

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, Nehajeva 32
099 525 1877
OIB 35313584048
damir.milobara990@gmail.com

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA
PROCJEMBENI ELABORAT

O

utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine u Novom Vinodolskom, Ulica Stjepana
Mažuranića 1 na k.č.br. 3200/1 k.o. Novi



Naručitelj:

Općina Molve Trg kralja Tomislava 11,
48327 Molve, OIB 61513207365

Predmet:

Dva poslovna objekta, spremište i zemljište u
Novom Vinodolskom, Ulica S.Mažuranića 1

Datum: kolovoz 2026.godine

**Elaborat se sastoji od 73 stranice*

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



DAMIR MILOBARA



Elektronički potpisano: 13.08.2026T08:50:23 (UTC:2026-08-13T06:50:23Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: 9445a037-edd3-4d96-b02a-66f6aef7bbf



SADRŽAJ:

- rekapitulacija izračuna
- rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

1. Opće informacije	
2. Podaci o predmetu procjene	
Podaci o očevidu	
Podaci o nekretnini i njenom legalitetu	
3.LOKACIJA	
Položaj i prikaz	
Regionalni položaj (Makrolokacija)	
Lokalni položaj (Mikrolokacija)	
Zemljište	
Planski status	
Opremljenost (prometnice, infrastruktura)	
Buka,zagađenje	
Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta	
4.ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	
Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem	
4.1.Utvrđivanje vrijednosti zemljišta	
Obilježja zemljišta	
Poredbene nekretnine - opis	
Prilagodba vrijednosti zemljišta	
5.GRAĐEVINE I OKUĆNICA	
Osnovne napomene o građevinama	
Osnovna obilježja građevina	
Vrsta građevine, godina gradnje,vanjski izgled	
Površina unutrašnjosti po etažama i prostorijama	
Konstrukcija, obilježja i ocjena stanja	
5.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADA	
Poslovna zgrada 1	
Poslovna zgrada 2	
Troškovna vrijednost građevina	
Privremena vrijednost nekretnina	
Opći odnosi na tržištu nekretnina	
Koeficijenti za prilagodbu	
Ukupna tržišna vrijednost nekretnina	
6.PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	
7.IZJAVA PROCJENITELJA	
8.FOTOELABORAT	
9.PRILOZI	

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

REKAPITULACIJA PODATAKA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine nekretnine u Novom Vinodolskom, Stjepana Mažuranića 1 na k.č.br. 3200/1 k.o. Novi (dvije poslovne zgrade, spremište i građevinsko zemljište)

utvrđuje se jednaka

$T_v = 749.111 \text{ €}$

***Od toga građevinsko zemljište 480.100 E (bez uključenog PDV-a) i
građevinski objekti 269.011 E (s uključenim PDV-om)***

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/441
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 13. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Damira Milobare, magistra inženjera građevinarstva iz Križevaca, Ulica Milutina Cihlara Nehajeva 32, OIB: 35313584048, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Damir Milobara, magistar inženjer građevinarstva iz Križevaca, Ulica Milutina Cihlara Nehajeva 32, OIB: 35313584048, 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

Damir Milobara, magistar inženjer građevinarstva iz Križevaca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti radnika, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



514|UPI710032401441|5

1. OPĆE INFORMACIJE

Na temelju zahtjeva Općine Molve kao i narudžbenice br.18/26 od 24.06.2026.godine, pristupio sam izradi nalaza i mišljenja – procjemenog elaborata kojim se treba utvrditi tržišna vrijednost nekretnine (dvije poslovne zgrade, pomoćna zgrada - spremište i građevinsko zemljište) u ulici Stjepana Mažuranića 1 u Novom Vinodolskom na k.č.br. 3200/1 k.o. Novi.

Očevid na licu mjesta izvršen je dana 26.06.2026.godine uz suglasnost i bez nazočnosti vlasnika.

Sukladno tomu:

Dan vrednovanja: 10.08.2026. godine.

Dan kakvoće: 26.06.2026.godine.

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 utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetne nekretnine.

Elaboratom se utvrđuje isključivo procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

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)
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Institut IGH Zagreb d.d. 3/2026
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- 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)
- ostali važeći propisi i odredbe

Drugi izvori podataka:

- izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena Primorsko – goranske županije
- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Novog Vinodolskog

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje

2. PODACI O PREDMETU PROCJENE

2.1. 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.

Predmetni vlasnički i posjedovni listovi nalaze se u nastavku elaborata.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI VINODOLSKI
Stanje na dan: 31.07.2026. 17:41

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	m ²	
1.	3200/1	DVIJE ZGRADE, 3 GARAZE I DVORIŠTE		490	1762	
		UKUPNO:		490	1762	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	zabijeljuje 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	zabijeljuje 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 inspeksijske poslove Rijeka da nije u tijeku inspeksijski postupak nije priložena.	
1.4	zabijeljuje 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/10-4226/78, 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 31.07.2026.

Predmetna čestica upisana je u posjedovni list br. 4254 k.o. Novi, a posjednik je Općina Molve.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.08.2026. 17:16

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/m ²	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.

Nalaz i mišljenje izrađuje se na temelju raspoložive dokumentacije kao i utvrđenog stanja na terenu.

Tijekom očevida izvršen je vanjski i unutarnji pregled nekretnine koja se u naravi sastoji iz jedne poslovne zgrade poslovne namjene, druge poslovne zgrade, u naravi kuhinje s restoranom i smještajnim sadržajem za radnike, pomoćne zgrade-spremišta i građevinskog zemljišta u Novom Vinodolskom, Ulica Stjepana Mažuranića 1 u Novom Vinodolskom, na k.č.br.3201 k.o. Novi.

Izvršena je i kompletna izmjera na licu mjesta, kako zgrada izvana tako i svih prostorija unutar zgrada

Pritom ukazujem kako adresa nekretnine, vezano na kućni broj, nije istovjetna na stranici Geoportal (S.Mažuranića 7) i na drugim podacima vezanim uz adresu (S.Mažuranića 1).

Ukazujem i na okolnost da postoji razlika u odnosu na površinu čestice u katastru (1763 m²) i zemljišnim knjigama (1762 m²). **U nastavku elaborata koristit će se površina 1763 m² iz katastra.**

Za dijelove građevina koji nisu bili vizualno dostupni (instalacije, izolacije, temelji i sl). se stečeni dojam o građevinama prenosi i na te dijelove te se pretpostavlja da postoje nedostaci i štete sukladno vidljivom.

Na očevidu je korištena (stavljena na raspolaganje) slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige (internet),
- posjedovni list (internet)
- preslik kat.plana (internet)
- karte i tekst prostornog plana područja (internet)

2.2.Podaci o zgradi i legalitetu zgrade

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju kao i očevidom na terenu utvrdio sam da su građevine izgrađene na parceli (dvije poslovne zgrade) u cijelosti legalne.

Za glavni objekt, u naravi upravna zgrada, koji je izvorno stariji od 15. veljače 1968., naknadno je 1976. izdana građevinska dozvola za rekonstrukciju i adaptaciju (u prilogu elaborata).

Popratni objekt – poslovna zgrada 2 u okućnici, legaliziran je rješenjem o izvedenom stanju od 26. listopada 2015. godine kao restoran i kuhinja, dakle, kao objekt poslovne namjene.

Dokumentacija o legalnosti nalazi se u poglavlju Prilozi, na kraju elaborata.

**Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije i dokumentacije iz katastra pa je stoga potrebna dodatna provjera istovjetnosti stanja u zemljišnim knjigama i katastru sa onima iz priloga ovog elaborata.*

***Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a** , i to osobito :

- 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, 94/17)
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb, 2016
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija"

Institut IGH Zagreb d.d. 3/2026

- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- 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 Hrvatskoj, MPUGDI, 2022., klasa 364-04/21-01/2
- ostali važeći propisi i odredbe.

Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.

Elaborat se sastoji od ukupno 73 stranice nalaza s prilogima.

3. LOKACIJA

3.1. Položaj i prikaz

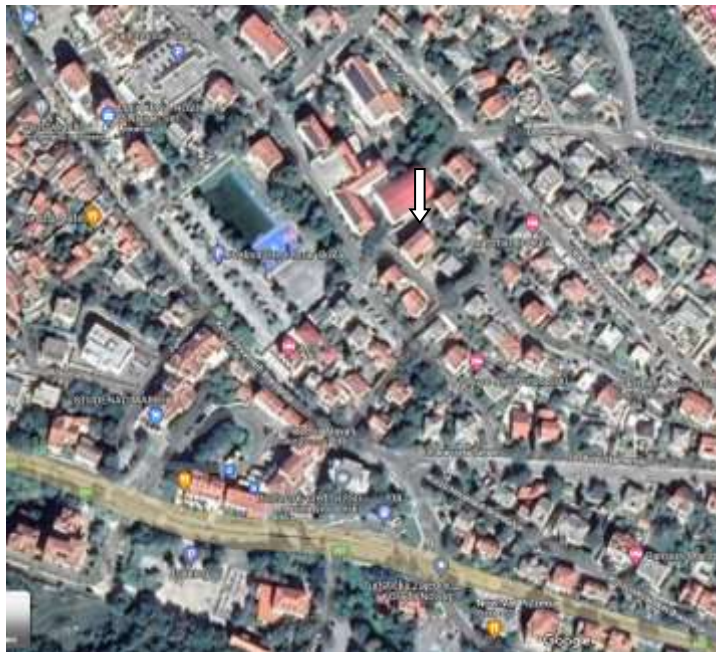
zemljište k.č. 3200/1 k.o. Novi

1. nekretnina: zemljište u izgrađenom dijelu građ.područja naselja (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. zatravnjenost: djelomična
11. površinski sloj: uređena, zapuštena okućnica (asfalt, beton)
12. atraktivnost: lokacija da, objekt dijelom
13. specifičnost: ne
14. oblik: razveden
15. manjak sunč. svjetlosti i provjetravanja: ne
16. komunalna infrastruktura: da
17. buka: ne
18. zagađenost zrakom: ne
19. ukupna površina: 1763 m ²
21. mikrolokacija: u naselju
22. orijentacija: dobra
23. povezanost: dobra

Sukladno UPU naselja Novi Vinodolski, predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u zoni namjene (M) – mješovita namjena uz $k_{\max}=2,0$.

**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.*

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



"BAHALIN" (R1.)	
Razvoj i uređenje	
A. građevinsko područje naselja	
	MJEŠOVITA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA upravna-D1, socijalna-D2, zdravstvena-D3, predškolska-D4, školska-D5, vjerska-D7, ostale javne i društvene građevine-D6, višenamjenske javne i društvene građevine-D9
	(D1) - lučka kapetanija (D2) - dom za smještaj starijih osoba (D3) - dom zdravlja (D4) i (D4z) - dječji vrtić (D5) - osnovna škola (D7) - vjerske građevine (D8) - pošta (D8z) - dobrovoljno vatrogasno društvo (D8s) - šumarja (D9) - višenamjenska javna, kulturna i društvena građevina sa poslovnim prostorima (D9z) - višenamjenska javna i društvena građevina
	POSLOVNA NAMJENA višenamjenska poslovna K, poslovna-pretežito uslužna K1, poslovna-pretežito trgovačka K2
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel-T1, turistička zajednica-T4, ugostiteljsko-turističke građevine bez smještajnih kapaciteta-T5
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA sport-R1, rekreacija-R2, kupalište-R3 (uređena plaža R31, prirodna plaža R3z)
	JAVNE ZELENE POVRŠINE javni park-Z1, dječje igralište-Z2, ostale zelene površine Z4
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	GROBLJE

Članak 11. UPU:

(1) Na površinama mješovite namjene (M) grade se nove, rekonstruiraju i zamjenjuju te održavaju postojeće:

- građevine stambene namjene (obiteljske kuće, stambene i višestambene građevine),
- građevine javne i društvene namjene,
- građevine gospodarske namjene (poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine),
- prometne, infrastrukturne i komunalne površine, građevine i ure

3.2.Regionalni položaj (Makrolokacija)



Primorsko-goranska županija nalazi se na zapadu Hrvatske, 3582 km² kopnene površine. Obuhvaća područje grada Rijeke, sjeveroistočni dio istarskog poluotoka, Kvarnerske otoke, Hrvatsko primorje i Gorski kotar. Sjedište joj je Rijeka, treći po veličini hrvatski grad. Primorsko-goranska županija sastoji se od 14 gradova, 22 općine i 536 naselja u sastavu gradova i općina. Duljina obalne crte u županiji je 1065 km. Najviši vrh je Bjelolasica-Kula (1534 m.), a najviše naselje Begovo Razdolje, na visini od 1060 m.

