

Projekt Povile d.o.o.

Franje Butkovića 18

51250 Povile

OIB: 77821164408

PREDMET: Ponuda za kupnju poslovnog prostora

Poštovani,

ovim putem tvrtka Projekt Povile d.o.o., Franje Butkovića 18, 51250 Povile, OIB 77821164408,

dostavlja službenu ponudu za kupnju poslovnog prostora koji se nalazi na adresi:

Marjana Butkovića bb, Povile, k.č.br. 3270/2 k.o. Ledenice.

Prema procjeni građevinske vrijednosti objekta nudimo kupoprodajnu cijenu:

28.711,00 € (dvadest osam tisuća sedamsto jedanaest eura)

Način plaćanja:

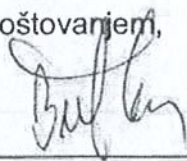
Jednokratno, u cijelosti, na dan potpisivanja kupoprodajnog ugovora ili drugog dogovorenog

trenutka.

U slučaju prihvaćanja ponude, spremni smo odmah pristupiti dogovoru o potpisivanju predugovora

ili kupoprodajnog ugovora.

S poštovanjem,



PROJEKT POVILE
d.o.o. | Povile
Franje Butkovića 18
OIB: 77821164408

Ovlaštena osoba

U Novom Vinodolskom, 29.10.2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA**

POMORSKO DOBRO, PROMET I VEZE
Županijsko povjerenstvo za granice pomorskog dobra

KLASA: 342-01/25-01/63
URBROJ: 2170-07-02/3-25-2
Rijeka, 17. lipanj 2025. god.

Primljeno:	20.06.2025
Org. jed.	Klasifikacijska oznaka
	Unidžbeni broj:

**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVI VINODOLSKI**

Trg Vinodolskog zakona 1, Novi Vinodolski
n/p Gradonačelnika Tomislava Cvitkovića, univ.spec.oec.

Predmet: k.č. 3270/2, k.o. Ledenice, očitovanje vezano za postupak
utvrđivanja granice pomorskog dobra - odgovor,
dostavlja se

VEZA: Vaša KLASA: 944-06/25-01/21; URBROJ: 2107-11-07-25-2

Poštovani,
slijedom dopisa Naslova a vezano za status nekretnine k.č. 3270/2 u k.o. Ledenice u
odnosu na granicu pomorskog dobra, navodimo kako slijedi:

Na predmetnom području granica pomorskog dobra utvrđena je Rješenjem
Ministarstva mora, prometa i infrastrukture na dijelu k.o. Ledenice, pojas luka Povile-uvala
Golubinac, od 19. svibnja 2023. godine. Sukladno navedenom Rješenju izrađen je geodetski
elaborat za evidentiranje pomorskog dobra (geodetski izvoditelj Nekretnine d.o.o.) čiji je
sastavni dio i popis čestica koje su na predmetnom dijelu ušle u sastav pomorskog dobra.
Ovo Povjerenstvo pregledalo je i izdalo potvrdu da je navedeni elaborat u skladu s rješenjem
o granici, a DGU, PUK Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Crikvenica dana 27.05.2025.
donijelo je Rješenje o provedbi geodetskog elaborata pomorskog dobra.

Uvidom u dokumentaciju ovog Upravnog odjela, popis k.č. iz geodetskog elaborata
pomorskog dobra i Rješenje katastra predmetna k.č. 3270/2 u k.o. Ledenice nalazi se izvan
obuhvata utvrđene granice pomorskog dobra i ne predstavlja pomorsko dobro.

S poštovanjem,

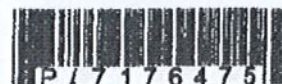
Pročelnica i Predsjednica Povjerenstva:

Izabela Linčić Mužić, dipl. iur.

PRILOZI: Rješenje o granici pomorskog dobra, Popis k.č. iz geodetskog elaborata
pomorskog dobra, Rješenje katastra

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo mora, prometa
i infrastrukture
10000 Zagreb, Prisavlje 14
POVJERENSTVO ZA GRANICE

Primljeno :	23.5.2023.
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
342-01/ 15-05/ 39	07-02 5
Uredžbeni broj	Pril Vrij
530-23-10	—

KLASA: UP/I-342-22/15-01/91
URBROJ: 530-03-23-5
Zagreb, 19. svibnja 2023. godine

Povjerenstvo za granice Ministarstva mora, prometa i infrastrukture (OIB: 22874515170) u sastavu:

- Boris Fantulin, kao predsjednik,
- Marijana Iviček, kao članica,
- Gordana Kovačević, kao članica,

nadležno temeljem članka 14. stavka 1. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine”, br: 158/2003, 100/2004, 141/2006, 38/2009, 123/2011, 56/2016 i 98/2019) (u daljnjem tekstu: Zakon) i članka 9. stavka 1. Uredbe o postupku utvrđivanja granice pomorskog dobra („Narodne novine”, br: 08/2004 i 82/2005) (u daljnjem tekstu: Uredba), rješavajući po prijedlogu granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Ledenice, na lokaciji pojas luka Povile – uvala Golubinac (KLASA: 342-01/15-05/39, URBROJ: 2170/1-07-02/5-23-08, Rijeka, 01. ožujak 2023. godine) izrađenom od strane Povjerenstva za granice pomorskog dobra u Primorsko – goranskoj županiji (u daljnjem tekstu: predlagatelj) i upućenom od strane Primorsko – goranske županije (OIB: 32420472134), Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze (KLASA: 342-01/15-05/39, URBROJ: 2170/1-07-02/5-23-09, Rijeka, 01. ožujak 2023. godine), donosi

RJEŠENJE

- I. Prihvaća se prijedlog predlagatelja i utvrđuje granica pomorskog dobra na dijelu k.o. Ledenice, pojas luka Povile – uvala Golubinac, koja je na grafičkim podlogama – digitalnom ortofoto (DOF) planu i geodetskom snimku područja s uklopljenim katastarskim podacima (planom), obje u mjerilu 1:1000, ucrtana i označena linijom crvene boje kao spojnom linijom od početne točke 1 do završne točke 32.

