	84209	972,00	5847/397	Novi	141,98	141,98	166,12	-1,94													
13	84209	712,00	1821/1	Novi	160,00	160,00	187,20	10,51													
15	84209	816,00	5858/266	Novi	153,19	158,48	158,48	-6,45													
18	84209	963,00	5858/442	Novi	155,76	167,80	196,33	15,89													
19	84209	722,00	3818/2	Novi	155,00	169,25	198,02	16,89													
20	84209	563,75	5858/57	Novi	105,00	114,65	134,14	-20,81													
					prosjeak:		169,40														
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 Jc ₁ =					169,40 €/m2																
Nema zatečenih građevinskih elemenata.																					
Tržišna vrijednost zemljišta:																					
površina nekretnine (m2)						1.762,00															
tržišna vrijednost zemljišta (€)						298.482,80			ili zaokruženo:			298.000,00 €									

k.č. 3200/I1k.o. NoviIZRAČUN 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.

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

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.

r.br.	izvadak ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena mješčnog zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	znos indeksa u trenutku transakcije	znos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	84252	Crikvenica	14,68	39,05	2,66	2022Q1	Crikvenica-građ	147,28	195,50	Crikvenica	156/1	4.01.2022.	3,53
2	84252	Crikvenica	49,25	492,50	10,00	2025Q2	Crikvenica-građ	195,50	195,50	Crikvenica	1205	17.04.2025.	10,00
3	84252	Crikvenica	27,00	200,00	7,41	2021Q4	Crikvenica-građ	142,51	195,50	Crikvenica	1117	21.12.2021.	10,16
4	84252	Novi Vindoolski	39,00	258,80	6,64	2024Q4	Novi Vin. - građ	195,50	195,50	Novi	1/1	3.12.2024.	6,64
5	84252	Novi Vindoolski	39,00	258,80	6,64	2024Q4	Novi Vin. - građ	195,50	195,50	Novi	1/1	3.12.2024.	6,64
6	84252	Crikvenica	20,37	71,30	3,50	2022Q2	Crikvenica-građ	151,52	195,50	Crikvenica	28/2	21.04.2022.	4,52
7	84252	Crikvenica	10,50	13,97	1,33	2024Q2	Crikvenica-građ	188,98	195,50	Crikvenica	1200/1	25.04.2024.	1,38
8	84252	Crikvenica	20,37	71,30	3,50	2024Q4	Crikvenica-građ	195,50	195,50	Crikvenica	1193/1	1.10.2024.	3,50
9	84252	Crikvenica	18,00	600,00	33,33	2024Q2	Crikvenica-građ	188,98	195,50	Crikvenica	1044/1	21.05.2024.	34,48
10	84252	Crikvenica	60,00	1.000,00	16,67	2023Q4	Crikvenica-građ	179,04	195,50	Crikvenica	2674/2	1.12.2023.	18,20
11	84252	Crikvenica	57,06	798,84	14,00	2023Q3	Crikvenica-građ	168,50	195,50	Crikvenica	1668/1	22.09.2023.	16,24
12	84252	Crikvenica	31,34	350,00	11,17	2023Q2	Crikvenica-građ	170,86	195,50	Crikvenica	358	1.04.2023.	12,78
13	84252	Crikvenica	16,14	145,26	9,00	2022Q2	Crikvenica-građ	151,52	195,50	Crikvenica	1205	6.04.2022.	11,61
14	84252	Novi Vindoolski	210,89	1.679,39	7,96	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,50	Novi	91/2	24.04.2024.	8,24
15	84252	Novi Vindoolski	210,89	1.679,39	7,96	2024Q2	Novi Vin. - građ	188,98	195,50	Novi	91/2	24.04.2024.	8,24

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 2,3,9,10, 11,12,13,14,15

transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno niske cijene zakupa: 1,7,8

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvlativno usklađenje)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		</
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