U fizičko-zemljopisnom smislu Županija se sastoji od tri fizionomski dobro izražene cjeline:

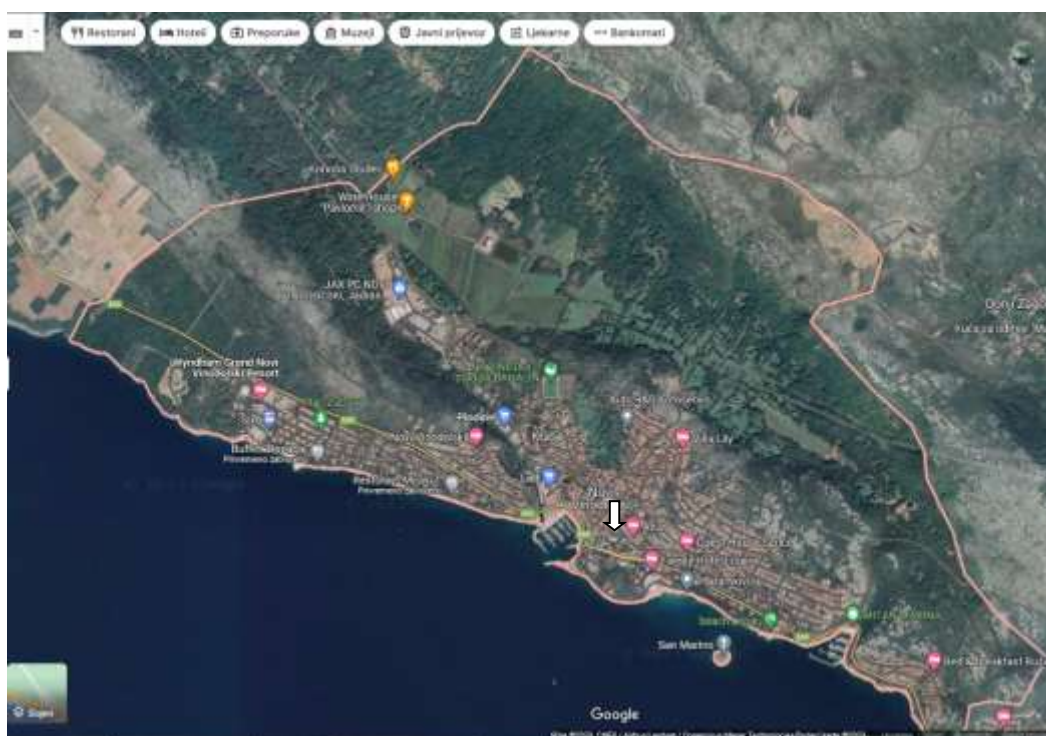
- priobalja s neposrednim zaleđem (oko 34 % teritorija Županije)
- otoka (oko 29 % teritorija Županije)
- Gorskog kotara (oko 37 % teritorija Županije).

Na prostoru od 3582 km² naseljene površine (oko 6,3 % naseljene površine Hrvatske), obitava oko 6,9 % stanovništva države s prosječnom gustoćom naseljenosti 84,9 stanovnika/km².

Izvanredno povoljan geoprometni položaj (raskrižje važnih europskih kopnenih i morskih putova) utjecao je na to da se stanovništvo već od davnina opredijelilo za pomorstvo i druge gospodarske djelatnosti vezane uz more.

Zato se ovo područje, a posebno Rijeka kao županijski centar, razvilo u jako pomorsko središte s razvijenom lučkom, pomorsko-prometnom, brodograđevnom i turističkom djelatnošću od značenja za cijelu Hrvatsku, a Gorski kotar u tradicionalno jako šumarsko i drvoprerađivačko gospodarsko područje.

3.3. Lokalni položaj (Mikrolokacija)



U središnjem dijelu sjevernog Hrvatskog primorja, iz stare frankopanske utvrde zvane Novigrad, razvio se i proširio uz morsku obalu turistički grad Novi Vinodolski, središte današnje Rivijere Novi Vinodolski.

Fizionomiju grada karakterizira primorska arhitektura bijelih pročelja i crvenih krovova u staroj jezgri koji se uzdižu od razine mora do crkve i tornja na brijegu, nadvisujući gradsku konturu kao da čuvaju ovaj kameniti grad nad morem. Po toj je specifičnoj panorami Novi Vinodolski bio prepoznatljiv u prošlosti, takav je i danas, a vjerojatno će takav i ostati u turističkoj budućnosti.

Dušu grada Novog Vinodolskog predstavlja bogato kulturno nasljeđe: zidine rimske utvrde "Lopsica", ostaci samostana frataru Pavlina, frankopanski kaštel s kulom, Stolna crkva, Crkvice sv. Trojstva i sv. Marina na istoimenom otočiću, kuća braće Mažuranić, Čitaonica i knjižnica iz 1845., Narodni muzej, Gradska galerija

"Turnac", staklena kapelica, jezgra starog dijela grada, kao i sačuvani autentični folklor ovog kraja.

Poslovična gostoljubivost lokalnog stanovništva, kristalno bistro more, raznovrsne plaže, grad i okolica bez industrijskih zagađivača, brojni vinogradi, lovna područja, strujanje gorskog zraka iz visokih šuma neposrednog zaleđa, uređene biciklističke i planinarske staze, vidikovci i šetnice – sve to daje Rivijeri Novi Vinodolski neprocjenjive ekološke prednosti, posebno za razvitak turističko-ugostiteljske djelatnosti.

Hoteli, autokampovi, dvije marine, apartmani i sobe u privatnim kućama nude smještajni kapacitet za preko 10.000 turista dnevno. U sklopu hotela i u njihovoj neposrednoj okolini izgrađeni su sportsko-rekreacijski objekti, vanjski i unutarnji bazeni s morskom vodom, saune, ronilački centri i ostali turistički sadržaji. Posebno ističemo "Novi Spa Hotels & Resort" kategorije 5 zvjezdica s jednim od najvećih i najopremljenijih wellness centara u Europi, te hotel "Lišanj" s 4 zvjezdice idealan za obiteljski odmor. Mnogobrojni restorani i konobe pružaju posebne gastronomske užitke za sve turiste.

Akvatorij luke s vezovima za plovila, benzinskom crpkom, dizalicom i pokosom za spuštanje i dizanje plovila, te parkiralištem za automobile, prikolice i plovila namijenjen je nautičkim turistima, za koje je organizirana i služba pomoći i spašavanja na moru. Dvije moderno uređene marine svrstavaju Novi Vinodolski u jednu od najboljih nautičkih destinacija na Jadranu.

Rivijera Novi Vinodolski lako je dostupna iz Europe i Sredozemlja Jadranskom turističkom cestom, preko željezničke postaje Rijeka ili zračne luke Krk-Rijeka, a pogotovo plovnim putovima.

Rivijera Novi Vinodolski proteže se na otprilike 25 kilometara obale: uz Novi Vinodolski treba posebno spomenuti priobalna mjesta Povile, Klenovica, Smokvica i Sibinj.

3.4.Planski status

Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su na temelju Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta Primorsko-goranske županije, a prema podacima sa stranice MGIPU – E - nekretnine.

Sukladno UPU naselja Novi Vinodolski, predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u zoni namjene (M) – mješovita namjena uz $k_{smax}=2,0$.

Teren zemljišta je vrlo blago položen, a pristup je preko asfaltirane Ulice S.Mažuranića u Novom Vinodolskom (slijepa ulica).

Položaj parcele je iznimno povoljan obzirom na lokaciju, položaj ostalih objekata u zoni kao na blizinu izlaska na magistralnu cestu.

Na parceli je moguć priključak na vodovodnu mrežu, elektromrežu, kanalizaciju, plin i telefon.

Planski status

Sukladno UPU naselja Novi Vinodolski, predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u zoni namjene (M) – mješovita namjena uz $k_{\max}=2,0$.



3.5. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Kao što je već prethodno opisano, građevinsko zemljište nalazi se na završetku ulice S.Mažuranića 1 u Novom Vinodolskom, na oko 200 m od Jadranske magistrale i u samom središtu Grada te na oko 300 m od najbliže plaže.

3.6. Buka, zagađenje

Na navedenoj lokaciji su buka i zagađenje izraženi u mjeri koja zadovoljava postojeće propise za to područje.

3.7. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Trenutno se zemljište koristi kao dijelom izgrađeno građevinsko zemljište s 2 poslovne građevine i spremište.

3.8. Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Iz odredbi prostornog plana vidljiva je moguća vrsta izgradnje kao i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine.

3.9. Specifičnost lokacije

Lokacija predstavlja iznadprosječnu i traženu lokaciju unutar grada..

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Procjenjivana nekretnina je u Ulici S. Mažuranića 1 u Novom Vinodolskom, na k-č-br. 3200/1 k.o. Novi.

Sukladno odredbi članka 24. Zakona o procjeni nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta, odabrana je **poredbena metoda**.

Članak 24.

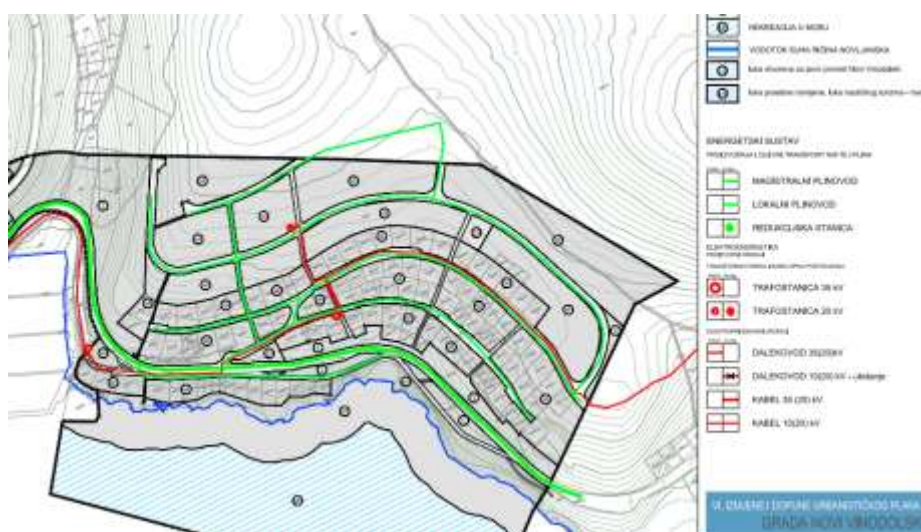
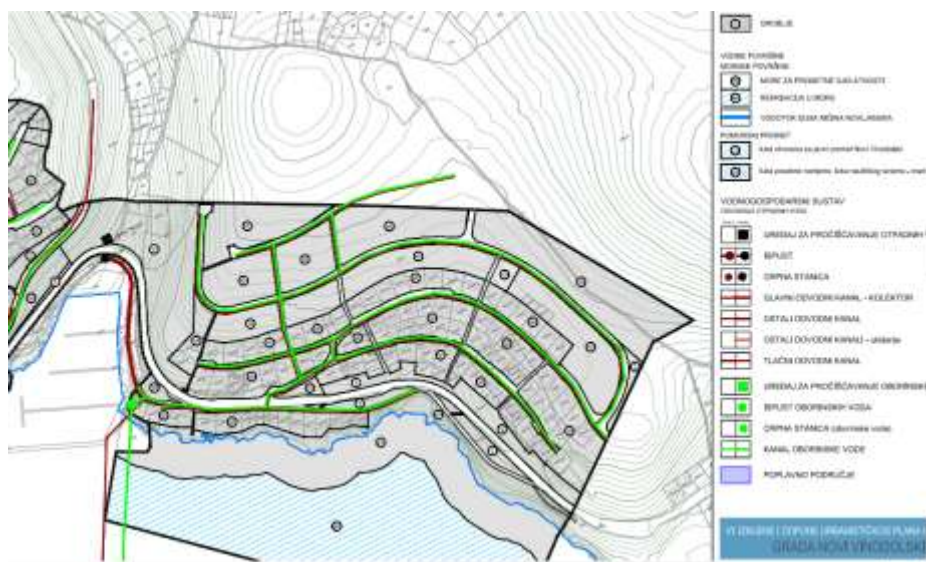
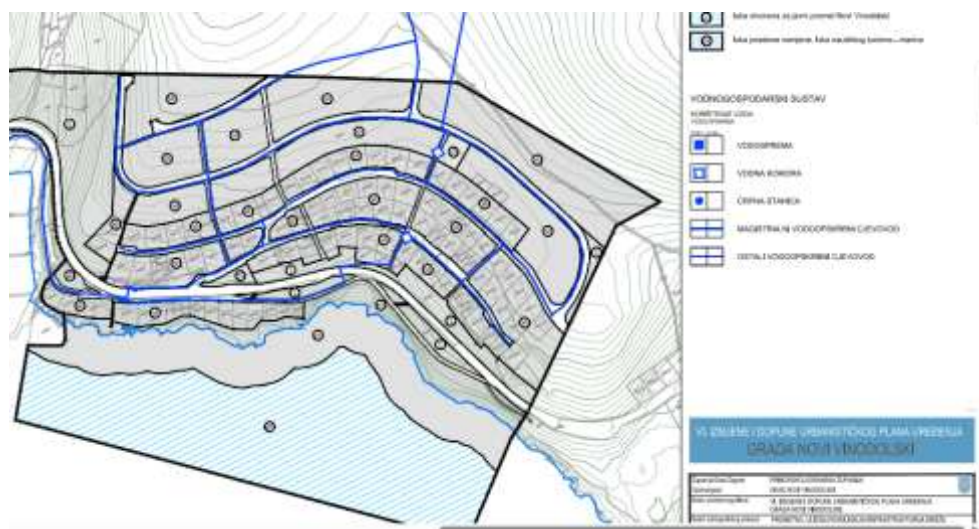
(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta,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