- II. Utvrđenom granicom iz točke I. ovog Rješenja, u pomorsko dobro, obuhvaćen je dio kopna označen na grafičkim podlogama – digitalnom ortofoto (DOF) planu i geodetskom snimku područja s uklopljenim katastarskim podacima (planom), obje u mjerilu 1:1000, slijedećim točkama čiji je položaj definiran koordinatama izraženim u metrima, u HTRS96/TM koordinatnom sustavu, kako slijedi:

Broj točke	E	N
1	367824.99	4998589.75
2	367825.74	4998589.48
3	367827.46	4998595.79
4	367832.21	4998613.20
5	367839.10	4998608.96
6	367839.24	4998609.16
7	367843.78	4998606.51
8	367857.45	4998534.76
9	367862.81	4998522.22
10	367868.12	4998518.81
11	367872.58	4998513.57
12	367873.43	4998512.16
13	367881.62	4998516.84
14	367883.83	4998520.54
15	367883.61	4998521.44
16	367949.42	4998539.95
17	368008.60	4998522.50
18	368046.37	4998522.92
19	368048.15	4998522.81
20	368188.41	4998518.36
21	368191.97	4998526.84
22	368262.40	4998510.47
23	368287.17	4998513.52
24	368305.38	4998516.15
25	368321.49	4998516.49
26	368361.84	4998486.76
27	368364.89	4998480.10
28	368358.47	4998467.37
29	368405.76	4998408.41
30	368421.03	4998394.25
31	368431.52	4998372.28
32	368434.54	4998365.94

III. Načinom na koji je utvrđena granica iz točke I. ovog Rješenja, u pojas pomorskog dobra, u odnosu na uklopljene katastarske podatke (plan) na grafičkoj podlozi – geodetskom snimku stvarnog stanja, obuhvaćene su:

- za cijelo k.č.br.: 4224/1, 3270/1, 4226, 3270/4, 3270/3, 3273/40, 3273/34, 3347/150, k.o. Ledenice i
- u dijelu k.č.br. 3270/8, 3269/12, 3270/2, 4225, 3347/176, 3276/1, 3347/3, k.o. Ledenice.

Navedeni podaci o česticama zemljišta iz stavka I. ove točke odnose se na trenutačno važeće katastarsko stanje. U međuvremenu za predmetno područje katastarski plan je homogeniziran, uslijed čega postoji određeni nesklad na snimci stvarnog stanja i uklopljeni digitalni katastarski plan u odnosu na homogenizirani katastarski plan. Navedeni nesklad se prvenstveno odnosi na položaj k.č.br.: 3269/12, 3270/2, 4225 i 3276/1, k.o. Ledenice, te će isti nesklad biti moguće uskladiti evidentiranjem stvarnog položaja istih čestica zemljišta u postupku izrade geodetskog elaborata pomorskog dobra temeljem i nakon ovog Rješenja.

IV. Grafičke podloge – digitalni ortofoto (DOF) plan i geodetski snimak područja s uklopljenim katastarskim podacima (planom), obje u mjerilu 1:1000 (izrađivač: društvo Geodetski zavod Rijeka d.o.o. iz Rijeke, datum izrade: veljača 2023. godine), s ovjerom predlagatelja, te ucrtanom i označenom granicom pomorskog dobra iz točke I. čine, kao prilozi, sastavni dio ovog Rješenja.

V.

VI. Po izvršnosti Rješenja potrebno je izraditi geodetski elaborat sukladno odredbama članaka od 6. do 12. Pravilnika o evidentiranju i obilježavanju pomorskog dobra („Narodne novine” broj: 29/2005).

Naručitelj izrade geodetskog elaborata iz stavka I. ove točke je Primorsko - goranska županija, Upravno tijelo nadležno za poslove pomorskog dobra.

Obrazloženje

Primorsko – goranska županija, Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze dostavilo je ovom tijelu prijedlog granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Ledenice, pojas luka Povile – uvala Golubovac (KLASA: 342-01/15-05/39, URBROJ: 2170/1-07-02/6-15-3 od dana 25. rujna 2015. godine, URBROJ: 2170/1-07-02/5-21-05 od dana 24. rujna 2021. godine i URBROJ: 2170/1-07-02/5-23-09 od dana 01. ožujka 2023. godine).