k.č. 3200/1		k.o. Novi																			
IZRAČUN VISINE ZAKUPA POSLOVNOG OBJEKTA - RESTORANA I KUHINJE (za potrebe gl. objekta, nije samostalan ugostiteljski objekt)																					
Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane zakupe iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.																					
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																					
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.																					
r. br.	izvadak 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	84245	Crikvenica	25,96	111,66	4,30	2022Q2	Crikvenica-grad	151,52	195,50	Crikvenica	1123	1.04.2022.	5,55								
2	84245	Crikvenica	32,00	1.000,00	31,25	2021Q2	Selce-grad	134,34	195,50	Selce	31/2	29.04.2021.	45,48								
3	84245	Crikvenica	32,92	1.300,00	39,49	2022Q2	Crikvenica-grad	151,52	195,50	Crikvenica	2622/2	1.04.2022.	50,95								
4	84245	Crikvenica	25,96	670,00	25,81	2024Q3	Crikvenica-grad	195,35	195,50	Crikvenica	349	27.08.2024.	25,83								
5	84245	Crikvenica	86,90	2.207,78	25,41	2022Q2	Crikvenica-grad	151,52	195,50	Crikvenica	1099	15.04.2022.	32,78								
6	84245	Crikvenica	39,22	661,34	16,86	2022Q2	Crikvenica-tur.2	151,52	195,50	Selce	7921/1	25.04.2022.	21,76								
7	84245	Crikvenica	60,00	916,66	15,28	2022Q1	Selce-grad	147,28	195,50	Selce	4919/1	30.03.2022.	20,28								
8	84245	Novi Vinodolski	95,00	1.000,00	10,53	2024Q2	Novi Vinodol.-grad	188,98	195,50	Novi	91/1	22.05.2024.	10,89								
9	84245	Crikvenica	245,00	2.500,00	10,20	2024Q2	Selce-grad	188,98	195,50	Selce	5429/1	29.04.2024.	10,56								
10	84245	Crikvenica	60,00	500,00	8,33	2023Q2	Crikvenica-grad	170,86	195,50	Crikvenica	1110/1	2.05.2023.	9,54								
11	84245	Crikvenica	28,00	208,33	7,44	2024Q4	Jadranovo-grad 2	195,50	195,50	Jadranovo	383/2	14.10.2024.	7,44								
12	84245	Crikvenica	460,00	3.000,00	6,52	2025Q2	Selce-grad	195,50	195,50	Selce	4923/2	9.04.2025.	6,52								
13	84245	Crikvenica	50,00	291,60	5,83	2025Q1	Selce-grad	195,50	195,50	Selce	359/3	23.01.2025.	5,83								
14	84245	Crikvenica	84,00	700,00	8,33	2025Q1	Crikvenica-grad	195,50	195,50	Crikvenica	371/1	9.01.2025.	8,33								
15	84245	Crikvenica	126,75	1.390,90	10,97	2022Q1	Dranali-turizam 1	147,28	195,50	Jadranovo	6319/1	15.04.2022.	14,57								
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: 2,3,4,5,6,7																					
transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno niske cijene zakupa: 1,11,12,13																					

O-441: T68RANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)																			
r. br.	izvadač 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 (%)					
8	84245	Novi Vinodolski	95,00	1.000,00	10,53	2024Q2	Novi Vinodol.-građ	188,98	195,50	Novi	91/1	22.05.2024.	10,89	1,05					
9	84245	Crikvenica	245,00	2.500,00	10,20	2024Q2	Selce-građ	188,98	195,50	Selce	5429/1	29.04.2024.	10,56	-2,04					
10	84245	Crikvenica	60,00	500,00	8,33	2023Q2	Crikvenica-građ	170,86	195,50	Crikvenica	1110/1	2.05.2023.	9,54	-11,52					
14	84245	Crikvenica	84,00	700,00	8,33	2025Q1	Crikvenica-građ	195,50	195,50	Crikvenica	371/1	9.01.2025.	8,33	-22,67					
15	84245	Crikvenica	126,75	1.390,90	10,97	2022Q1	Dramalj-turizam 1	147,28	195,50	Jadranovo	6319/1	15.04.2022.	14,57	35,17					odstupanje veće od dozvoljenih +/- 30% paze
												prosječna cijena:	10,78						
ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)																			
r. br.	izvadač 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 (%)					
8	84245	Novi Vinodolski	95,00	1.000,00	10,53	2024Q2	Novi Vinodol.-građ	188,98	195,50	Novi	91/1	22.05.2024.	10,89	10,79					
9	84245	Crikvenica	245,00	2.500,00	10,20	2024Q2	Selce-građ	188,98	195,50	Selce	5429/1	29.04.2024.	10,56	7,40					
10	84245	Crikvenica	60,00	500,00	8,33	2023Q2	Crikvenica-građ	170,86	195,50	Crikvenica	1110/1	2.05.2023.	9,54	-2,99					
14	84245	Crikvenica	84,00	700,00	8,33	2025Q1	Crikvenica-građ	195,50	195,50	Crikvenica	371/1	9.01.2025.	8,33	-15,21					
												prosječna cijena:	9,83						
Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnosti, a na temelju čl. 56 Zakona, korišteni i podaci stariji od 4 godine koji su obrađeni.																			
Prema navedenom, jedinična vrijednost zakupa Jz1 = 9,83 €/m2																			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA NEKRETNOSTI:																			
- jedinična vrijednost zakupa:					9,83 €/m2														

OOVK za poslovnu zgradu

očekivani vijek trajanja: upravne i uredske zgrade, 40-80 god, odabir 80 godina)

prilog b. 9 Pravilnika

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	uporabljenost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporabljenost 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	uporabljenost 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 uporabljivost, daljnje korištenje smanjeno
4	uporabljenost 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 uporabljivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporabljenost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, 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-OVK)	50,40
linearni otpis %	63,00

OOVK za restoran/kuhinju

očekivani vijek trajanja: proizvodne građevine/skladištenje, 30-60 god, odabir 60 godina)
prilog b. 9 Pravilnika

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI				
starost objekta (god)	28	n		izgrađeno 1997
očekivani vijek trajanja objekta (god)	60	N		

FK MATRICA

		A lokacija / tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporabljivost 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	uporabljivost 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 korištenje smanjeno
4	uporabljivost 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 uporabnost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabnost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2	
B	3	
C	3	odabrano: 3

starost građevine (G)	28
održivi vijek korištenja (OVK)	60
faktor korištenja (Fk)	3
relativna starost (G/OVK, %)	46,67
OOVK = 45 % OVK	27,00
zamjenska starost (OVK-OVK)	33,00
linearni otpis %	55,00