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Sukladno provedbenim odredbama Prostornog plana, procjenjivana nekretnina (zemljišta) i odabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

Za procjenu tržišne vrijednosti zgrada odabrana je **troškovna metoda** procjenjivanja budući da su zgrade dulje vrijeme izvan funkcije, da su u većoj ili manjoj mjeri oštećene i devastirane i da, u ovakvom stanju i bez znatnih ulaganja, ne mogu ostvariti zakup.

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
 stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
 48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
 099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

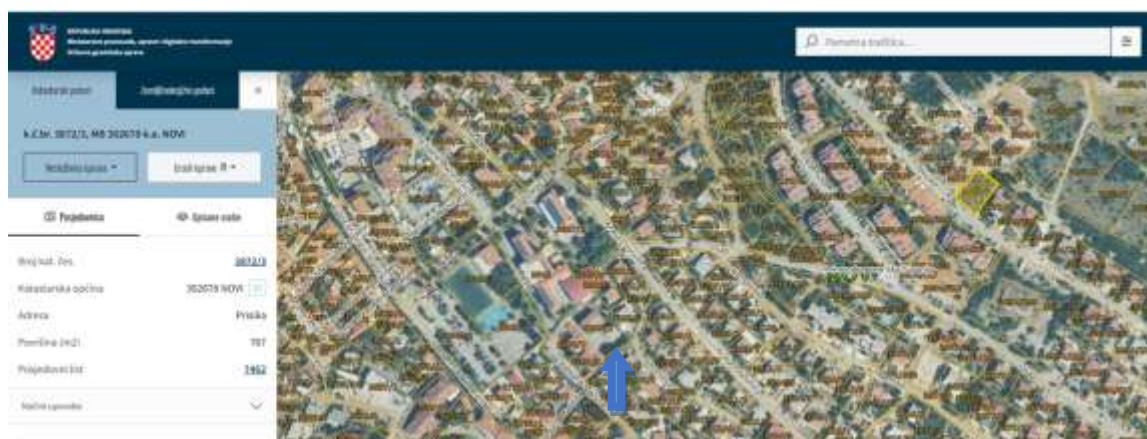
Članak 11. VI. li D U P U n a s e l j a N o v i V i n o d o l s k i

(1) Na površinama mješovite namjene (M) grade se nove, rekonstruiraju i zamjenjuju te održavaju postojeće:

- građevine stambene namjene (obiteljske kuće, stambene i višestambene građevine),
- građevine javne i društvene namjene,
- građevine gospodarske namjene (poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine),
- prometne, infrastrukturne i komunalne površine, građevine i uređaji
- javne zelene površine,
- dječja igrališta.

**Poredbena nekretnina 1:
U Novom Vinodolskom, k.č.br.3872/3 k.o. Novi**

1 2386000 5626780 PRIMORSKO-GORAN... NOVI 3872/3 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) KP - KUPOPRODAJA 30.09.2025. 178.125,00 EUR 767,00 KP PROVEDENA STALU... NOVI VINODOL...



*plavom strelicom označen je položaj promatrane nekretnine u odnosu na poredbenu nekretninu;

1. Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana:
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:
3. Upisana prava i tereti:
4. Namjena
5. Kimax

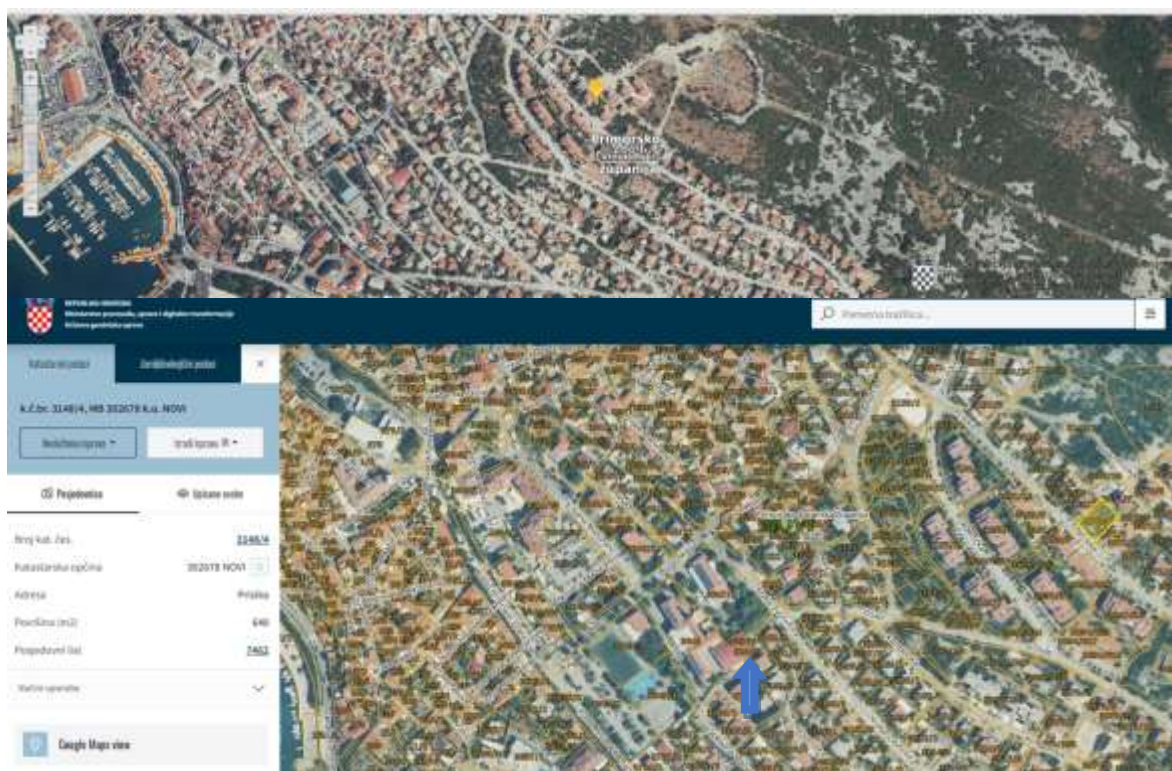
I kategorija
ista
nema
M
2

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
 stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
 48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
 099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



Poredbena nekretnina 2 U Novom Vinodolskom, k.č.br.3184/4 k.o. Novi

RB	ID ZIC	ID PN	Zupanje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta upotrebe	Datum upisa	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u m ²	Status posjeda	Broj nadzemnih eta	Godina izgradnje	Opisni blok
1	3380344	5432344	PRIPADARSKO-CIGAN	NOVI	3184/4	GRAĐEVINARSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GP - KUPOVNOPOSJED	18.09.2015.	170.125,00 EUR	648,00 m ²	POSJEDOVNA PRAVA			NOVI VINODOLSKI



*plavom strelicom označen je položaj promatrane nekretnine u odnosu na poredbenu nekretninu;

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



1. Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana:
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:
3. Upisana prava i tereti:
4. Namjena
5. Kimax

I kategorija
ista
nema
M
2

099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

U Novom Vinodolskom, k.č.br.3188/2 k.o. Novi

poredbenu nekretninu;

Nº	SI INC	SI PR	Identif.	R.O.	R.E.	Web site/phone	Web page	Contact person	Web site/phone (SI)	Phone e-mail	Status profile	Key informant for studies/ignoring	Comments
1	SI INC	SI PR	INSTITUTO COLOMBIANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS	SI INC	SI PR	WWW.ICBIO.ORG.CO	WWW.ICBIO.ORG.CO	SI INC	WWW.ICBIO.ORG.CO	SI INC	SI PR	SI INC	SI INC





1. Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana:	I kategorija
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:	ista
3. Upisana prava i tereti:	nema
4. Namjena	M
5. Kimax	2

Međuvremensko izjednačenje cijena

1E = 7,534 kn jedinstveni tečaj od 01.01.2023.

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. *time-dummy*), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. *Rolling window time-dummy*). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeć i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2024.	1. tr.	83,7	84,1	83,5	84,2	85,0	78,3
	2. tr.	87,5	89,4	87,0	87,5	89,2	82,7
	3. tr.	89,6	90,6	89,4	88,2	91,8	87,0
	4. tr.	90,5	90,9	90,4	90,6	91,7	87,1
2025.	1. tr.	94,8	96,9	94,0	95,1	95,2	93,0
	2. tr.	98,7	98,1	98,9	98,1	99,5	97,9
	3. tr.	101,6	100,9	101,8	102,8	100,4	101,7
	4. tr.	104,9	104,0	105,3	104,1	104,8	107,4
2026.	1. tr.	108,4	106,3	109,2	109,0	107,2	109,8

Redni broj	1	2	3
Oznaka iz "e-nekretnine"	IDZKC 2386000	IDZKC 2380594	IDZKC 2219848
Datum transakcije	9/2025	9/2025	9/2024
Površina (m2)	767	648	712
Cijena (€)	178.125	178.125	175.000
Cijena (€/m2)	232,24	274,88	245,79
Indeks/dan transakcije	100,4	100,4	87,00
Indeks/dan vrednovanja (7/2026.)	107,20	107,20	107,20
Korekcijski faktor	1,067	1,067	1,16
Međuvremensko izjednačenje (€/m2)	247,97	292,30	285,11

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Položajna obilježja : uspoređuju se kroz tabelarni obračun

	procjenjivana nekr. k.č.br.3200/1 k.o. No	Usporedba IDZKC 2386000	Usporedba IDZKC 2380594	Usporedba IDZKC 2219848
FIZIČKI ASPEKTI	1763 m2			
Prilagodba	--	1,07	1,07	1,16
Prilagođena prodajna cijena po m2	E/m2	247,97	292,30	285,11
Tehničko stanje	dobro	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	247,97	292,30	285,11
Kat				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	247,97	292,30	285,11
Lokacija	izvršna	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	--	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	260,37	306,92	299,37
Mogućnost parkiranja	dobra	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	--	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	273,39	322,26	314,33
Cestovni pristup	doobar	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	259,72	306,15	298,62
Pristup važnijim gradskim sadržajima	izvrstan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	259,72	306,15	298,62
Atraktivnost nekretnine	iznadprosječna	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	--	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	272,70	321,46	313,55
Komunalna infrastruktura	Da	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	272,70	321,46	313,55
Prilagodba zbog veličine	1.763	767,00	648,00	712,00
Prilagodba	--	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	245,43	289,31	282,19
Neatraktivno susjedstvo	ne	Ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	245,43	289,31	282,19
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	272,31	245,43	289,31	282,19

Statistička provjera i izračun

Prosjek	272,31		
Odstupanja od prosjeka	- 26,88	17,00	9,88
Kvadrat odstupanja	723	289	98
Suma	1109		
Standardno odstupanje	33,30	12%	
Pravilo dva sigma (+-)	24,00		
Odstupanje od prosjeka	10%	6%	4%
Odstupanje od dva -sigma	ne	ne	ne

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka Pravilnika može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta
2. nepoznatih izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – ponuđenim kupoprodajnim cijenama ili cijenama iz baze podataka.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine uzimaju se kroz faktore prilagodbe tržištu.