U prijedlogu granice pomorskog dobra za predmetno područje od dana 01. ožujka 2023. godine predlagatelj, između ostalog, navodi i slijedeće:

- da su temeljem Plana upravljanja pomorskim dobrom na području Primorsko – goranske županije za 2015. godinu (KLASA: 022-04/14-01/44, URBROJ: 2170/1-01-01/6-14-15 od 1. prosinca 2014.) donijeli prijedlog dostavljen ovom tijelu 25. rujna 2015. na daljnje postupanje;

- da su dana 24. travnja 2022. godine zaprimili zahtjev Grada Novog Vinodolskog za ponovnim razmatranjem postojećeg prijedloga obzirom na protek vremena i nove okolnosti koje se odnose prvenstveno na k.č. 3273/8 i dr. u k.o. Ledenice;
- da su slijedom navedenog i ponovnog uvida na terenu i dokumentacije zahtjeva zaključili na sastanku 01. lipnja 2022. da je potrebno izraditi novi prijedlog obzirom na vremenski protek od prvog prijedloga i okolnosti koje su u međuvremenu nastupile;
- da je u međuvremenu nastupila i homogenizacija katastarskih planova od strane Državne geodetske uprave i da su zbog promjena u katastarskom operatu za predmetno područje, zatražili od geodetskog izvoditelja izradu novog grafičkog dijela novog prijedloga (veljača 2023.);
- da se granica novim prijedlogom predlaže drugačije u odnosu na prvotni prijedlog u dijelu između točaka 19 i 21 dok je u ostalom dijelu predložena na istovjetan način uz ispravke koordinata zbog novog uklopa katastarskog plana sa stvarnim stanjem obzirom na homogenizaciju i katastarske promjene koje su u međuvremenu nastupile na predmetnom području;
- da mole da se uvaži navedeno i da se preuzme dokumentacija iz prijedloga od 24. rujna 2021. godine i uvrsti u novi prijedlog granice pomorskog dobra za predmetno područje od 01. ožujka 2023. godine;
- da novi prijedlog granice pomorskog dobra čini poligon točaka od 1 do 32 kako je označeno na digitalnom ortofoto – DOF planu i katastarskom planu izrađenom od ovlaštene geodetske tvrtke Geodetski zavod Rijeka d.o.o., te da prilog prijedloga čini i geodetski snimak područja s uklopljenom kopijom katastarskog plana i ucrtanim prijedlogom granice pomorskog dobra;
- da nema podataka da je na predmetnom području određena granica pomorskog dobra na osnovu prijašnjih zakonskih propisa, odnosno Zakona o pomorskom i vodnom dobru, lukama i pristaništima i Pomorskog zakonika, pa su radi navedenog pristupili izradi prijedloga u skladu s odredbama Zakona;
- da na predmetnom području očevidom istog područja i uvidom u dokumentaciju nasipavanje i erozije nisu evidentirane;
- da izgled područja ispod predložene granice predstavlja morsku obalu s uređenim sunčalištima i šetnicom, kamenitu morsku obalu, betonsku stazu – šetnicu ispred okućnica luksuznih vila, pojas neuređene prirodne morske obale i prirodnu šljunčanu plažu, te da se predložena granica nalazi na udaljenosti od 6,0 do 35,0 metara od crte SVVV;
- da se predmetni prostor nalazi na području jedinice lokalne samouprave Grada Novog Vinodolskog, izvan naselja Povile i nastavlja se na granicu pomorskog dobra utvrđenu od strane Vlade Republike Hrvatske (Uredba o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Novi i k.o. Ledenice, pojas AC Povile – luka Povile, „Narodne novine“ br. 33/10);
- da su ocijenili da je stanje u naravi takvo da se prema članku 3. stavku 3. Uredbe uz primjenu točke 1. i 4. utvrđuje prijedlog prema funkcionalnoj namjeni područja, uz zadovoljavanje zakonskog minimuma od najmanje 6,0 metara od crte SVVV;
- da granicu predlažu do kopnenog ruba šetnice uz more na dijelu spoja s lukom Povile do zidanog objekta (od točke 7 do 9), te ponovno kopnenim rubom šetnice na pojasu ispred novih vila (od točke 21 do 22), pročelja zidanog objekta koji se nalazi izvan 6,0 metara od crte SVVV, potpornih zidova, morski rub k.č., ruba prirodne plaže, gromače, linije vegetacije iza linije od 6,0 metara od crte SVVV;

- da prijedlog granice započinje u točki 1 na crti SVVV na morskoj obali odakle prati granicu luke otvorene za javni promet Povile (Novi Vinodolski) do točke 5 te nastavlja do točke 6 od kuda prati utvrđenu granicu definiranu Uredbom Vlade Republike Hrvatske do točke 7, od točke 7 nastavlja kopnenim rubom šetnice do točke 8, te zidom i podzidom preko točke 9 do točke 10, od kuda između točaka 10 do 11 nastavlja visokim potpornim zidom i stepenicama iza plaže, od točke 11 do točke 16 pročeljem zidanog objekta, ujedno rubom visokog potpornog zida iza plaže koji dijeli pristupnu (nerazvrstanu) cestu na k.č. 4246/1 od plaže, od točke 16 do 18 prati morski rub katastarskih čestica 3270/16, 3270/15, 3270/14, 3270/13, 3270/12, 3270/5 što u naravi predstavlja liniju koja dijeli nepristupačni obalni pojas od pojasa vegetacije, od točke 19 nastavlja u smjeru istoka i ponovno prati morski rub katastarskih čestica 3273/43, 3273/26, 3273/24, 3273/55, 3273/42, 3273/10, 3273/8, 3273/11, 3347/115, 3347/158, 3347/14, 3347/159, sve do točke 23, a u naravi predstavlja od točke 19 ogradni zid parcela novih vila, nadalje liniju koja dijeli nepristupačni obalni pojas od pojasa vegetacije, a od točke 21 do 23 ponovno ogradni zid parcela novih vila ujedno kopneni rub šetnice, od točke 23 nastavlja rubom zelenila preko točke 24 do točke 25, nadalje prati liniju prirodne šljunčane plaže do točke 26, nastavlja do točke 27 odnosno do ruba gromače – suhozida prateći istu do točke 29, od koje se spušta prema crti morske obale točkama 30 i 31, te u točki 32 koja se nalazi na crti SVVV gdje i završava;
- da obzirom na izmjenu predložene granice između točaka 19 i 21 u odnosu na prvotni prijedlog drže važnim napomenuti da uvidom u crtu 6,0 metara od crte SVVV, konfiguraciju i visinsku razliku terena te mogućnost prolaza dijelom koji se predlaže kao pomorsko dobro, a u budućnosti mogućnost izgradnje šetnice na navedenim obalnim rubom su se jednoglasno složili da novi prijedlog granice na navedenom mjestu prati morski rub niza katastarskih čestica od 3273/43 do 3273/8;
- da je izmjenu prijedloga podržao i Grad Novi Vinodolski radi planirane investicije sukladno prostorno planskoj dokumentaciji;
- da se osnovom Odluke o donošenju III. Ciljanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski („Službene novine“ br. 13/14) nekretnine oznake k.č.br. 3270/8, 3268/4, 3269/12, 3270/2, 3270/6, 3269/3, 3269/13, 3269/22, 3269/14, 3270/1, 3269/7, 3272/4, 3271/1, 3270/5, 3270/4, 3273/26, 3273/24, 3273/42 i 3273/8 nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Povile, k.č.br. 3270/3, 4226, 3347/150 i 4224 nalaze se većim dijelom unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Povile, a manjim dijelom izvan građevinskog područja, k.č.br. 4225 nalazi se većim dijelom izvan građevinskog područja, a manjim dijelom unutar izgrađenog dijela građevinskog naselja Povile, te k.č.br. 3276/1 i dio 3347/3 nalaze se izvan građevinskog područja;
- da predmetno područje nije regulirano drugim detaljnijim dokumentom prostornog uređenja.