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

podaci o nekretnini		poslovna zgrada						
namjena:		poslovna djelatnost						
lokacija:		k.č. 3200/1 k.o. Novi						
površina objekta:		274,93 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:		169,40 €/m2			(iz pomoćne procjene)			
prihodi od nekretnine								
zakup po 1 m2:		5,93 €						
ukupna korisna površina:		274,93 m2						
mjesečni zakup:		1.630,33 €			(iznos za 1 mjesec)			
godišnji zakup:		19.564,02 €			(iznos za 12 mjeseci)			
procjena vrijednosti nekretnine								
godišnji bruto prihod:							19.564,02 €	
operativni troškovi:		cca	42%	=			-8.216,89 €	
- troškovi upravljanja			10,0%				1.956,40 €	
- izostanak zakupnine			4,00%				782,56 €	
- troškovi održavanja			25,00%				4.891,00 €	
- modernizacija			3,0%				586,92 €	
							8.216,89 €	
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta			6,00%	=			11.461,74 €	
kamatna stopa na nekretninu:			6,00%					
OOVK:			29,6					
multiplikator:			13,76					
nominalni prihod građevine:							22.808,87 €	
vrijednost građevine:							313.850,06 €	
vrijednost pripadajućeg zemljišta:							191.028,99 €	
potencijal:							0,00 €	
ostalo:							0,00 €	
UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):							504.879,05 €	
ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):							505.000,00 €	
jedinična vrijednost za 1 m2 (€/m2):							1.836,83 €	

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OPĆOM 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:	169,40 €/m2			(iz pomoćne procjene)				
prihodi od nekretnine								
zakup po 1 m2:	9,83 €							
ukupna korisna površina:	155,84 m2							
mjesečni zakup:	1.531,91 €			(iznos za 1 mjesec)				
godišnji zakup:	18.382,89 €			(iznos za 12 mjeseci)				
procjena vrijednosti nekretnine								
godišnji bruto prihod:							18.382,89 €	
operativni troškovi:	cca	40%	=				-7.353,15 €	
- troškovi upravljanja	10,0%						1.838,29 €	
- izostanak zakupnine	3,00%						551,49 €	
- troškovi održavanja	25,00%						4.595,72 €	
- modernizacija	2,0%						367,66 €	
							7.353,15 €	
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta								
		7,00%	=				7.521,77 €	
kamatna stopa na nekretninu:								
		7,00%						
OOVK:		27						
multiplikator:		11,99						
nominalni prihod građevine:								
							18.551,50 €	
vrijednost građevine:								
							222.432,47 €	
vrijednost pripadajućeg zemljišta:								
							107.453,81 €	
potencijal:								
							0,00 €	
ostalo:								
							0,00 €	
UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):							329.886,27 €	
ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):							330.000,00 €	
jedinična vrijednost za 1 m2 (€/m2):							2.117,56 €	

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
površina (m ²) - upravna zgrada - restoran i kuhinja	274,93 155,84
procijenjena vrijednost (€) - upravna zgrada - restoran i kuhinja	504.879,05 329.886,27
ukupna procijenjena vrijednost (€)	834.765,32
zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):	835.000,00

Navedeni iznosi ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 9. listopada 2026.

Neven Čačić - struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina
Škrljevo 42
ŠKRLJEVO



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

- mišljenje procjeniteljskog povjerenstva od 4. prosinca 2025.
- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- građevinska dozvola
- rješenje o izvedenom stanju
- tehnički nacrti upravne zgrade i objekta restorana/kuhinje
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/25-03/295
URBROJ: 2170-03-01/20-25-3
Rijeka, 04. prosinac 2025.

Općina Molve
Trg kralja Tomislava 11
48 327 Molve

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o procjembenom elaboratu:
1689-05-25 za poslovni objekt s okućnicom na k.č. 3200/1 k.o. Novi
- dostavlja se

Veza: KLASA: 947-01/25-01/1

Poštovani,

povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o procjembenom elaboratu:
1689-05-25 za poslovni objekt s okućnicom na k.č. 3200/1 k.o. Novi, od 06. svibnja
2025., kojeg je izradio Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif., stalni sudski vještak
graditeljske struke i procjenitelj nekretnina, a za potrebe Općine Molve, dostavljamo
Vam sljedeće mišljenje:

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-
goranske županije je na 176. sjednici održanoj 04. prosinca 2025. godine, nakon
razmatranja elaborata utvrdilo sljedeće nedostatke:

- Temeljem čl. 57. stavak (4) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), potrebno je pisanim zahtjevom zatražiti izvadak iz eNekretnina, odnosno nije dozvoljeno samostalno preuzimati podatke iz baze;
- Potrebno je definirati koja prihodovna metoda je korištena u procjeni (opća, pojednostavljena ili periodična);
- Uz navedenu neto površinu upravne zgrade nije priložen nacrt, niti dokaznica mjera, odnosno podatak je neprovjerljiv;
- Izračun se smatra bitnim dijelom procjembenog elaborata i ne može biti prilog istog.