TABLIČNI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK	
P= 1763 m ²	
Usklađena vrijednost po m ² (€):	272,31 €
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	1763 x 310,36 = 480.082 €
Zaokruženo (€):	480.100 €

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka

Nema nedostataka

PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST

1	PROCIJENJENA VRIJEDNOST USPOREDNOM METODOM	480.100 €
2	UMANJENJE	0 €
	UKUPNO	480.100 €

5. Građevine i vanjsko uređenje

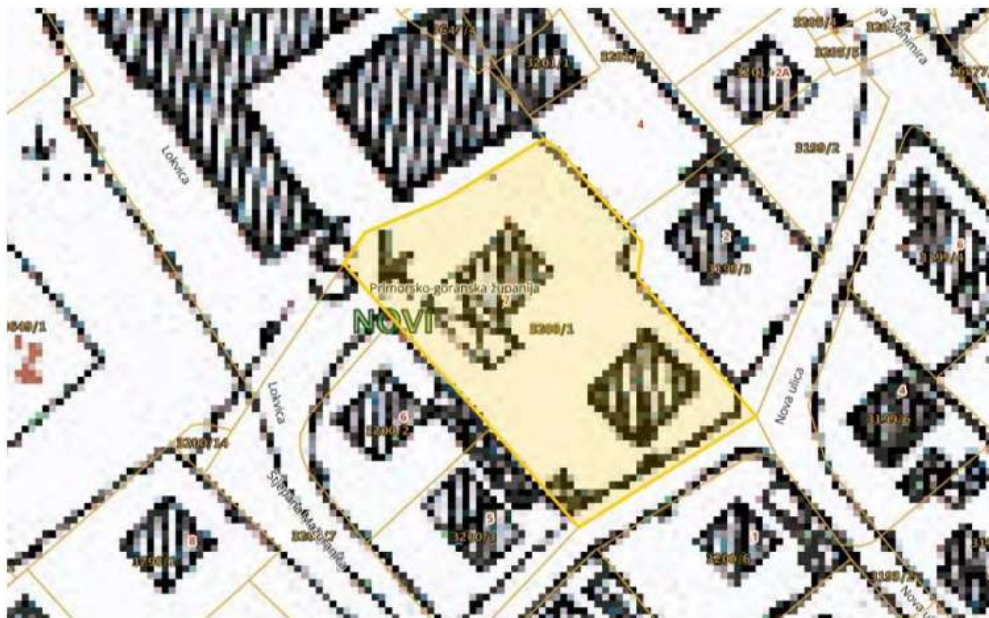
Osnovne napomene o građevinama

Sva saznanja o građevinama dobivena su u okvirima obilaska terena.

Opisi zgrada su izrađeni sukladno potrebama izvođenja zaključaka o vrijednosti zgrade.

Za sve dijelove objekta koji su ili zatvoreni ili vizualno nedostupni, procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

Uvidom u Hrvatsku osnovnu kartu (godina snimanja 1980-1981.) vidljivo je postojanje većine zgrada:



5.a.Osnovna obilježja građevine:

Poslovna zgrada 1

Vrsta: poslovna zgrada

Legalnost:

-građevinska dozvola za rekonstrukciju – dogradnju i nadogradnju iz 1976.godine.

Godina gradnje : osnovno oko 1960. godine, rekonstrukcija oko 1976. - 1980 godine, znatno nakon toga (procjena – oko 2000 godine) ponovno obnovljena / vanjska bravarija, sanitarni čvorovi, krovište i pokrov, galerije, vjetrobran); starost objekta za procjenu: prosječno 50 godina .

Energetski certifikat: nije priložen

Vanjski izgled: višekatna zgrada u ključ (prizemlje, galerija unutar prizemlja, kat, polukat, potkrovlje)

Zidovi: dijelom puna opeka u debljini 38 i 51 cm, dijelom blok opeka u debljini 30 cm;

Pregradni zidovi: puna opeka u debljini 12 i 25 cm;

Međukatna konstrukcija: betonska, polumontažna;

Vanjska stolarija: dijelom drvena, dvostruka, krilo na krilo, jednostruko ostakljena, dijelom aluminijska , IZO, dvostruko ostakljena (na dvorišnom dijelu) dijelom željezni prozori (stijene) sa jednostrukim staklom

Podovi: dijelom brušeni teraco, dijelom keramika, dijelom drveni podovi (parket), polukat – polimramor ploče

Limarija: pocinčana , dotrajala

Instalacije: klima u jednoj prostoriji, struja, voda, odvodnja (betonska taložnica),

Pročelje: žbuka i boja , mjestimice oštećena uslijed vlage

Krovište i pokrov: drveno, glineni crijep – mediteran – sve novijeg datuma

Okoliš, parkirne površine: asfaltirano dvorište, kameno – željezna ograda ili betonsko – žičana ograda

Opće stanje zgrade:

Unutar zgrade uočeni su dijelovi koji su devastirani:

Potkrovlje: oštećen parket, oštećena potkonstrukcija podgleda stropa)

Polukat: tragovi vlage u sjeveroistočnom zidu; kat: tragovi vlage ispod prozorskih klupčica – jugozapadna fasada,

Prizemlje: tragovi vlage ispod prozorskih klupčica - jugozapadna fasada.

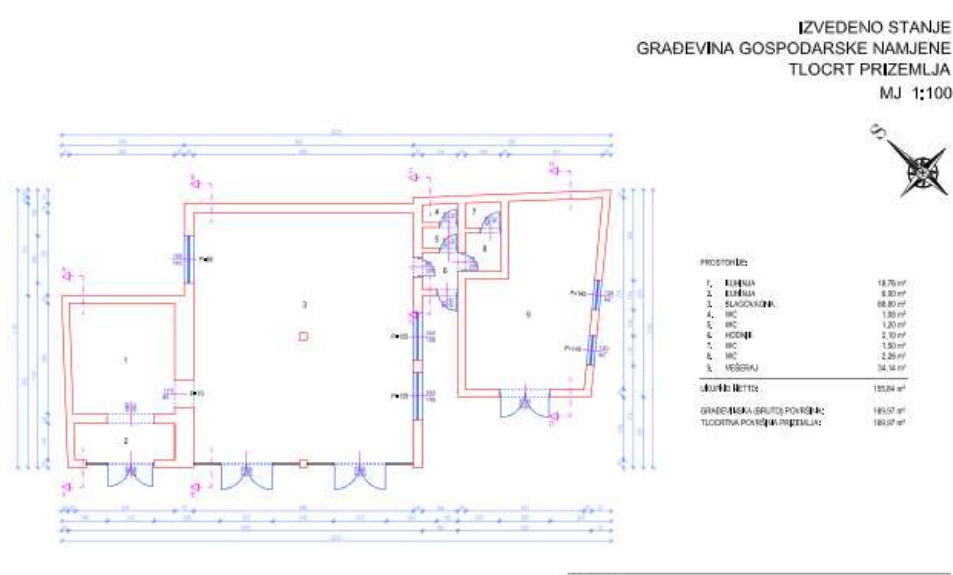
Stanje konstrukcije:

Nisu uočene nikakve pukotine konstruktivnog karaktera, slijeganja temelja ili oštećenja i deformacije stropne konstrukcije; krovna konstrukcija je u izvrsnom stanju, a prodor atmosferilija ispod krova uzrokovan je nekvalitetnom limarijom i krovnim prozorima te zbog nedostatka nekoliko glinenih crijepova na krovu.;

Poslovna zgrada 2 – restoran s kuhinjom, sanitarni čvor i smještaj za radnike 1

Legalnost:

Rješenje o izvedenom stanju iz 2015.godine za restoran i kuhinju



Godina gradnje: cca 1980. godina, temeljito obnovljeno, po ocjeni procjenitelja, unazad 10-tak godina (kompletna keramika podova i zidova, instalacije, uređenje kuhinje, sanitarni čvorovi, smještajni prostori) – prosječna starost za procjenu 30 godina; u odnosu na stanje iz Rješenja o izvedenom stanju, dodatno je uređena kuhinja te izvedeni sanitarni čvorovi u smještajnom prostoru.

Energetski certifikat:	nije priložen
Vanjski izgled:	prizemna zgrada s ravnim krovom
Pročelje:	žbuka, hirofa, dijelom oštećeno uslijed djelovanja kapilarne vlage
Krovište i pokrov:	betonska ploča, hidroizolirana, nezaštićena hidroizolacija s oborinskom vodom koja mjestimice leži na plohi
Zidovi:	blok opeka u debljini 30 cm;
Pregradni zidovi:	šuplja opeka u debljini 12 i 7 cm;
Stropna konstrukcija:	armirano betonska ploča
Vanjska stolarija:	crna bravarija, neizolirana, jednostruko staklo
Podovi:	keramika,
Limarija:	samo opšavi ravne ploče
Instalacije:	struja, voda, odvodnja (betonska taložnica),

Opće stanje zgrade:

Unutar zgrade uočeni su dijelovi koji su devastirani (kuhinja), fasada zgrade, vlaga zidova u smještajnom prostoru (vidi fotografije u prilogu)

Stanje konstrukcije:

Nisu uočene nikakve pukotine konstruktivnog karaktera, slijeganja temelja ili oštećenja i deformacije stropne konstrukcije;

POMOĆNA GRAĐEVINA spremište

Tlocrtna veličina: 5,85 x 4,40 m m²

Vrsta: spremište

Legalnost: nije dokazana

Godina gradnje : cca 2000. godina

Vanjski izgled: prizemna zgrada

Pročelje: žbuka, hirofa

Krovište i pokrov: betonski krov u padu s hidroizolacijom

Budući da bi trošak legalizacije ovog objekta bio približan tržišnoj vrijednosti, u nastavku procjene, ovaj se objekt neće uzimati u obzir kod procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

ISKAZ POVRŠINA

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (N.N. 105/2012) - KOEFICIJENTI

STRANICA 108 - BRIS 100

NARODNE NOVINE

IZDANJE 100. NOVEMBRA 2012.

PETAK, 5. LISTOPAD 2012.