Analizirajući prijedlog granice pomorskog dobra za predmetno područje od dana 01. ožujka 2023. godine i cjelokupnu dokumentaciju koja se odnosi na predmetno područje, ovo tijelo utvrdilo je kako slijedi:

- predložena granica u pojas pomorskog dobra obuhvaća onaj dio kopna koji prema svom položaju, izgledu u naravi, načinu nastanka, te načinu korištenja je u neposrednom kontaktu s morem i kao takav predstavlja obalni pojas odnosno morsku obalu sukladno članku 4. stavku 1. Zakona;
- predložena granica cijelom dužinom obuhvata uvažava i zakonski minimum širine pojasa kopna koji se smatra morskom obalom;

- predložena granica pomorskog dobra uvažava i pripisane kriterije iz članka 3. stavka 3. točaka 1., 2. i 4. Uredbe u pogledu funkcionalne veze obuhvaćenog dijela kopna s morem, a do postojećih prirodnih i umjetnih prepreka u naravi (potporni zidovi, rub vegetacije i prirodnog pokosa (strmine), kopneni rub šetnice) za daljnjim širenjem iste dalje, odnosno dublje u kopno;
- predložena granica uvažava i prethodno utvrđene granice pomorskog dobra i lučkog područja, na način da između spojne linije točaka 1-7 prati granicu lučkog područja luke otvorene za javni promet – luke Povile (pod upravljanjem Županijske lučke uprave Novi Vinodolski) i granicu pomorskog dobra utvrđenu Uredbom Vlade Republike Hrvatske (Uredba o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Novi i k.o. Ledenice, pojas AC Povile – luka Povile, „Narodne novine“ br. 33/2010);
- tekstualni (opisni) dio prijedloga granice s cjelokupnom dokumentacijom izrađen je i dostavljeni su prema članku 4. stavku 10. i članku 7. stavku 3. Uredbe;
- grafička dokumentacija prijedloga - geodetski snimak područja izrađen u veljači 2023. godine sadrži katastarski podatke koji su u skladu sa službenim katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima o numeraciji čestica za predmetni dio k.o. Ledenice, a određene razlike (nesklad) uklopljenog digitalnog katastarskog plana na snimci stvarnog stanja u odnosu na homogenizirani katastarski plan biti će moguće uskladiti u daljnjem postupku izradom geodetskog elaborata pomorskog dobra.

Predmetno područje položajno se nalazi na dijelu k.o. Ledenice, između pojasa luke otvorene za javni promet – luke Povile i uvale Golubovac, administrativne pripadnosti Gradu Novom Vinodolskom.

Granicom u pojas pomorskog dobra obuhvaćen je dio kopna koji je prema svom položaju i izgledu (stanju) u naravi u neposrednoj odnosno funkcionalnoj vezi s morem i njegovim korištenjem i kao takav predstavlja obalni pojas odnosno morsku obalu sukladno njezinoj zakonskoj definiciji (obala nastala prirodnim putem, dijelom neuređena i neizgrađena, stjenovita i strmo položena u odnosu na more, travnate površine – pokosi, te šljunčani prostor prirodne plaže blago položen u odnosu na more, a dijelom izgrađena i uređena kao betonirane pristupne pješačke površine (šetnice), betonirani prostori sunčališta, pristupnih platoa i stepeništa do mora, te potporni kameno/betonski zidovi), poštujući pritom cijelom dužinom obuhvata i njezin propisani minimum širine.

Kopno izvan granice pomorskog dobra u odnosu na svoj položaj i izgled (stanje) u naravi nije u neposrednom kontaktu s morem i ne predstavlja obalni pojas odnosno morsku obalu prema njezinoj zakonskoj definiciji (kopno izrazito strmo položeno u odnosu na more i najveći dio obalnoj pojasa, dijelom neuređeno i neizgrađeno i obraslo vegetacijom, a dijelom izgrađeno, uređeno i ograđeno, korišteno u javne (prometna komunikacija – cesta), uslužne (ugostiteljstvo, turizam) i privatne svrhe (stanovanje, odmaranje)).