Obzirom na navedeno, Procjeniteljsko povjerenstvo je mišljenja da je razmatrani
procjembeni elaborat potrebno dopuniti, odnosno otkloniti navedene nedostatke.

S poštovanjem,

Pročelnik

Sanjin Vranković, mag. ing. aedif.

DOSTAVITI:

- Naslovu,
- U spis, ovdje

OTPRIM
09.12.2025
"A2"
8.12.2025

Riva 10/I, HR-51000 Rijeka

T ++385 51 351 202 F ++385 51 351 203 E graditeljstvo@pgz.hr W www.pgz.hr



k.č.br.: 3200/1

Stanje na dan: 06.05.2025.

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

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

IZJEDINJENU ODLUKU

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 izradjena 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 se uložiti 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

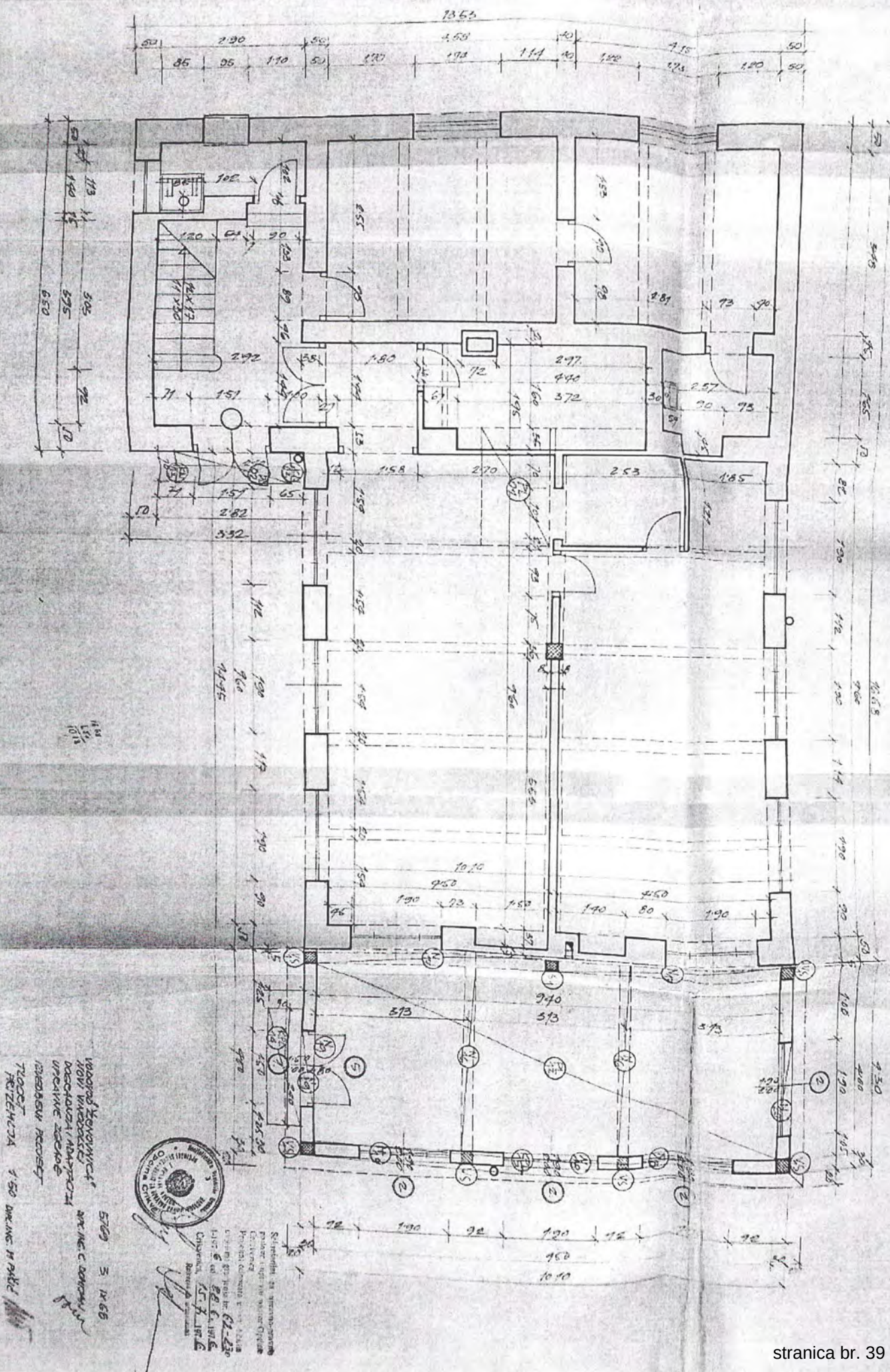
Darko DeFranceski, dipl. iur.

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.