PRILOG I.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRACUN KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA - STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTORI	koeficijent
stanovi > 3,0 m x 3,0 m	1,00
stanovi > 2,5 m x 3,0 m	0,90
stanovi > 2,0 m x 3,0 m	0,75
stanovi > 1,5 m x 3,0 m	0,60
stanovi > 1,0 m x 3,0 m	0,50
stanovi > 1,0 m x 2,0 m	0,75
stanovi > 1,0 m x 1,5 m	0,50
stanovi > 1,0 m x 1,0 m	0,25

Za stanove s manje površine od ovih granica, koeficijent iznosi:

	0,25
POSREDOVANJE	koeficijent
posrednik > 1,0 m x 1,0 m	0,50
posrednik > 1,0 m x 0,5 m	0,25
posrednik > 0,5 m x 0,5 m	0,10
posrednik > 0,5 m x 0,2 m	0,05
posrednik > 0,2 m x 0,2 m	0,02
posrednik > 0,2 m x 0,1 m	0,01
posrednik > 0,1 m x 0,1 m	0,005
posrednik > 0,1 m x 0,05 m	0,002
posrednik > 0,05 m x 0,05 m	0,001
posrednik > 0,05 m x 0,02 m	0,0005
posrednik > 0,02 m x 0,02 m	0,0002
posrednik > 0,02 m x 0,01 m	0,0001
posrednik > 0,01 m x 0,01 m	0,00005
posrednik > 0,01 m x 0,005 m	0,00002
posrednik > 0,005 m x 0,005 m	0,00001
posrednik > 0,005 m x 0,002 m	0,000005
posrednik > 0,002 m x 0,002 m	0,000002
posrednik > 0,002 m x 0,001 m	0,000001
posrednik > 0,001 m x 0,001 m	0,0000005
posrednik > 0,001 m x 0,0005 m	0,0000002
posrednik > 0,0005 m x 0,0005 m	0,0000001
posrednik > 0,0005 m x 0,0002 m	0,00000005
posrednik > 0,0002 m x 0,0002 m	0,00000002
posrednik > 0,0002 m x 0,0001 m	0,00000001
posrednik > 0,0001 m x 0,0001 m	0,000000005
posrednik > 0,0001 m x 0,00005 m	0,000000002
posrednik > 0,00005 m x 0,00005 m	0,000000001
posrednik > 0,00005 m x 0,00002 m	0,0000000005
posrednik > 0,00002 m x 0,00002 m	0,0000000002
posrednik > 0,00002 m x 0,00001 m	0,0000000001
posrednik > 0,00001 m x 0,00001 m	0,00000000005
posrednik > 0,00001 m x 0,000005 m	0,00000000002
posrednik > 0,000005 m x 0,000005 m	0,00000000001
posrednik > 0,000005 m x 0,000002 m	0,000000000005
posrednik > 0,000002 m x 0,000002 m	0,000000000002
posrednik > 0,000002 m x 0,000001 m	0,000000000001
posrednik > 0,000001 m x 0,000001 m	0,0000000000005
posrednik > 0,000001 m x 0,0000005 m	0,0000000000002
posrednik > 0,0000005 m x 0,0000005 m	0,0000000000001
posrednik > 0,0000005 m x 0,0000002 m	0,00000000000005
posrednik > 0,0000002 m x 0,0000002 m	0,00000000000002
posrednik > 0,0000002 m x 0,0000001 m	0,00000000000001
posrednik > 0,0000001 m x 0,0000001 m	0,000000000000005
posrednik > 0,0000001 m x 0,00000005 m	0,000000000000002
posrednik > 0,00000005 m x 0,00000005 m	0,000000000000001
posrednik > 0,00000005 m x 0,00000002 m	0,0000000000000005
posrednik > 0,00000002 m x 0,00000002 m	0,0000000000000002
posrednik > 0,00000002 m x 0,00000001 m	0,0000000000000001
posrednik > 0,00000001 m x 0,00000001 m	0,00000000000000005
posrednik > 0,00000001 m x 0,000000005 m	0,00000000000000002
posrednik > 0,000000005 m x 0,000000005 m	0,00000000000000001
posrednik > 0,000000005 m x 0,000000002 m	0,000000000000000005
posrednik > 0,000000002 m x 0,000000002 m	0,000000000000000002
posrednik > 0,000000002 m x 0,000000001 m	0,000000000000000001
posrednik > 0,000000001 m x 0,000000001 m	0,0000000000000000005
posrednik > 0,000000001 m x 0,0000000005 m	0,0000000000000000002
posrednik > 0,0000000005 m x 0,0000000005 m	0,0000000000000000001
posrednik > 0,0000000005 m x 0,0000000002 m	0,00000000000000000005
posrednik > 0,0000000002 m x 0,0000000002 m	0,00000000000000000002
posrednik > 0,0000000002 m x 0,0000000001 m	0,00000000000000000001
posrednik > 0,0000000001 m x 0,0000000001 m	0,000000000000000000005
posrednik > 0,0000000001 m x 0,00000000005 m	0,000000000000000000002
posrednik > 0,00000000005 m x 0,00000000005 m	0,000000000000000000001
posrednik > 0,00000000005 m x 0,00000000002 m	0,0000000000000000000005
posrednik > 0,00000000002 m x 0,00000000002 m	0,0000000000000000000002
posrednik > 0,00000000002 m x 0,00000000001 m	0,0000000000000000000001
posrednik > 0,00000000001 m x 0,00000000001 m	0,00000000000000000000005
posrednik > 0,00000000001 m x 0,000000000005 m	0,00000000000000000000002
posrednik > 0,000000000005 m x 0,000000000005 m	0,00000000000000000000001
posrednik > 0,000000000005 m x 0,000000000002 m	0,000000000000000000000005
posrednik > 0,000000000002 m x 0,000000000002 m	0,000000000000000000000002
posrednik > 0,000000000002 m x 0,000000000001 m	0,000000000000000000000001
posrednik > 0,000000000001 m x 0,000000000001 m	0,0000000000000000000000005
posrednik > 0,000000000001 m x 0,0000000000005 m	0,0000000000000000000000002
posrednik > 0,0000000000005 m x 0,0000000000005 m	0,0000000000000000000000001
posrednik > 0,0000000000005 m x 0,0000000000002 m	0,00000000000000000000000005
posrednik > 0,0000000000002 m x 0,0000000000002 m	0,00000000000000000000000002
posrednik > 0,0000000000002 m x 0,0000000000001 m	0,00000000000000000000000001
posrednik > 0,0000000000001 m x 0,0000000000001 m	0,000000000000000000000000005
posrednik > 0,0000000000001 m x 0,00000000000005 m	0,000000000000000000000000002
posrednik > 0,00000000000005 m x 0,00000000000005 m	0,000000000000000000000000001
posrednik > 0,00000000000005 m x 0,00000000000002 m	0,0000000000000000000000000005
posrednik > 0,00000000000002 m x 0,00000000000002 m	0,0000000000000000000000000002
posrednik > 0,00000000000002 m x 0,00000000000001 m	0,0000000000000000000000000001
posrednik > 0,00000000000001 m x 0,00000000000001 m	0,00000000000000000000000000005
posrednik > 0,00000000000001 m x 0,000000000000005 m	0,00000000000000000000000000002
posrednik > 0,000000000000005 m x 0,000000000000005 m	0,00000000000000000000000000001
posrednik > 0,000000000000005 m x 0,000000000000002 m	0,000000000000000000000000000005
posrednik > 0,000000000000002 m x 0,000000000000002 m	0,000000000000000000000000000002
posrednik > 0,000000000000002 m x 0,000000000000001 m	0,000000000000000000000000000001
posrednik > 0,000000000000001 m x 0,000000000000001 m	0,0000000000000000000000000000005
posrednik > 0,000000000000001 m x 0,0000000000000005 m	0,0000000000000000000000000000002
posrednik > 0,0000000000000005 m x 0,0000000000000005 m	0,0000000000000000000000000000001
posrednik > 0,0000000000000005 m x 0,0000000000000002 m	0,00000000000000000000000000000005
posrednik > 0,0000000000000002 m x 0,0000000000000002 m	0,00000000000000000000000000000002
posrednik > 0,0000000000000002 m x 0,0000000000000001 m	0,00000000000000000000000000000001
posrednik > 0,0000000000000001 m x 0,0000000000000001 m	0,000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,0000000000000001 m x 0,00000000000000005 m	0,000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,00000000000000005 m x 0,00000000000000005 m	0,000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,00000000000000005 m x 0,00000000000000002 m	0,0000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,00000000000000002 m x 0,00000000000000002 m	0,0000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,00000000000000002 m x 0,00000000000000001 m	0,0000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,00000000000000001 m x 0,00000000000000001 m	0,00000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,00000000000000001 m x 0,000000000000000005 m	0,00000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,000000000000000005 m x 0,000000000000000005 m	0,00000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,000000000000000005 m x 0,000000000000000002 m	0,000000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,000000000000000002 m x 0,000000000000000002 m	0,000000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,000000000000000002 m x 0,000000000000000001 m	0,000000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,000000000000000001 m x 0,000000000000000001 m	0,0000000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,000000000000000001 m x 0,0000000000000000005 m	0,0000000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,0000000000000000005 m x 0,0000000000000000005 m	0,0000000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,0000000000000000005 m x 0,0000000000000000002 m	0,00000000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,0000000000000000002 m x 0,0000000000000000002 m	0,00000000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,0000000000000000002 m x 0,0000000000000000001 m	0,00000000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,0000000000000000001 m x 0,0000000000000000001 m	0,000000000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,0000000000000000001 m x 0,00000000000000000005 m	0,000000000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,00000000000000000005 m x 0,00000000000000000005 m	0,000000000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,00000000000000000005 m x 0,00000000000000000002 m	0,0000000000000000000000000000000000000005
posrednik > 0,00000000000000000002 m x 0,00000000000000000002 m	0,0000000000000000000000000000000000000002
posrednik > 0,00000000000000000002 m x 0,00000000000000000001 m	0,0000000000000000000000000000000000000001
posrednik > 0,00000000000000000001 m x 0,00000000000000000001 m	0,005
posrednik > 0,00000000000000000001 m x 0,000000000000000000005 m	0,002
posrednik > 0,000000000000000000005 m x 0,000000000000000000005 m	0,001
posrednik > 0,000000000000000000005 m x 0,000000000000000000002 m	0,0005
posrednik > 0,000000000000000000002 m x 0,000000000000000000002 m	0,0002
posrednik > 0,000000000000000000002 m x 0,000000000000000000001 m	0,0001
posrednik > 0,000000000000000000001 m x 0,000000000000000000001 m	0,005
posrednik > 0,000000000000000000001 m x 0,0000000000000000000005 m	0,002
posrednik > 0,0000000000000000000005 m x 0,0000000000000000000005 m	0,001
posrednik > 0,0000000000000000000005 m x 0,0000000000000000000002 m	0,0005
posrednik > 0,0000000000000000000002 m x 0,0000000000000000000002 m	0,0002
posrednik > 0,0000000000000000000002 m x 0,0000000000000000000001 m	0,0001
posrednik > 0,0000000000000000000001 m x 0,0000000000000000000001 m	0,005
posrednik > 0,0000000000000000000001 m x 0,00000000000000000000005 m	0,002
posrednik > 0,00000000000000000000005 m x 0,00000000000000000000005 m	0,0001
posrednik > 0,00000000000000000000005 m x 0,00000000000000000000002 m	0,005
posrednik > 0,00000000000000000000002 m x 0,00000000000000000000002 m	0,002
posrednik > 0,00000000000000000000002 m x 0,00000000000000000000001 m	0,001
posrednik > 0,00000000000000000000001 m x 0,00000000000000000000001 m	0,0005
posrednik > 0,00000000000000000000001 m x 0,000000000000000000000005 m	0,0002
posrednik > 0,000000000000000000000005 m x 0,000000000000000000000005 m	0,0001
posrednik > 0,000000000000000000000005 m x 0,000000000000000000000002 m	0,005
posrednik > 0,0000	

POSLOVNA ZGRADA 1	TLOCRTNO: 13,20 x 6,30 + 10,00 x 10,00 = 183,20 m ²			
ETAŽA				
PRIZEMLJE	POVRŠINA PROSTORIJE m²	VISINA PROSTORIJE m¹	KOREKTIVNI KOEFICIJENT	OBRAČUNSKA POVRŠINA m²
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 VIŠI DIO	25,07	6,90	1,50	38,55
DVORANA NIŽI DIO	14,57	2,40	0,75	10,92
WC I SAN . ČVOR	9,80	3,60	1,00	9,80
CENTRALNI HODNIK	28,44	4,80	1,50	42,66
DRVENA KABINA	15,50	2,40	0,75	11,62
VJETROBRAN	2,25	2,90	1,00	2,25
				160,94
GALERIJA	POVRŠINA PROSTORIJE	VISINA PROSTORIJE	KOREKTIVNI KOEFICIJENT	OBRAČUNSKA POVRŠINA
GALERIJA 1	15,50	2,40	0,75	11,62
GALERIJA 2	14,57	2,40	0,75	10,92
				22,54
KAT	POVRŠINA PROSTORIJE	VISINA PROSTORIJE	KOREKTIVNI KOEFICIJENT	OBRAČUNSKA POVRŠINA
STUBIŠTE	15,16	4,40	1,00	15,16
HODNIK	5,38	3,26	1,00	5,38
POMOĆNA PROSTORIJA	3,74	3,26	1,00	3,74
SOBA 1	12,77	3,10	1,00	12,77
SOBA 2	13,65	3,10	1,00	13,65
HODNIK I DRVENO STUBIŠTE	8,40	3,26	1,00	8,40
				59,10
POLUKAT	POVRŠINA PROSTORIJE	VISINA PROSTORIJE	KOREKTIVNI KOEFICIJENT	OBRAČUNSKA POVRŠINA
HODNIK I STUBIŠTE	8,19	2,80	1,00	8,19
SOBA 1	12,95	2,80	1,00	12,95
SANITARNI ČVOR	4,80	2,80	1,00	4,80
SOBA RAVNO	17,57	2,80	1,00	17,57
SOBA 1 L	27,14	2,80	1,00	27,14
SOBA 2 L	17,48	2,80	1,00	17,48

				88,13
POTKROVLJE	POVRŠINA PROSTORIJE	VISINA PROSTORIJE	KOREKTIVNI KOEFICIJENT	OBRAČUNSKA POVRŠINA
HODNIK	13,17	2,90	1,00	13,17
PROSTORIJA 1	16,10	2,20*	0,75	12,08
PROSTORIJA 2	18,13	2,20*	0,75	13,59
PODEST	11,32	1,80*	0,50	5,66
TAVAN	62,00	0,20 – 2,60	0,30	18,60
				63,10
			SVEUKUPNO M2	393,81 m2
OBUJAM				1.750 m3

POSLOVNA ZGRADA 2	TLOCRTNO: RAZVEDENI TLOCRT PREMA SKICI			
ETAŽA				
PRIZEMLJE	POVRŠINA PROSTORIJE m2	VISINA PROSTORIJE m1	KOREKTIVNI KOEFICIJENT	OBRAČUNSKA POVRŠINA m2
RESTORAN	88,84	4,24	1,00	88,84
SANITARNI ČVOR	9,69	2,40	0,90	8,72
KUHINJA	25,19	2,90	1,00	25,19
SMJEŠTAJNI PROSTOR	27,44	2,33	0,90	24,69
SANITARNI ČVORovi SMJEŠTAJNOG PROSTORA	7,20	2,33	0,90	6,48
			SVEUKUPNO	153,92 m2
OBUJAM:				770 m3

KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA

Opisano u točki 5.a.