Opisno, granica pomorskog dobra iz točke I. ovog Rješenja utvrđena je kako slijedi:

Točka 1 od točke 1 do točke 16 i točka 16

Linija granice pomorskog dobra započinje u točki 1 (ista točka položajno na liniji koja na grafičkim podlogama označava srednje više visoke vode) iz koje prateći granicu lučkog područja luke otvorene za javni promet – luke Povile, ujedno i među k.č.br. 4224/1 k.o. Ledenice s k.č.br.: 4224/4, 4263/2, 4224/2 i 4223/1 k.o. Ledenice, a koje su u sastavu lučkog područja, preko lomnih točaka 2, 3, 4 i 5 dolazi u točku 6.

Od točke 6 linija granice pomorskog dobra prateći završnu liniju prethodno Uredbom Vlade Republike Hrvatske utvrđene granice pomorskog dobra („Narodne novine“ br. 33/2010), ujedno i među k.č.br. 4224/1 k.o. Ledenice s k.č.br.: 4223/5 i 3270/10 k.o. Ledenice, a koje su službeno evidentirane kao pomorsko dobro, dolazi u točku 7 (ista točka položajno na medi k.č.br. 4224/1 k.o. Ledenice s k.č.br. 3268/2 k.o. Ledenice, u naravi kopneni rub uređene pješačke komunikacije – šetnice koja je u istom dijelu u kontaktu s kamenim potpornim zidom).

Od točke 7 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi, u kontinuitetu, kopnenu stranu uređene pješačke komunikacije – šetnice koja je u istom dijelu u kontaktu s kamenim potpornim zidom, preko lomne točke 8, dolazi u točku 9.

Od točke 9 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi, u kontinuitetu, kopnenu stranu betoniranog obalnog platoa korištenog za sunčanje i za prilaz moru (zona kupališta), preko lomne točke 10 dolazi u točku 11. U ovom dijelu linija granice pomorskog dobra ujedno prati kontakt obalnog platoa s visokim kamenim zidom potpornog karaktera i jednim manjim dijelom betonirano prilazno stepenište zidanom objektu uslužnog karaktera.

Od točke 11 linija granice pomorskog dobra prateći, u naravi, u kontinuitetu, pročelje zidanog objekta uslužnog karaktera, odnosno njegovu morskou stranu kao kontakt s obalnim platoom, preko lomne točke 12, dolazi u točku 13.

Od točke 13 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi visoki kameni potporni zid i nastavno kopnenu stranu betoniranog prilaznog stepeništa obalnom platou, preko lomne točke 14, dolazi u točku 15, iz koje nastavno prateći, u kontinuitetu, visoki kameni potporni zid, dolazi u točku 16.

U ovom dijelu, u pojas pomorskog dobra obuhvaćen je onaj dio kopna koji položajem, izgledom i namjenom u naravi je u neposrednoj vezi s morem i njegovim korištenjem i kao takav predstavlja morskou obalu (uređeni obalni pojas kao zona kupališta - betonirani platoi za sunčanje i za prilaz moru s betoniranim pristupnim stepeništima i zelenim površinama, te nastavno pojas uređene šetnice), širine 6 i više od 6 metara računajući od linije srednjih viših visokih voda.

Od točke 16 do točke 22 i točka 22

Od točke 16 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi kopnenu stranu prirodne neuređene strmine (kontakt niske s visokom vegetacijom) kao obalnog pojasa, preko lomnih točaka 17 i 18, dolazi u točku 19. Linija granice pomorskog dobra u ovom dijelu ujedno prati među k.č.br. 3270/1 s k.č.br.: 3270/16, 3270/15 i 3270/14, među k.č.br. 4226 s k.č.br.: 3270/13 i 3270/12, te među k.č.br. 3270/3 s k.č.br.: 3270/12 i 3270/5, k.o. Ledenice.

Od točke 19 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi kopnenu stranu prirodne neuređene strmine, ujedno kontakt iste s kamenim ogradnim zidovima izgrađenog i uređenog dijela kopna (objekti za stanovanje i odmaranje), te nastavno kontakt s neuređenim i neizgrađenim dijelom kopna, obraslim visokom vegetacijom, dolazi u točku 20. Linija granice pomorskog dobra u ovom dijelu prati među k.č.br. 3270/4 s k.č.br. 3273/43 i 3273/4, te nastavno, u kontinuitetu, među k.č.br. 3270/3 s k.č.br.: 3273/26, 3273/24, 3273/55, 3273/42, 3273/10 i 3273/8, k.o. Ledenice.

Od točke 20 linija granice pomorskog dobra presijecajući u naravi neuređenu površinu obraslu visokom vegetacijom i nastavno betoniranu pješačku komunikaciju – šetnicu, dolazi u točku 21, prateći pritom dijelom među k.č.br. 3270/3 s k.č.br. 3273/8, a dijelom među k.č.br. 3273/8 s k.č.br. 3273/40, k.o. Ledenice.

Od točke 21 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi, u kontinuitetu, kopnenu stranu betonirane pješačke komunikacije – šetnice, ujedno kontakt iste s kameno/betonskim ogradnim zidovima izgrađenog i uređenog dijela kopna (objekti za stanovanje i odmaranje) dolazi u točku 22. Linija granice pomorskog dobra u ovom dijelu prati među k.č.br. 3273/40 s k.č.br. 3273/11, među k.č.br. 3373/34 s k.č.br.: 3273/11 i 3347/115, te među k.č.br. 3347/150 s k.č.br.: 3347/115, 3347/158 i 3347/14, k.o. Ledenice.