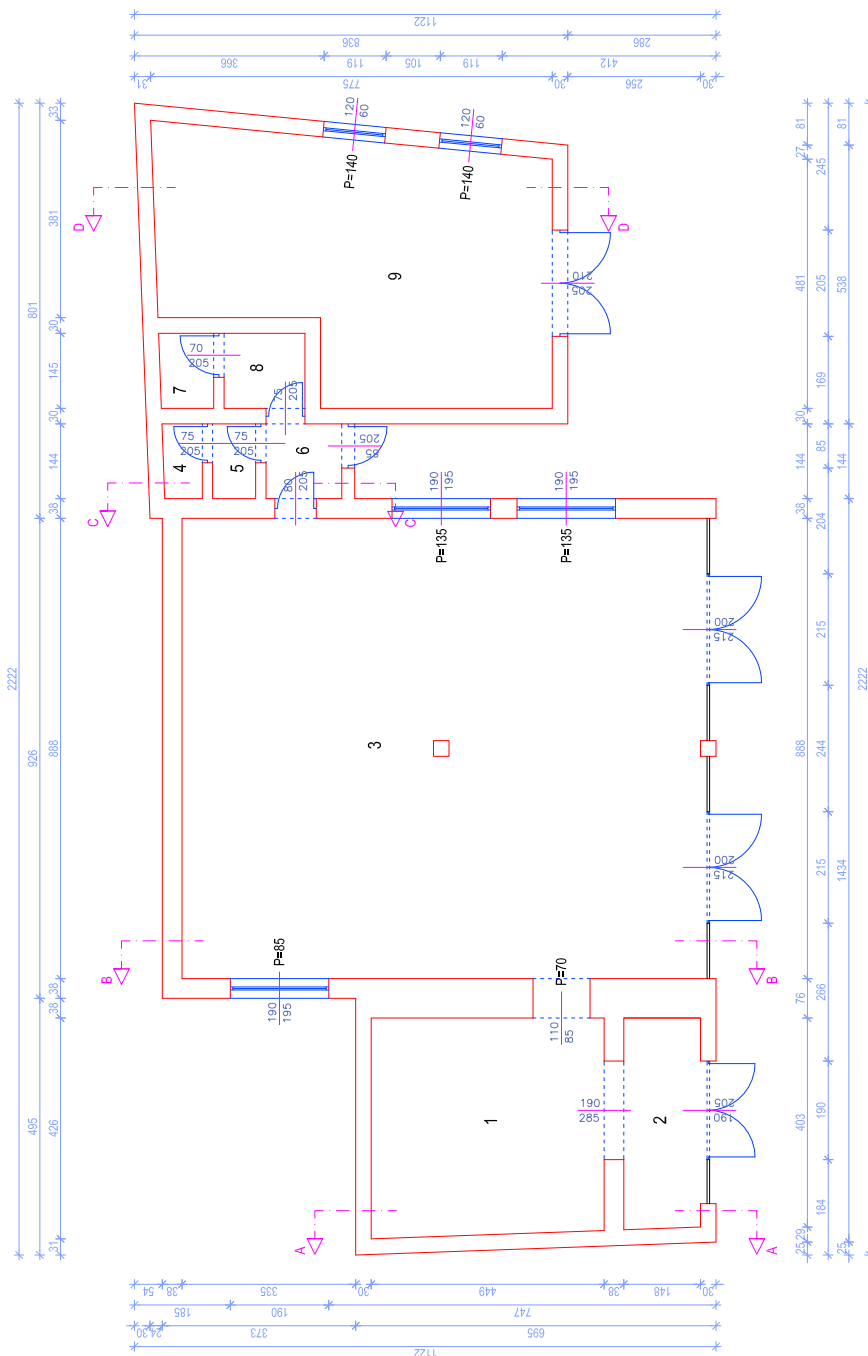


IZVEDENO STANJE

GRADEVINA GOSPODARSKE NAMJENE

TLOCRT PRIZEMLJA

MJ 1:100



PROSTORIJE:

1.	KUHINJA	18,76 m ²
2.	KUHINJA	6,00 m ²
3.	BLAGOVAONA	88,80 m ²
4.	WC	1,08 m ²
5.	WC	1,20 m ²
6.	HODNIK	2,10 m ²
7.	WC	1,50 m ²
8.	WC	2,26 m ²
9.	VEŠERAJ	34,14 m ²

UKUPNO NETTO:

155,84 m²

GRADEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA:

189,97 m²

TLOCRTNA POVRŠINA PRIZEMLJA:

189,97 m²

PETGRAD d.o.o.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: NEVEN ČAČIĆ (01616150378)