OKOLIŠ

Parcela je ograda sa svih strana ogradom od kombinacije kamena i crne bravarije ili sa kombinacijom betona i žičanih elemenata.

Površina oko objekata je uglavnom asfaltirana ili betonirana, a plohe su većim dijelom ispucale i dotrajale.

Na parceli nema otpada ili pokretnina i relativno je dobro održavana.

5.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADA

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) održivi vijek korištenja odnosno uporabivosti građevina iznosi :

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	takoder i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 – 120

Opremljenost i ocjena stanja

POSLOVNA ZGRADA 1

Vodovodne instalacije: pocinčane cijevi – novijeg datuma

Sanitarna oprema: WC školjka i umivaonik, tuš kada – novijeg datuma

Kanalizacija: kanalske cijevi od PVCa – novijeg datuma

Električne instalacije: nadzemni priključak, p/ž instalacija, razvodna ploča s porculanskim osiguračima i zaštitnom sklopkom, rasvjetna tijela manjim dijelom kvalitetna

Ventilacija: prirodna

Opskrba toplom vodom: el.bojler,

Grijanje i ventilacija: peći na kruta goriva, klima uređaji (2), prirodna

Energetski učinkoviti izvori energije: nema

Stanje: odgovara dijelom etalonskom stanju odbitaka glede vremena korištenja uz odgovarajuće korekcije

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE

Općenito:

Procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom

Prema podatku o etalonskoj cijeni građenja (N.N.106/2025. od 27.05.2025.) cijena građenja iznosi 1.315,00 E/m² , revalorizirano prema indeksima DZZS (6.6 %) obzirom na protek vremena pa cijena građenja s kojom će se ići u daljnji izračun iznosi : 1.403,00 E/m².

Tom vrijednošću je obuhvaćeno:

A: cijena etalonske građevine (za stambenu zgradu) - standard

Konstrukcija objekta s pokrovom:

Beton, armirani beton, zidovi glinena opeka sa bet.serklažima, stropovi puna ploča ili PM konstrukcija, krovšte drveno, **pokrov Gerard (novi)**

Pregrade: Opeka 7 – 12 cm

Fasada: Toplinska (okipor 5 cm ili tž 6 cm) i završni sloj plastične žbuke

Vrata: Drveni sendvič obložen hrastovim furnirom, dovratnici lakirani

Prozori: Smreka I klase, izo staklo (5/12/5) ličeni lakom ili bojom, zaštita pvc rolete

Limarija: pocinčana

zidna obloga: žbuka i keramika

vodovod: pocinčane cijevi, bijela keramika, standardna sanitarna oprema, limena kada, n/m vodokotlić

kanalizacija: temeljni razvod od pvc cijevi

elektroinstalacija: gpo, p/ž vodiči u cijevima, priključnice i razvodna mjesta po projektu, tv, zvono, portafon, telefon, gromobran, nulovanje

instalacija grijanja: Razvod crne pocinčane cijevi, al. radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin, kotlovnica

*Crvenom bojom označeni su dijelovi koji, u slučaju promatrane nekretnine, NISU izvedeni ili nisu izvedeni u dovoljnoj kvaliteti radova.

B: svi troškovi u svezi gradnje

Geodetski elaborat, projekti, građevinska dozvola

Geomehanička ispitivanja, nadzor, osiguranje gradilišta

Vodni doprinos i PDV

Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

POSLOVNA ZGRADA 1:

Izvedenost radova u odnosu na opis i kvalitetu radova iz etalonske vrijednosti u SK iznosi: 0,7987.

Izračun umanjenja u odnosu na priloženu tablicu:

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP V - A.1.a RIJEKA

POVRŠINA KUĆE:		bruto građevinska (m ²)		193,05	
		netto korisna (m ²)		147,90	
VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m ² NETTO	UČESĆE	
				u grupi	ukupno
ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	873,79	5,91	10,00%	0,26%
	- iskopi	3.799,00	25,42	43,32%	1,12%
	- nasipavanje i razvodnjenje	4.050,62	27,39	46,68%	1,21%
	- transporti	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	8.676,41	58,67	100,00%	2,49%
KONSTRUKCIJA I FAZA	- betonski radovi	5.103,09	34,52	3,34%	1,33%
	- armiranobetonski radovi	24.054,42	162,64	15,75%	7,20%
	- murti, konz. i elementi	1.579,34	10,68	1,03%	0,47%
	- armirani radovi	49.327,80	333,52	32,30%	14,76%
	- tesarški radovi	26.852,41	181,56	17,58%	8,03%
	- stolarski radovi	45.909,50	310,41	30,06%	13,73%
	- građ. radovi za instalacije	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	152.768,93	1.022,51	100,00%	45,88%
KONSTRUKCIJA II FAZA	- stolarski radovi	29.690,02	200,74	37,51%	8,86%
	- krovnopokrivački radovi	4.034,48	27,28	5,10%	1,21%
	- limarski radovi	5.435,32	36,75	6,87%	1,63%
	- stolarski radovi	31.338,59	211,89	39,59%	9,37%
	- bravarski radovi	8.716,87	58,94	11,01%	2,61%
	- stolarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	79.153,22	535,18	100,00%	23,88%
ZAVRSNI RADOVI	- tesarški radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- keramistički radovi	8.472,27	57,28	32,56%	2,53%
	- podovi	12.270,02	82,96	47,16%	3,67%
	- čitil. i završništarski radovi	2.843,31	19,22	10,93%	0,85%
	- tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- oblaganja	2.453,19	16,59	9,43%	0,73%
	- završnomontazni radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	28.018,49	175,92	100,00%	7,78%
ELEKTROINSTALACIJE	- rasvjetlosi	2.298,72	15,54	11,31%	0,69%
	- rasvjeta	329,27	2,23	1,62%	0,10%
	- instalacijski materijal i pribor	8.301,67	56,13	40,83%	2,40%
	- telefon, portafon, antenski sustav	6.931,21	46,86	34,09%	2,07%
	- zaštita od munje	2.486,07	16,81	12,23%	0,74%
	UKUPNO	20.331,94	137,46	100,00%	6,08%
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacije vode	7.965,04	53,85	54,56%	2,38%
	- instalacije kanalizacije	3.999,09	24,33	24,63%	1,08%
	- sanitarni uređaji i armature	3.046,88	20,60	20,87%	0,91%
	UKUPNO	14.999,60	98,77	100,00%	4,37%
STROJARSKE INSTALACIJE	- dizalice toplive	32.844,95	222,08	100,00%	9,82%
	- kotao na pelete	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- plinski bojler (završni plin)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- plinski bojler (GNP)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- hladjenje i ventilacija	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	32.844,95	222,08	100,00%	9,82%
OSTALO	- čitila	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- sklopovi osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO KUĆA		334.307,20	2.260,36	100,00%	100,00%
SVEUKUPNO		418.368,83			

- **stolarski radovi** (izvedeni samo dijelom u prizemlju, ostatak vanjske stolarije predstavlja staru i neodržavanu stolariju , krilo na krilo s jednostrukim ostakljenjem ili crnu bravariju s jednostrukim ostakljenjem); udio radova u ukupnoj strukturi cijene: 9,37 %;izvedenost radova (procjena) 2 %); preostali udio u cijeni koji nije izveden u dovoljnoj kvaliteti: : 7,37 %

-**elektroinstalacija**: udio radova u ukupnoj strukturi cijene: 6,08 %;nije izveden telefon, portafon, tv i antenska instalacija, gromobran razvodni ormarići su stari i upitne funkcionalnosti, rasvjetna tijela su ili nefunkcionalna ili zastarjela, što u ukupnoj strukturi cijene iznosi 2,91 %;

-**strojarska instalacija**: udio radova u ukupnoj strukturi cijene: 9,82 %, od navedenih radova na promatranom objektu ništa nije izvedeno.

Ukupni stupanj izvedenosti radova na promatranom objektu :100 – 7,37 – 2,91 - 9,82
= 79,57 %

VRIJEDNOST NOVOGRADNJE

Prema Pravilniku (čl. 56.) , procjena vrijednosti građevine može se utvrditi ili na temelju normalnih troškova gradnje (trošak prema jedinici površine) ili prema stvarno nastalim troškovima gradnje.

CIJENA GRAĐENJA

NV 1 (poslovna zgrada 1): $393,81 \times 1403 \times 0,7957 =$ **439.636 E**

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području grada Novog Vinodolskog, sukladno odluci o komunalnom doprinosu .

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13). Vodni doprinos se ne uračunava posebno ako se u proračun uzima etalonska vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

Prema normativnom aktu Grada Novog Vinodolskog, vrijednost komunalnog doprinosa za predmetni objekt iznos $1750 \times 13,14 =$ **22.995,00 E.**

III. ZONA obuhvaća u Novom Vinodolskom ulice: Lohivica, Kasadnik, Stjepana Matužanića, Ladislava Marčića, Nova ulica, Augusta Senoa, Kralja Zvonimira, Zagrebačka, Prilaz Menaža Klementa Crnčića, Ogulinska, Povilska, Šopot, 22. lipnja, Osip, Krimpska, Priska, Ledenička, Podosop, ulica ZAVNOH-a, prilaz Jamice, Jamice, Pradolica, Zaganjska, Krimpska, Vodovodna, Barokna zaba, Šćedine, Palih baraca, Josipa Matužanića, Ivana Vančine, Antuna Matužanića, Posteni, Prilaz, Andrije Šermana, Orodanske škole, Vinodolska, Krasa, Nova krasa, Vatrogasna, Iločari, Antona Matolija, Boholai, Mikulja, Šija, Ivanjska, Kofvarja, Zatreb, Sv. Lucije, Primorska, Selačka, Panos, u Povikama ulice: Milana Butkovića, Marijana Butkovića, Dugno, Tapli Porat, Nikole Butkovića, IB. dalmatinske divlje, Franje Butkovića, Dragana Butkovića, Gale, Gaj, Vodovodna, u Klenovici ulice: Ribarska obala, Klenovarska staza, Vinodolska ulica, Put Ormuna, Marije Rice, Šćedine, Ormladinski prilaz, Frankopanska ulica, Velebitska, Zidnice, Šetalište ispod Vrva, Stjepana Kadića, Bunjevački prilaz, Valentinov prilaz, drabič, Zagrebačka, Ogulinska, Primorska, Gaj, odvojak Gaj, Krimpska ruka, Braće Miletići, Kuta, Donji Kolanj, Gornji Kolanj, Žrnovnica, u Senković Krimpskoj ulice: Dugačka, Grgičev prilaz, Krimpska, prilaz Krimpska, Punita, Hrvatske, Sv. Jakova, Vrba, Pločica, Kričevina, Sibinj Krimpski, Kozica (komp).