U ovom dijelu, u pojas pomorskog dobra obuhvaćen je onaj dio kopna koji položajem, izgledom i namjenom u naravi je u neposrednoj vezi s morem i njegovim korištenjem i kao takav predstavlja morsku obalu (obalni pojas koji je najvećim dijelom neuređena i neizgrađena stjenovita površina strmo položena u odnosu na more, te šljunčane površine blago položene u odnosu na more kao prostori prirodnih plaža, a manjim dijelom uređena i izgrađena površina kao betonirana pješačka komunikacija – šetnica, te više izvedenih betoniranih stepeništa kao prilaznih površina do šljunčanih plaža i mora), širine 6 i više od 6 metara računajući od linije srednjih viših visokih voda.

Od točke 22 do točke 32 i točka 32

Od točke 22 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi kopnenu stranu betonirane pješačke komunikacije - šetnice, te nastavno liniju vegetacije, dolazi u točku 23, iz koje prateći kopnenu stranu prirodne neuređene strmine preko lomne točke 24, dolazi u točku 25. Linija granice pomorskog dobra između spojne linije točaka 22-23 prati među k.č.br. 3347/150 s k.č.br. 3347/159, a između spojne linije točaka 23-25 presijeca k.č.br. 3347/176, k.o. Ledenice.

Od točke 25 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi, u kontinuitetu, kopnenu stranu šljunčane površine blago položene u odnosu na more kao prostor prirodne plaže, preko lomne točke 26, dolazi u točku 27, presijecajući pritom površine pripadnosti k.č.br.: 3276/1 (u manjem dijelu kod točke 25) i 3347/3 (u ostalom dijelu), k.o. Ledenice.

Od točke 27 linija granice pomorskog dobra prateći u naravi kopnenu stranu prirodne neuređene strmine, ujedno kontakt iste s kamenim suhozidima (gromačama), preko lomne točke 28, presijecajući pritom površinu pripadnosti k.č.br. 3347/3 k.o. Ledenice, dolazi u točku 29.

Od točke 29 linija granice pomorskog dobra „spušta“ se prema moru i presijecajući u naravi prirodni stjenoviti obalni pojas bez vegetacije strmo položen u odnosu na more, pripadnosti k.č.br. 3347/3 k.o. Ledenice, preko lomnih točaka 30 i 31 dolazi u točku 32 (ista točka položajno na liniji koja na grafičkim podlogama označava srednje više visoke vode) koja predstavlja krajnju točku predmetnog obuhvata u kojoj linija granice koja se utvrđuje ovim Rješenjem završava.

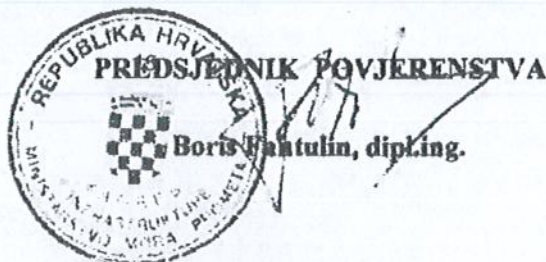
U ovom dijelu, u pojas pomorskog dobra obuhvaćen je onaj dio kopna koji položajem, izgledom i namjenom u naravi je u neposrednoj vezi s morem i njegovim korištenjem i kao takav predstavlja morsku obalu (obalni pojas koji je kod točke 22 uređena i izgrađena površina kao betonirana pješačka komunikacija – šetnica, a u ostalom dijelu je neuređena i neizgrađena površina koja je najvećim dijelom stjenovita, bez vegetacije i strmo položena u odnosu na more, a manjim dijelom šljunčana i blago položena u odnosu na more kao prirodni prostor plaže), širine 6 i više od 6 metara računajući od linije srednjih viših visokih voda.

Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog Rješenja može se uložiti žalba Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture, Zagreb, Prisavlje 14, u roku od 15 dana od dana dostave ovog Rješenja.

Stranke imaju pravo odreći se prava na žalbu od dana primitka ovog Rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.



Dostaviti:

- W (1) Primorsko – goranska županija (OIB: 32420472134)
Povjerenstvo za granice pomorskog dobra
putem
Upravnog odjela za pomorsko dobro, promet i veze
51000 RIJEKA, Slogin Kula 2/VI;
2. Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci (OIB: 03377753055)
51000 RIJEKA, Frana Kurelca 3.

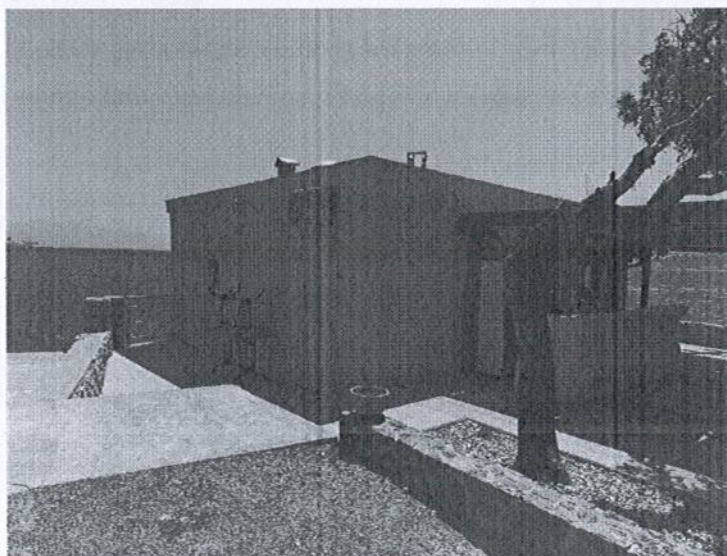
Prilozi:

- a digitalni ortofoto (DOF) plan i geodetski snimak područja s uklopljenim katastarskim podacima (plan), obje u mjerilu 1:1000 (datum izrade: veljača 2023. godine).