ID Izvatka: 84245

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		TRG STJEPANA RADIĆA 8, CRIKVENICA	TRG PALIH BORACA 3, CRIKVENICA	BRAĆE BROZIČEVIĆ 4, CRIKVENICA	TRG STJEPANA RADIĆA 6, CRIKVENICA	STROSSMAYEROV O ŠETALIŠTE 10, CRIKVENICA	EMILA ANTIĆA 41, CRIKVENICA
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	1123	31/2	2622/2	249	1099	7921/1
6	K.O.		CRIKVENICA	SELCE	CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA	SELCE
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)		25,96	32	32,92	25,96	86,90	39,22
8	POVRŠINA PP (m²)		25,96	32	32,92		86,90	39,22
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)							
10	GODINA IZGRADNJE							
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{H,nd}^*$ [kWh/(m²a)]		D					
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m²a)]							
13	nZEB							
14	DIZALO							
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE							
16	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR		
17	POLOŽAJ PP			U				
18	NAMJENA PP		UGOSTITELJSKE USLUGE	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSKA DJELATNOST	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSKA DJELATNOST	UGOSTITELJSKA DJELATNOST/BAZENI
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)		111,66	1.000,00	1.300,00	670,00	2.207,78	661,34
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		01.04.2022	29.04.2021	01.04.2022	27.08.2024	15.04.2022	25.04.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		1 GODINA		5 GODINE	24 MJESECI	1 GODINA	1 GODINA
23	CJENOVNI BLOK		CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	SELCE - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - TURIZAM 2
24	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ŠETALIŠTE IVANA JELIČIĆA 17, CRIKVENICA	, NOVI VINODOLSKI	ŠETALIŠTE IVANA JELIČIĆA 34, CRIKVENICA	STROSSMAYEROV O ŠETALIŠTE 3, CRIKVENICA	OBALA 27, CRIKVENICA	ŠETALIŠTE IVANA JELIČIĆA 18, CRIKVENICA	IVANA JELIČIĆA 8, CRIKVENICA
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	4919/1	91/1	5429/1	1110/1	383/2	4923/2
6	K.O.		SELCE	NOVI	SELCE	CRIKVENICA	JADRANOVO	SELCE
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)		60	95	245	60	28	460
8	POVRŠINA PP (m²)		60	95				
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)		T - 0		T - 98; SP - 4,82		SP - 0	
10	GODINA IZGRADNJE							
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q'_{H,nd}$ [kWh/(m²a)]							
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m²a)]							
13	nZEB							
14	DIZALO							
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE							
16	ETAŽA (KAT)			PR				PR
17	POLOŽAJ PP							
18	NAMJENA PP	UGOSTITELJSKA DJELATNOST	UGOSTITELJSKA	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSKO- TURISTIČKA	UGOSTITELJSTVO
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	916,66	1.000,00	2.500,00	500,00	208,33	3.000,00	291,60
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.03.2022	22.05.2024	29.04.2024	02.05.2023	14.10.2024	09.04.2025	23.01.2025
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	5 GODINA	84 MJESECI	5 MJESECI	120 MJESECI	42 MJESECA	12 MJESECI
23	CJENOVNI BLOK	SELCE - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	SELCE - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	JADRANOVO - GRAĐEVINSKO 2	SELCE - GRAĐEVINSKO	SELCE - GRAĐEVINSKO
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z
3	ADRESA	VINODOLSKA 11, CRIKVENICA	, CRIKVENICA
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	371/1
6	K.O.		6319/1
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	84	126,75
8	POVRŠINA PP (m²)		126,75
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)		
10	GODINA IZGRADNJE		
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q'_{H,nd}$ [kWh/(m²a)]		
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m²a)]		
13	nZEB		
14	DIZALO		
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		
16	ETAŽA (KAT)	PR	
17	POLOŽAJ PP		
18	NAMJENA PP	UGOSTITELJSTVO	USLUŽNE DJELATNOSTI
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	700,00	1.390,90
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.01.2025	15.04.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	12 MJESECI	3 GODINE
23	CJENOVNI BLOK	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	DRAMALJ - TURIZAM 1
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	TRG STJEPANA RADIĆA 8, CRIKVENICA	SASTOJI SE OD POSLOVNOG PROSTORA-LOKALA, SANITARNOG ČVORA, SKLADIŠTE S GARDEROBOM. ZAKUPNIK PLAĆA SVE REDOVNE I REŽIJSKE TROŠKOVE.
3	BRAĆE BROZIČEVIĆ 4, CRIKVENICA	PROSTOR JE OPREMLJEN ZA OBAVLJANJE UGOSTITELJSKE DJELATNOSTI, PROSTORIJA SA STOLOVIMA I ŠANKOM ZA POSLUŽIVANJE, PERSONALNI WC, PREDPROSTOR S PISOAROM I WC ZA GOSTE. ZAKUPNIK POKRIVA REŽIJSKE TROŠKOVE.
5	STROSSMAYEROVO ŠETALIŠTE 10, CRIKVENICA	PROSTOR LOKALA, KUHINJE, TRI SPREMIŠTA, GARDEROBA, WC, PREDPROSTOR, PET WC-A. DUŽAN JE PODMIRIVATI SVE TEKUĆE TROŠKOVE.
6	EMILA ANTIĆA 41, CRIKVENICA	PROSTOR SE DAJE U ZAKUP SA SVIM INVENTAROM. NALAZI SE U PRIZEMLIJU ZGRADE.
15	, CRIKVENICA	APERITIV BAR OD 101,75M2 TE PRODAJA UGOSTITELJSKIH USLUGA, SLADOLEDA I PEKARSKIH PROIZVODA. BUNGALOV OD 25M2 PRODAJU PIĆA I IZNAJMLJIVANJE OPREME. TAKODER I PROSTOR I NAPLATA PARKINGA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi STJEPANA MAŽURANIĆA 1, NOVI VINODOLSKI odnosno na k.č. 3200/1 k.o. NOVI, CRIKVENICA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NOVI VINODOLSKI-GRAĐEVINSKO.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-02/578

URBROJ: 2170-03-01/25-26-3

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 6.10.2026.