IV. ZONA obuhvaća u Novom Vinodolskom ulice: Novjarsko polje, Vinska cesta, Pavlovici, Ledenice, Donji Zaganj.

V. ZONA obuhvaća naselja: Baber, Biseri Crni, Gornji Zaganj, Bile, Javorje, Luka Krimpska, Podmelnik, Rujevo Krimpsko, Zabukovac, Krimpske vode, Smolnica Krimpska – objekti iznad državne ceste OB, u Krimpskoj ulici: Jakov polje, Grinat, Putjice.

VI. ZONA obuhvaća Poslovnu zonu Zapad.

VII. ZONA obuhvaća Poslovnu zonu Kargo.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za prvu zonu ne može biti veća od 10% prosječnih troškova građenja kubnog metra građevine u Republici Hrvatskoj, a na dan donošenja ove Odluke prosječni troškovi građenja iznose 1.312,88 kn.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po m² građevine iznosi kako slijedi:

- I. ZONA – 18,32 EUR/138,05 HNB
- II. ZONA – 14,65 EUR/110,01 HNB
- III. ZONA – 13,14 EUR/101,00 HNB

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevina je priključena na elektromrežu, odvodnju i vodu..

Vrijednost priključaka procjenjuje se na oko 15.000 E.

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

faktor korištenja zgrade (FK)			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	2
C	3

Poslovna zgrada 1

STAROST GRAĐEVINE – G	50* (prosječno)
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	70
FAKTOR KORIŠTENJA – FK	2,5
RELATIVNA STAROST – G/OVK	71
PREDVIDIVI OOVK (iz tablice) u %	46
OOVK = 0,49 x OVK	32
ZAMJENSKA STAROST (OVK-OOVK)	38
LINEARNI OTPIS = 41/80	54%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (1 – 0,54)	0,46

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

NV 1 (poslovna zgrada 1): 439.636 E x 0,46 = 202.232 E

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, zapuštenosti i štete

(krovni prozori koji cure, uništeni parket, uništena stropna obloga, prozorske klupčice kroz koje prodire voda, oštećenja zidova zbog vlage i dr.) : 50.000 E

Umanjenje vrijednosti – reguliranje statusa u katastru i zemljišnim knjigama i legalizacija 0 E

Vrijednost vanjskog uređenja (asfaltne i betonske površine, ograda,), procjena
 15.000 E

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - POSLOVNA GRAĐEVINA 1

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE 1	202.232 E
2	KOMUNALNI DOPRINOS	22.338 E
3	PRIKLJUČCI	15.000 E
5	VANJSKO UREĐENJE	15.000 E
4	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA, ZAPUŠTENOSTI I ŠTETE,	50.000 E
	UKUPNO	204.470 €

POSLOVNA ZGRADA 2:

Prema podatku o etalonskoj cijeni građenja (N.N.106/2025. od 27.05.2025.) cijena građenja iznosi 1.315,00 E/m² , revalorizirano prema indeksima DZS (6.6 %) obzirom na protek vremena pa cijena građenja s kojom će se ići u daljnji izračun iznosi : 1.403,00 E/m².

A: cijena etalonske građevine (za stambenu zgradu) - standard

Konstrukcija objekta s pokrovom:

Beton, armirani beton, zidovi glinena opeka sa bet.serklažima, stropovi puna ploča ili PM konstrukcija, **krovište drveno, pokrov Gerard (novi)**

Pregrade:Opeka 7 – 12 cm

Fasada:Toplinska (okipor 5 cm ili tž 6 cm) i završni sloj plastične žbuke

Vrata:Drveni sendvič obložen hrastovim furnirom, dovratnici lakirani

Prozori:Smreka I klase, izo staklo (5/12/5) ličeni lakom ili bojom, zaštita pvc rolete

Limarija:pocinčana

zidna obloga:žbuka i keramika

vodovod:pocinčane cijevi, bijela keramika, standardna sanitarna oprema, limena kada, n/m vodokotlić

kanalizacija:temeljni razvod od pvc cijevi

elektroinstalacija:gpo,p/ž vodiči u cijevima, priključnice i razvodna mjesta po projektu

tv,zvono,portafon,telefon,gromobran,nulovanje

instalacija grijanja:Razvod crne pocinčane cijevi,al.radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin,kotlovnica

B: svi troškovi u svezi gradnje

Geodetski elaborat

Projekti

Građevinska dozvola

Geomehanička ispitivanja

Nadzor

Osiguranje gradilišta

Vodni doprinos

PD

Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

- armirački radovi : udio u ukupnoj cijeni građenja 1 m² = 14,76 %; zbog vrste konstrukcije i jednostavnosti objekta, udio smanjen za 30 % (4,43 %)
- tesarski radovi: udio u ukupnoj cijeni građenja 1 m² = 8,03 %; na promatranom objektu smanjen udio radova zbog nepostojanja krovišta (ravna betonska ploča) i manjeg broja betonskih elemenata za 4,05 % udjela u cijeni;
- krovopokrivački radovi: udio u ukupnoj cijeni građenja 1 m² = 1,21 %, na promatranom objektu nisu izvedeni;
- limarski radovi : udio u ukupnoj cijeni građenja 1 m² = 1,63 %, na promatranom objektu izvedeni , po procjeni vještaka oko 0,20 % (opšav krovne ploče), nije izvedeno oko 1,43 %;
- stolarski radovi – vanjska stolarija: izvedena kao crna bravarija s jednostrukim ostakljenjem, neizolirana; udio radova u ukupnoj cijeni 1 m² iznosi 4,70 %,
- elektroinstalacija: udio radova u ukupnoj strukturi cijene: 6,08 %; nije izveden telefon, portafon, tv i antenska instalacija, gromobran razvodni ormarići nisu izvedeni, rasvjetna tijela su ili nefunkcionalna ili zastarjela, što u ukupnoj strukturi cijene iznosi 3,60 % manje;
- strojarska instalacija: udio radova u ukupnoj strukturi cijene: 9,82 %, od navedenih radova na promatranom objektu ništa nije izvedeno.

Ukupni stupanj izvedenosti radova na promatranom objektu :

$$100 - 2,16 - 4,43 - 4,05 - 1,21 - 1,43 - 4,70 - 3,60 - 9,82 = \mathbf{64,55 \%}$$

VRIJEDNOST NOVOGRADNJE

Prema Pravilniku (čl. 56.) , procjena vrijednosti građevine može se utvrditi ili na temelju normalnih troškova gradnje (trošak prema jedinici površine) ili prema stvarno nastalim troškovima gradnje.

CIJENA GRAĐENJA

$$NV\ 1\ (\text{poslovna zgrada 2}) : 153,72 \times 1403 \times 0,6455 = 139.214\ E$$

KOMUNALNI DOPRINOS

$$770 \times 13,14 = 10.118,00\ E$$

PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU – uračunato kod poslovne zgrade 1.

POSLOVNA ZGRADA 2

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

faktor korištenja zgrade (FK)			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	3
C	2

Poslovna zgrada 2

STAROST GRAĐEVINE – G	30*(prosječno)
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	50
FAKTOR KORIŠTENJA – FK	2,5
RELATIVNA STAROST – G/OVK	60
PREDVIDIVI OOVK (iz tablice) u %	48
OOVK = 0,48 x OVK	24
ZAMJENSKA STAROST (OVK-OOVK)	26
LINEARNI OTPIS = 26/60	52%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (1 – 0,52)	0,48

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

NV 2 (poslovna zgrada 2): 134.214 E x 0,48 = 64.423 E

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, zapuštenosti i štete:

(probijanje kapilarne vlage u zidove, oštećena fasada, hidroizolacija
 pozadinskog zida probijena – procjena) 10.000 E

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - POSLOVNA GRAĐEVINA 2

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE 1	64.423 E
2	KOMUNALNI DOPRINOS	10.118 E
3	PRIKLJUČCI	0
4	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA, ZAPUŠTENOSTI I ŠTETE	10.000 E
	UKUPNO	64.541 €

PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE 1	204.470 €
	TROŠKOVNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE 2	64.541 €
2	ZEMLJIŠTE	480.100 €
	UKUPNO	749.111 €

OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina u Novom Vinodolskom bilježi kontinuirani rast cijena, a prosječna cijena četvornog metra stambenog prostora kreće se oko **3.000 € do 4.000 €**. Najtraženiji su apartmani u novogradnji blizu mora i obnovljene primorske kuće u staroj jezgri, dok se luksuzne vile i ekskluzivni *penthousei* prodaju i za više od **1.500.000 €**.

Aktualno stanje na tržištu u Novom Vinodolskom karakteriziraju sljedeći trendovi:

- **Rast cijena:** Cijene bilježe postojan rast iz godine u godinu (porast od preko 80% u posljednjih 5 godina) potaknut velikom potražnjom za nekretninama za odmor.
- **Novogradnja:** Cijene modernih stanova i apartmana u izgradnji ili novogradnji (s pogledom na more i okućnicom) kreću se okvirno od **280.000 €** za stan od 90 m² do viših iznosa ovisno o udaljenosti od obale.
- **Povoljnije opcije:** Manji stanovi, garsonijere ili stariji apartmani (oko 24 m² - 50 m²) mogu se pronaći u rasponu od **130.000 €** do **158.000 €**.
- **Raznolikost lokacije:** U užem centru i atraktivnim zonama (poput predjela Povile ili Klenovica) cijene drže visoku razinu, dok se povoljnije kuće i zemljišta mogu pronaći u zaleđu.

Tržište poslovnih prostora u Novom Vinodolskom obilježeno je **visokim cijenama** i **fokusom na turizam i ugostiteljstvo**.

Zbog jake sezonske potražnje, cijene kvadrata znatno variraju ovisno o lokaciji, a ponuda seže od malih ugostiteljskih objekata u centru do velikih turističkih i proizvodnih cjelina.

- **Cjenovni raspon:** Cijene se kreću u vrlo širokom rasponu, od oko **150/m²** za veća poljoprivredno-poslovna imanja u zaleđu, pa sve do ekstremnih **9.300/m²** za uhodane prostore u strogom centru.
- **Najpopularnije nekretnine:** Najtraženiji su lokali i ugostiteljski objekti.
- **Struktura ponude:**
 - *Udio manjih prostora:* Kafić u centru površine 50 m² s terasom može se naći po cijeni oko **465.000 €**.
 - *Udio većih investicija:* Višenamjenske poslovne zgrade, poput onih od 173 m², vrte se oko **451.000 €**, dok se hoteli i objekti u prvom redu do mora procjenjuju na **1.500.000 € do 3.500.000 €**.

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje veliki interes za građevine ovog tipa.

Nekretnina je dobro orijentirana, sa dobro održavanim okolišem, riješenom odvodnjom, zona u kojoj se građevina nalazi je prometno povezana sa javnom prometnicom.

Kod utvrđivanja interesa na tržištu ne može se odvojeno razmatrati element zemljišta i zgrade jer cijela nekretnina predstavlja jedno dvorno mjesto.

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta i poslovnih zgrada na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Primorsko-goranske županije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnin i budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti će se vrijednost koeficijenta za prilagodbu **Tf = 1,00**.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine nekretnine u Novom Vinodolskom, Stjepana Mažuranića 1 na k.č.br. 3200/1 k.o. Novi (dva poslovna objekta, spremište i građevinsko zemljište)

utvrđuje se jednaka

$T_v = 749.111 \text{ €}$

***Od toga građevinsko zemljište 480.100 E (bez uključenog PDV-a) i
građevinski objekti 269.011 E (s uključenim PDV-om)***

ELABORAT IZRADIO

stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.



6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane ovog vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.

U postupku izrade nalaza i mišljenja procjene sudjelovao sam kao neovisna stranka, a naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine.

Ovaj procjena je u posjedu naručitelja, a vještak je, u svom vlasništvu i u digitalnom obliku čuva idućih 5 godina.