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Objekt: Ugostiteljski objekt u Povilama, Marijana Butkovića bb
Na k.č.br. 3270/2 k.o. Ledenice



Naručitelj: Stečajna masa iza Hoteli NOVI d. d. u stečaju

Br. elaborata: Pr-96/2025

Izradio:

Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke
i procjene nekretnina

IVAN
VUČEMIL

Digitally signed by
IVAN VUČEMIL
Date: 2025.07.09
12:11:30 +02'00'

RIJEKA, srpanj 2025. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/791
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-06

Zagreb, 21. 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 Ivana Vučemila, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 42713384669, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Vučemil, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 42713384669, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 1. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Vučemil, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, 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 vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP1710032401791/6

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



1. Uvod

Na zahtjev naručitelja - Stečajne masa iza Hoteli NOVI d. d. u stečaju, pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti građevinsku vrijednost objekta u Povilama

Predmet procjene:

Građevinska vrijednost objekta u Povilama, Marijana Butkovića bb, koji se nalazi na k.č.br. 3270/2 k.o. Ledenice, prema kopiji katastarskog plana u prilogu elaborata.

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i pregled nekretnine je izvršen 18.06.2025.

Napomene:

- Nankandna ulaganja u objekt izvršena od strane sadašnjeg najmoprimca nisu predmet ove procjene.
- Namještaj i pokretnine nisu predmet ove procjene.

2. Dokumentacija

kopija katastarskog plana



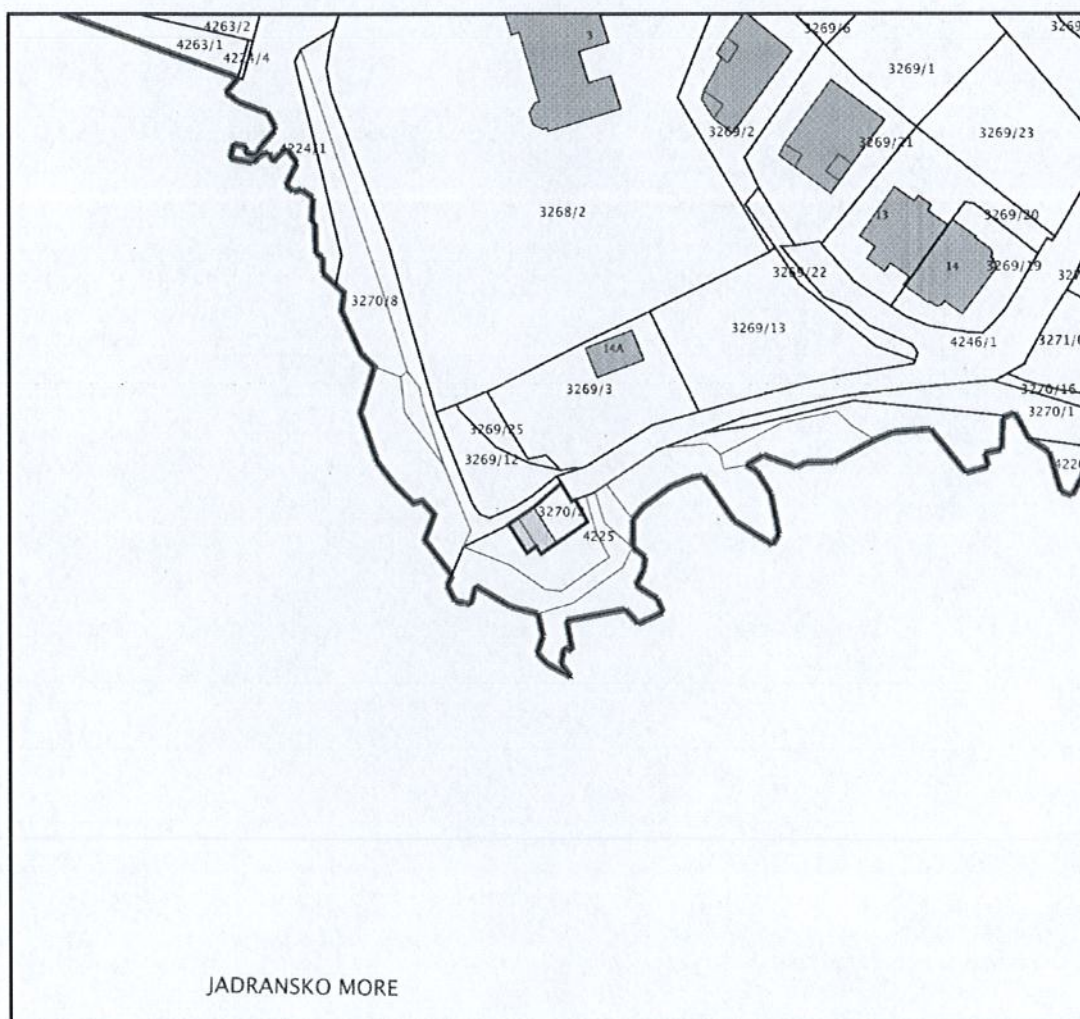
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA

Stanje na dan: 08.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LEDENICE
k.č.br.: 3270/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) 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)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