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: NEVEN ČAČIĆ (01616150378)

ID Izvatka: 84252

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	KRALJA TOMISLAVA 85A, CRIKVENICA	IVANA SKOMERŽE 2, CRIKVENICA	KRALJA TOMISLAVA 21, CRIKVENICA	TRG VINODOLSKOG ZAKONA 1, NOVI VINODOLSKI	TRG VINODOLSKOG ZAKONA 1, NOVI VINODOLSKI	ŠKOLSKA 1, CRIKVENICA
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	156/1	1205	1117	1/1	28/2
6	K.O.		CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA	NOVI	CRIKVENICA
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	14,68	49,25	27	39	39	20,37
8	POVRŠINA PP (m²)	14,68	49,25	27			20,37
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)						
10	GODINA IZGRADNJE						
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{H,nd} [kWh/(m²a)]						
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m²a)]						
13	nZEB						
14	DIZALO						
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE						
16	ETAŽA (KAT)	S	PR	PR	PR	PR	
17	POLOŽAJ PP	N	N	N			
18	NAMIJENA PP	UREDSKA	AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINAMA	USLUŽNA	URED	URED	URED
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	39,05	492,50	200,00	258,80	258,80	71,30
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.01.2022	17.04.2025	21.12.2021	03.12.2024	03.12.2024	21.04.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	60	1 GODINA	60 MJESECI	60 MJESECI	5 GODINA
23	CJENOVNI BLOK	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	VINODOLSKA 1, CRIKVENICA	ŠKOLSKA ULICA 1, CRIKVENICA	KRALJA TOMISLAVA 63A, CRIKVENICA	, CRIKVENICA	KOTORSKA 19, CRIKVENICA	VINODOLSKA 25, CRIKVENICA	IVANA SKOMERŽE 2, CRIKVENICA
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	1200/1	1193/1	1044/1	2674/2	3668/1	358
6	K.O.		CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA	CRIKVENICA
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	10,50	20,37	18	60	57,06	31,34	16,14
8	POVRŠINA PP (m²)		20,37					16,14
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)							
10	GODINA IZGRADNJE							
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q'_{H,nd}$ [kWh/(m²a)]							
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m²a)]							
13	nZEB							
14	DIZALO							
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE							
16	ETAŽA (KAT)	2	2	1	PR		PR	1
17	POLOŽAJ PP							
18	NAMJENA PP	URED	URED	URED	JAVNOBILJEŽNIČ A DJELATNOST	URED	URED	ODVJETNIČKI URED
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	13,97	71,30	600,00	1.000,00	798,84	350,00	145,26
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.04.2024	01.10.2024	21.05.2024	01.12.2023	22.09.2023	01.04.2023	06.04.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	48 MJESECI	42 MJESECA	NEODREĐENO	36 MJESECI	60 MJESECI	24 MJESECI	5 GODINA
23	CJENOVNI BLOK	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z
3	ADRESA	TRG VINODOLSKOG ZAKONA 5, NOVI VINODOLSKI	TRG VINODOLSKOG ZAKONA 5, NOVI VINODOLSKI
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	91/2
6	K.O.		NOVI
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	210,89	210,89
8	POVRŠINA PP (m²)		
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)	SP - 0; SP - 0	SP - 0; SP - 0
10	GODINA IZGRADNJE		
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{H,nd}^*$ [kWh/(m²a)]		
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m²a)]		
13	nZEB		
14	DIZALO		
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		
16	ETAŽA (KAT)	1	1
17	POLOŽAJ PP		
18	NAMJENA PP	URED	URED
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	1.679,39	1.679,39
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.04.2024	24.04.2024
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	60 MJESECI	60 MJESECI
23	CJENOVNI BLOK	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	KRALJA TOMISLAVA 85A, CRIKVENICA	JEDNA PROSTORIJA, SANITARNI ČVOR NA ZKORIŠTENJE ZAJEDNO S OSTALIM ZAKUPNICIMA GRAD CRIKVENICA ZAKUPODAVAC
3	KRALJA TOMISLAVA 21, CRIKVENICA	JEDNA PROSTORIJA I SANITARNI ČVOR FRIZERSKI SALON
4	TRG VINODOLSKOG ZAKONA 1, NOVI VINODOLSKI	ZAKUPODAVCI GRAD NOVI VINODOLSKI I VIO ŽRNOVNICA CRIKVENICA VINODOL D.O.O.
6	ŠKOLSKA 1, CRIKVENICA	SASTOJI SE OD DVIJE PROSTORIJE S ULAZOM IZ ZAJEDNIČKOG HODNIKA. ZAKUPAC PLAĆA SVE TROŠKOVE VEZANE UZ PROSTOR
11	KOTORSKA 19, CRIKVENICA	PP SASTOJI SE OD TRI UREDSKE PROSTORIJE SA ZASEBNIM ULAZOM.
14	TRG VINODOLSKOG ZAKONA 5, NOVI VINODOLSKI	PP KOJI SE DAJE U ZAKUP SASTOJI SE OD VIŠE PROSTORIJA I TO: OSTAVE I ČETIRI UREDA NA 1. KATU ZGRADE TE OSTAVE, KUHINJE, PREDSOBLJA I DVA UREDA U POTKROVLJU.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi STJEPANA MAŽURANIĆA 1, NOVI VINODOLSKI odnosno na k.č. 3200/1 k.o. NOVI, CRIKVENICA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NOVI VINODOLSKI-GRAĐEVINSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-02/579