Izrađena nalaza i mišljenja s procjenom vrijednosti odnosi se isključivo na procjenjivanu nekretninu i svako drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

7. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljeni na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati. Izrađeno je u dva primjerka, a jedan primjerak nalazi se u posjedu vještaka u elektronskom obliku.
8. Rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije KLASA: UP/I-710-03/04-01/441, URBROJ:514-03-04-02/02-25-05 od 13.siječnja 2025.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina;
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

stalni sudski vještak za
građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

8.FOTOELABORAT

POSLOVNA ZGRADA 1

IZVANA



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

PRIZEMLJE



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



KAT



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

POLUKAT IZNAD 1.KATA



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



POTKROVLJE I TAVAN



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

OKOLIŠ I VANJSKO UREĐENJE



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



POSLOVNA ZGRADA 2



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



KUHINJA



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C. Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

RESTORAN sa sanitarnim čvorom



SMJEŠTAJNI PROSTOR



DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



POMOĆNA GRAĐEVINA SPREMIŠTE



DAMIR MILOBARA,dipl.inž.građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048

9.PRILOZI

- 1.Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena**
- 2.građevinska dozvola za poslovnu zgradu 1 sa tlocrtima**
- 3.rješenje o izvedenom stanju za poslovnu zgradu 2 s tlocrtom**

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
 UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DAMIR MILOBARA (35313584048)

ID Izvatka: 81796

1	IL. BR. NEKRETNOSTI	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 NEKRETNOSTI	OZ	OZ	OZ	OZ	OZ	OZ
5	K.Č.	3626/6	3818/3	3872/3	3148/4	3818/3	3658/4
6	K.O.	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI
7	POVRŠINA U SKUP. (m²)	28	805	767	648	712	43
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	28	268,33	767	648	712	10,75
9	SUPLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/6				1/8
10	K.Č.	3626/6	3818/3	3872/3	3148/4	3818/3	3658/4
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	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT (PROJEKTOVANJE)	30 max	20	20	20	20	20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	309,04	360,87	232,24	274,88	245,79	93,02
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	DA	DA	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.04.2026	30.08.2025	10.08.2025	30.09.2025	09.05.2024	30.03.2026
19	CIJENOVNI BLOK	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12
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 KUGA	289	3638/7	3200/14	62	3638/7	3322,3323
6	K.O.		NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI,NOVI
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		47	148	29	22	148	158
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		47	36,99	29	20,28	8,22	158
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	289	3638/7	3200/14	62	3638/7	3322
11	K.O.		NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI	NOVI
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	MODIFIKANT BELOSTIVOSTI	Ki max	2;	2;	2,4;	2;	2;	2;
		Kn max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		212,77	80,02	81,55	150,01	180,05	145,57
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.09.2024	12.08.2024	18.08.2023	20.07.2023	07.06.2024	26.09.2023
18	CIJENOVNI 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. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3626/6 k.o. NOVI	PRODAJE GRAD U SVRHU FORMIRANJA OKUĆNICE
2	k.č. 3818/3 k.o. NOVI	ZA NEKRETNOSTI IZDANA GRAĐEVINSKA DOZVOLA
3	k.č. 3872/3 k.o. NOVI	Čl. 63. URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI (PROŠIŘENI TEKST)
4	k.č. 3148/4 k.o. NOVI	Čl. 63. URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI (PROŠIŘENI TEKST)
5	k.č. 3818/2 k.o. NOVI	Čl. 63. URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI (PROŠIŘENI TEKST)
6	k.č. 3658/4 k.o. NOVI	Čl. 63.
7	k.č. 289 k.o. NOVI	Čl. 63.
8	k.č. 3638/7 k.o. NOVI	Čl. 63.
9	k.č. 3200/14 k.o. NOVI	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI (PROŠIŘENI TEKST) Čl. 37
10	k.č. 62 k.o. NOVI	Čl. 63.
11	k.č. 3638/7 k.o. NOVI	Čl. 63.
12	k.č. 3322 k.o. NOVI	Čl. 63.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi STJEPANA MAŽURANIĆA 1 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 izvataka 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: 364-01/26-02/427

URBROJ: 2170-03-01/26-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
TEREZA NOVAK BLAŽOK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 3.8.2026.

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: P2 – poljoprivredno zemljište, G2 – građevinsko zemljište, S2 – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – varijsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, G2G – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vilestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različitne nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP – IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, 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 (PP2,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PP2,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimsko športove (PP2,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PP2,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PP2,PPGZ,PPPP,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, S – šuma isključivo osnovne namjene, S2 – šuma – gospodarska, S3 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, B – 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 –

OPĆINSKI SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO
 I UPRAVNI NADZOR
 GRAD OGRJEVICA

Broj: 07-06-1876-1976
 Ogrjevnica, 8. studeni 1976. godine

10. XI. 1976

Općinski sekretarijat za upravno-pravne poslove i upravni nadzor - Referat za građevinarstvo, stambeno i komunalne poslove - općine Ogrjevnica, nadležan na osnovi člana 202. i 211. Zakona o ođen upravnog postupku ("Službeni list" BRN broj 18/69.) i člana 35. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" BRN-a broj 20/75.), a na zahtjev investitora poduzeća "Vinodolac" iz Novog Vinodolskog, u predmetu izdavanja građevinske dozvole za gradnju nadogradnje i adaptacije upravne zgrade, izdaje ovu

IZDAVANJE DOZVOLE

1. Odobrava se poduzeću "Vinodolac" iz Novog Vinodolskog gradnju objekta, nadogradnja i adaptacija upravne zgrade na gradilištu označenom pod k.s. broj 2004/1, z.k.ul.br. 1979 K.o. Novi, koje se nalazi u Novom Vinodolskom.
2. Nadogradnja mora biti locirana u svojoj prama uertanost položaju uertanost u kopiji katastarskog plana.
3. Radovi se moraju izvesti prema odobrenoj dokumentaciji koja je u dijelu koja se ne protivi ovoj građevinskoj dozvoli sastavni dio ove dozvole, te građevinsko-tehniškim propisima.
4. Boja fasade mora biti u svjetlosti tonu.
5. Ove građevinske dozvole prestaje važiti ako se u građevinskim radovima na objektu sa koji je izdana ova dozvola ne započne u roku od dvije godine od dana privrednosti ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole.

Obrasci i ožanje

Investitor poduzeće "Vinodolac" iz Novog Vinodolskog, podnio je zahtjev da mu se izda građevinska dozvola za gradnju objekta, nadogradnja i adaptacija upravne zgrade u Novom Vinodolskom, a na osnovu kojeg je ovaj ovaj provod propisani upravni postupak.

Na zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

- dva prijateljska projekta izradjena po projektu.
- plan "Izjednačavanje" iz dijela,
- urbanističke uvjete gradjanja broj 01-02/75 - 1976.,
- geotehnički izvadak broj z.k.ul. 1979,
- potvrdu BRN-a dijela - Filijala Ogrjevnica na da gradnja poljupras do visine od 499.601.- dinara.

- 2 -

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

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

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU

Protiv ovog rješenja o izdavanju građevinske dozvole može seuložiti žalba Sekretarijatu za opću upravu Zajednice općina Kijeka 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.

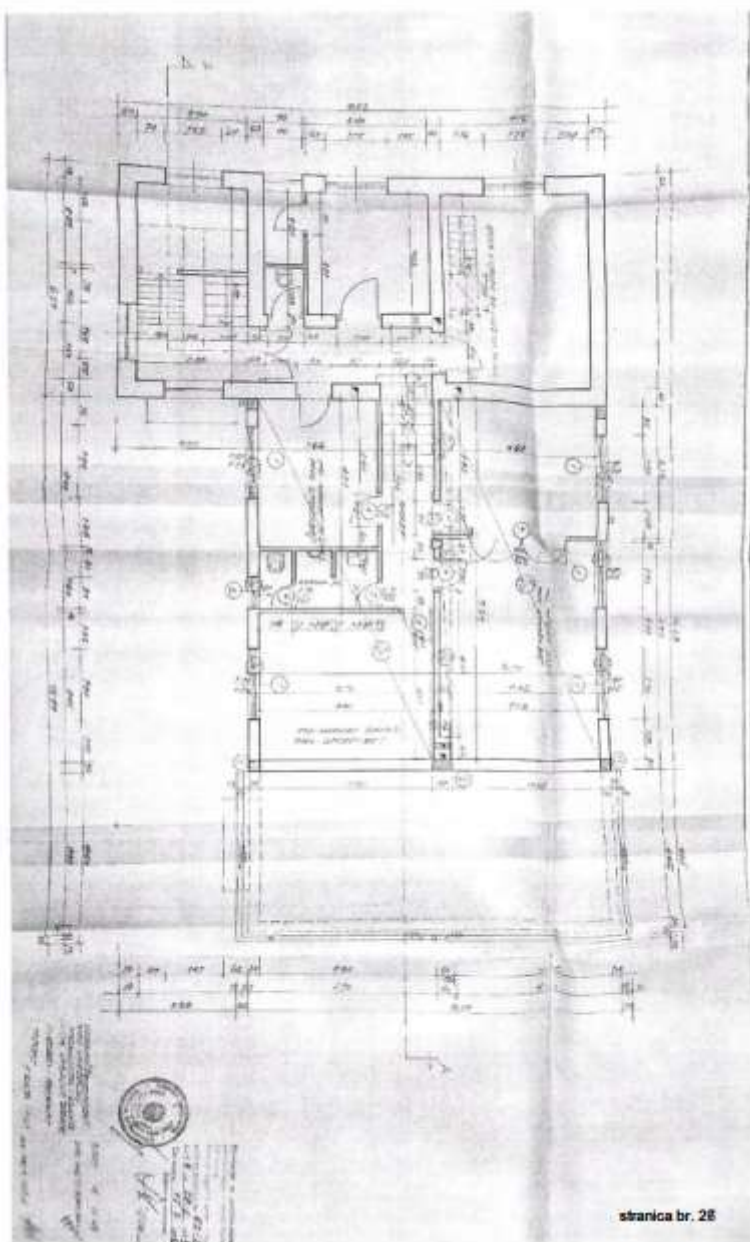
P.o. NAČELNIK-a

DEFINIR
Milan Maravić

POSTAVITI:

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.

DRŽAVNI ARHIV
U RIJEDI
SABIRNICI TAB. UŠENI
Sadržaj: 52.70.001
52.70.001
52.70.001



[illegible]

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara990@gmail.com / OIB 35313584048



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA
ŽUPANIJA

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

Klasa: UP/I*-361-03/13-13/2800

Ur. broj: 2170/I-03-02/7-15-11

Crikvenica, 26. listopada 2015. god.

REPUBLIKA HRVATSKA	
OPĆINA MOLVE	
2137/17 JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL	
Prijmljeno: 29-10-2015	
Šifra: 361-04/15-01/3	Upravljačka jedinica:
Upravljačka jedinica:	Prilog: 1
2137/I-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 zahtjevnog 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: 076/2015 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 početkom ovoga Ureda.

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

Obrazloženje

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 izgrađena predmetna građevina, te očevidom 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, 118/00, 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 Crkvenica, 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 Deftaržević, dipl. jur.

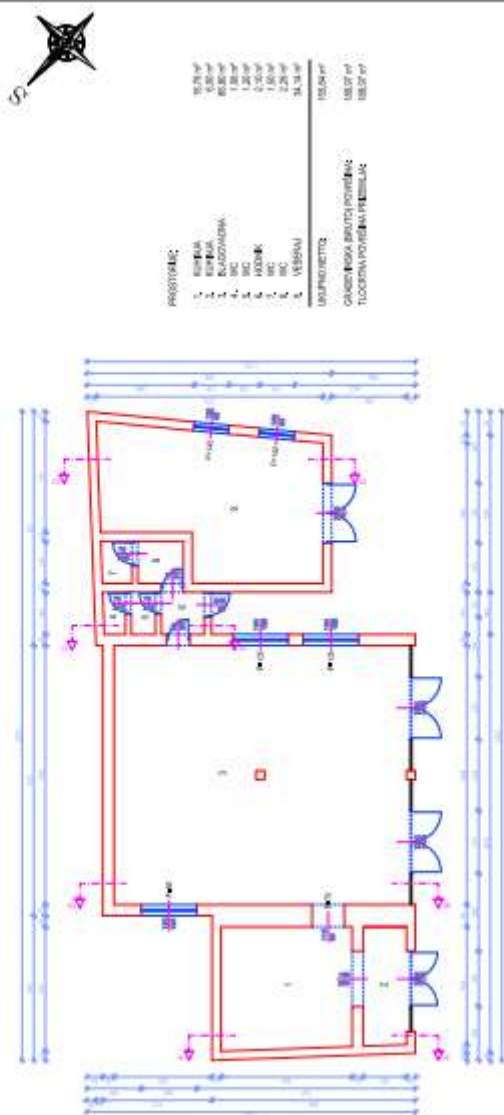
DOSTAVITI:

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 inspeksijske 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

[illegible]