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

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

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

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

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

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

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

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

PRIHODOVNA METODA

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

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

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

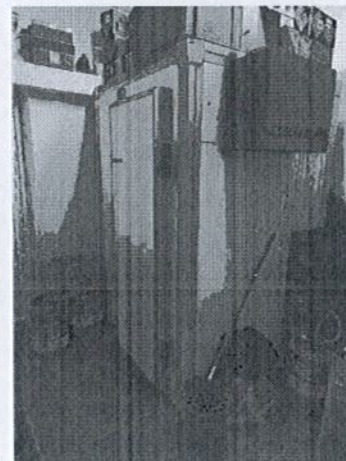
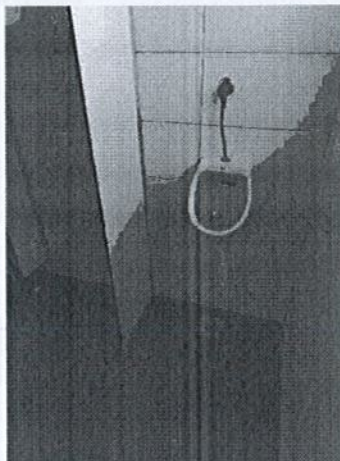
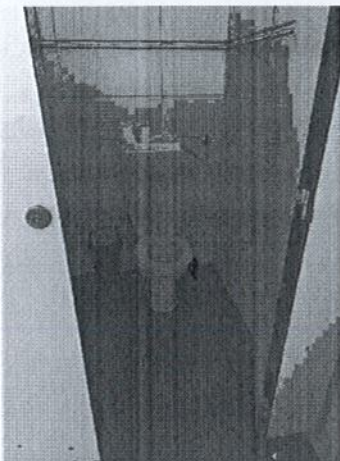
Obzirom da e, prema zahtjevu naručitelja potrebno procijeniti isključivo građevinsku vrijednost, u ovoj procjeni je korištena je troškovna metoda procjene, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

3. opis i obilježja objekta:

Na k.č.br. 3270/2 k.o. Ledenice se nalazi zidani objekt u funkciji ugostiteljstva. Nankandno su vršena ulaganja od strane najmoprimca koja nisu predmet ove procjene te se daje opis objekta ranijeg stanja kakvo je potrebno procijeniti:

Objekt je zidani, bruto **površine 37 m²**. Građen je 1965. godine na prethodno izvedenom nasipu. Radi se o prizemnom objektu sa ravnim krovom. Objekt pruključen na komunalnu infrastrukturu – elektro i vodovodnu mrežu. Od vremena svoje gradnje – 1965. godine je također bio u funkciji ugostiteljstva te je do prije cca 8 godina, odnosno do 2017. godine nužno održavan.

Fotodokumentacija – fotografije sa očevida, današnje stanje



5. procjena građevinske vrijednosti objekta

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

	Lokacija	Vrsta	BP m2	OG m3	Godina izgradnje
	POVILE	UGOSTITELJSKI OBJEKT	37,00	111,00	1965.

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

A	ZEMLJIŠTE	namijena	EUR/m2	m2	0 EUR
----------	------------------	----------	--------	----	--------------

	zemljište				0 EUR
--	-----------	--	--	--	-------

Budući da se prema dostupnim podacima radi o objektu građenom prije 1968. godine, isti se smatra legalnom nekretninom sa plaćenim komunalnim doprinosom

B	DOPRINOSI		EUR/m3	OG	2.033 EUR
----------	------------------	--	--------	----	------------------

	Komunalni doprinos		18,32	111,00	2.033 EUR
--	--------------------	--	-------	--------	-----------

C	PRIKLJUČCI		EUR/m2	BP	2.035 EUR
----------	-------------------	--	--------	----	------------------

			55,00	37,00	2.035 EUR
--	--	--	-------	-------	-----------

D	GRAĐENJE - NV nova vrijednost	D1+D2+D3			48.100 EUR
----------	--------------------------------------	-----------------	--	--	-------------------

E	GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost	E1+E2+E3			24.643 EUR
----------	--	-----------------	--	--	-------------------

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio
konstrukcija	52%	676,00	0,38	0,20	416,42	63%
zatvaranje	16%	208,00	0,60	0,10	83,20	12%
završni radovi	18%	234,00	0,60	0,11	93,60	14%
instalacije	14%	182,00	0,60	0,08	72,80	11%
cen.pogon.uređaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ukupno	100%	1.300,00		0,49	666,02	100%
godina procjene	2025.	n - starost	60 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1965.	N - max vijek	100 god.			
D1 NV nova vrijednost		1.300,00	umanjenje	BP	48.100,00 EUR	
E1 SV sadašnja vrijednost		666,02	49%	37,00	24.642,59 EUR	

Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost
		0,00		0,00	0 EUR
D2 NV nova vrijednost			umanjenje		0,00 EUR
E2 SV sadašnja vrijednost			0%		0,00 EUR

G	NOVA VRIJEDNOST	A+B+C+D			52.168 EUR
----------	------------------------	----------------	--	--	-------------------

H	SADAŠNJA VRIJEDNOST	A+B+C+E			28.711 EUR
----------	----------------------------	----------------	--	--	-------------------

6. zaključak

Prema izvršenom izračunu i procjeni zaključujem da građevinska vrijednost objekta na k.č.br. 3270/2 k.o. Ledenice, bez naknadnih ulaganja vršenih od strane sadašnjeg najmoprimca iznosi: **28.711,00 EUR.**

Rijeka, 09.07.2025.

Izrada:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

IVAN

VUČEMIL

Digitally signed
by IVAN VUČEMIL
Date: 2025.07.09
12:12:25 +02'00'