URBROJ: 2170-03-01/25-26-3

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 6.10.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT
POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEVEN ČAČIĆ (01616150378)

ID Izvatka: 84209

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5858/486	5858/60	5858/72	5858/64,5858/77	5858/64,5858/77	5858/64,5858/77
6	K.O.		NOVI	NOVI	NOVI	NOVI,NOVI	NOVI,NOVI	NOVI,NOVI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		765	786	1496	2923	2923	2923
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		765	786	374	104,39	208,79	417,57
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				1/4	3/84	6/84	12/84
10	K.Č	KATASTAR	5858/486	5858/60	5858/72	5858/64	5858/77	5858/64
11	K.O.		NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		125,49	113,19	130,00	115,00	115,00	115,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		31.10.2023	20.10.2023	28.09.2023	23.08.2023	23.08.2023	17.08.2023
18	CJENOVNI BLOK		NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5858/226	1004	3847/1133,3847/ 397	1821/1,1821/2	5858/226	1009/1,1009/2	5858/442
6	K.O.		NOVI	NOVI VINODOLSKI	NOVI,NOVI	NOVI,NOVI	NOVI	NOVI VINODOLSKI,NOVI VINODOLSKI	NOVI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		367	809	1468	972	660	2132	925
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		367	674	1468	972	660	313,08	132,14
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								12/84
10	K.Č	KATASTAR	5858/226	1004	5847/397	1821/1	5858/266	1009/1	5858/442
11	K.O.		NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2;	1,5;	1,6;	2;	2;	1,5;	1,5;
		Kin max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		125,34	155,79	374,66	141,98	75,76	54,30	160,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.08.2023	11.07.2023	04.02.2025	03.01.2025	31.10.2024	12.09.2024	26.08.2024
18	CIJENOVNI BLOK		NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI	, NOVI VINODOLSKI
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3818/2	5858/57	5858/97	5858/460	5858/69	5858/70
6	K.O.		NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI,
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		712	816	18	751	963	1444
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		712	816	18	751	963	722
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						1/2	1/4
10	K.Č.	KATASTAR	3818/2	5858/57	5858/97	5858/460	5858/69	5858/70
11	K.O.		NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2;	2;	2;	1,5;	1,5;	1,5;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		245,79	153,19	100,42	199,73	155,76	155,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.05.2024	07.05.2024	20.03.2024	05.02.2024	08.01.2024	28.11.2023
18	CJENOVNI BLOK		NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 5858/486 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3
2	k.č. 5858/60 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3 PRODAJE GRAD TEMELJEM JAVNOG POZIVA
3	k.č. 5858/72 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3, DIO U TRUPU PROMETNICE
4	k.č. 5858/64 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3, DIO U TRUPU PROMETNICE
5	k.č. 5858/77 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3, DIO U TRUPU PROMETNICE
6	k.č. 5858/64 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3, DIO U TRUPU PROMETNICE
7	k.č. 5858/226 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M2
8	k.č. 1004 k.o. NOVI	ČL.64 KUPAC OBAVEZAN PROVESTI PARCELACIJU
9	k.č. 5847/397 k.o. NOVI	UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63. ZA ZONU PLANSKE OZNAKE M5
10	k.č. 1821/1 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63. UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI KARTA 4 NEMJENA M2
11	k.č. 5858/266 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M2
12	k.č. 1009/1 k.o. NOVI	ČL.64
13	k.č. 5858/442 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI
14	k.č. 3818/2 k.o. NOVI	ČL. 63. URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI (PROČIŠĆENI TEKST)
15	k.č. 5858/57 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M2
16	k.č. 5858/97 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M2 ČESTICA JE KLIN - PRISTUP DO OBJEKTA
17	k.č. 5858/460 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3 IZDANA G.DOZVOLA
18	k.č. 5858/69 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3, DIO U TRUPU PROMETNICE
19	k.č. 5858/70 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3, DIO U TRUPU PROMETNICE
20	k.č. 5858/78 k.o. NOVI	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 63 UPU NASELJA NOVI VINODOLSKI PLANSKA OZNAKA M3, DIO U TRUPU PROMETNICE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , NOVI VINODOLSKI odnosno na k.č. 3200/1 k.o. NOVI, CRIKVENICA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NOVI VINODOLSKI-GRAĐEVINSKO.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-02/577

URBROJ: 2170-03-01/25-26-4

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 6.10.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

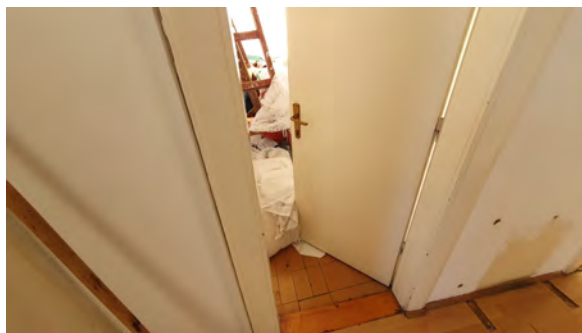
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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 - kuhinja/restoran



FOTODOKUMENTACIJA - okućnica

