

PROCJEMBENI ELABORAT – 45/25



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **k.č. 5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406 k.o. Novi**

Naručitelj: **Stečajna masa iza LAMTO d.o.o. u stečaju**

Svrha: **Imovinsko pravni poslovi**

Procjenitelj: **Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.**

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Rijeka, 10.02.2025.

VLASNIK: LAMTO d.o.o., Zagreb, Hrvatskog proljeća 38

IZVRŠITELJ: BIM consult d.o.o. Rijeka

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Zemljišnoknjižni uložak:	4637
Zemljišnoknjižna čestica:	5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406
Z.k. katastarska općina:	Novi
Katastarska čestica:	5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406
Katastarska općina:	Novi
Namjena:	građevinsko zemljište
Datum pregleda građevine:	10.02.2025.
Svrha procjenjivanja:	Imovinsko pravni poslovi

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost nekretnina iznosi:

k.č. 5858/52 k.o. Novi	258.000,00 €
k.č. 5858/361 k.o. Novi	17.000,00 €
k.č. 5858/405 k.o. Novi	68.500,00 €
k.č. 5858/406 k.o. Novi	178.000,00 €
SVEUKUPNO	521.000,00 €

Napomena:

Tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva niti porez na dodanu vrijednost.

Vrijednost je zaokružena sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, izdanoj u Zagrebu 08.05.2023. od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENE NEKRETNINA

BIM CONSULT d.o.o., Demetrova 6, HR-51000 Rijeka
t: +385 98 675 051, E: info@bimconsult.hr
OIB 16086216507 Upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci MBS 040376656
Direktor i član uprave: Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.



Temeljem odluke trgovačkog društva BIM consult d.o.o. od 12. studenog 2024. godine, a do izdavanja rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije za trgovačko društvo koje je u postupku izdavanja, direktor trgovačkog društva imenuje zaposlenika tvrtke odgovornom osobom za izradu predmetnog vještačenja:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif., stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i procjene nekretnina, rješenje o imenovanju Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, klasa UP/I-710-03/24-01/337 od 30. srpnja 2024.

Pojašnjenje:

Navedeni stalni sudski vještak zaposlenik je u gore navedenom trgovačkom društvu. Trgovačko društvo upisano je u registru trgovačkog suda u Rijeci pod oznakom MBS 040376656 te u sklopu registriranih djelatnosti obavlja i usluge vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Izmjenama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudovima (NN 36/24) od 18. ožujka 2024., a koje su stupile na snagu 8 dana od objave, temeljem čl. 126.a stavak (4) i čl. 28 pravne osobe ponovo mogu obavljati usluge vještačenja za određeno područje ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje. Također, navodi se odredba kada se poslovi vještačenja povjeravaju pravnim osobama, vještačenja obavljaju stalni sudski vještaci koji su u njima zaposleni.

Rijeka, 10.02.2025.

A stylized signature of Franka Romčević Prgić, consisting of a large 'K' shape and the letters 'FR' in a cursive script.

BIM CONSULT d.o.o.
RIJEKA

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif., direktor



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/337
URBROJ: 514-03-03-02/01-24-07

Zagreb, 30. srpnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Franke Romčević Prgić, magistra inženjera građevinarstva iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 52852358103, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Franka Romčević Prgić, magistar inženjer građevinarstva iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 52852358103, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Franka Romčević Prgić, magistar inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Rijeci o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekla stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku potvrde Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Rijeci o izjednačavanju ranije stečenog stručnog naziva diplomiranog inženjera građevinarstva koje odgovara akademskom nazivu magistra inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-9/2019 od 16. srpnja 2020. kojim je imenovana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.



514|UPI710032401337|7

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana 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 imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna 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.



DOSTAVITI:

1. Franka Romčević Prgić, Rijeka, Demetrova 6
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401337|7

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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, 81/15, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	(NN 74/14, 67/17, 98/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 154/22)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave	
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 286, Hrvatska narodna banka, 09.10.2023.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 24 od svibnja 2023., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ekonomski institut Zagreb u suradnji sa Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, rujan 2022.
Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2023. godine, Državni zavod za statistiku
Pokazatelji troškova građenja - 2022, Hrvatska komora arhitekata
Bilten IGH XII. 2022, Institut IGH d.d.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK, Općinski sud u Crikvenici, ZK odjel Novi Vinodolski, od 09.02.2025. - neslužbena verzija
2. Izvodi iz katastarskog plana od 09.02.2025. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje *tržišne vrijednosti nekretnine: građevinska zemljišta k.č. 5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406 k.o. Novi, koja se nalaze u Novom Vinodolskom, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja, a radi potreba Naručitelja.

Datum očevida: 10.02.2025.

Datum kakvoće: 08.01.2016.

Datum vrednovanja: 08.01.2016.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

ZK izvadak: Izvadak iz Općinskog suda u Crikvenici, ZK odjel Novi Vinodolski od 09.02.2025.

Katastarska općina: Novi

Zemljišnoknjižni uložak: 4637

Zemljišnoknjižna čestica: 5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406

Z.k. katastarska općina: Novi

Katastarska čestica: 5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406

Katastarska općina: Novi

Vlasnik: LAMTO d.o.o., Zagreb, Hrvatskog proljeća 38

Zabilježba: Prema priloženom zk izvatku







Teret: Prema priloženom Zk izvatku

Pristupni put:
K.č. 5858/361 k.o. Novi se, prema UPU naselja Novi Vinodolski, nalazi u trupu planirane prometnice, planski označene kao "ostale ulice".
K.č. 5858/405 k.o. Novi se, prema UPU naselja Novi Vinodolski, nalazi u trupu planirane prometnice, planski označene kao "sabrne ulice".
K.č. 5858/52 k.o. Novi ima neposredan pristup na planiranu sabirnu ulicu dok k.č. 5858/406 k.o. Novi ima neposredan pristup na planiranu sabirnu ulicu i planiranu ostalu ulicu.



 predmet procjene



post.	plan.	
		GLAVNE MJESNE ULICE
post.	plan.	
		SABIRNE ULICE
post.	plan.	
		OSTALE ULICE

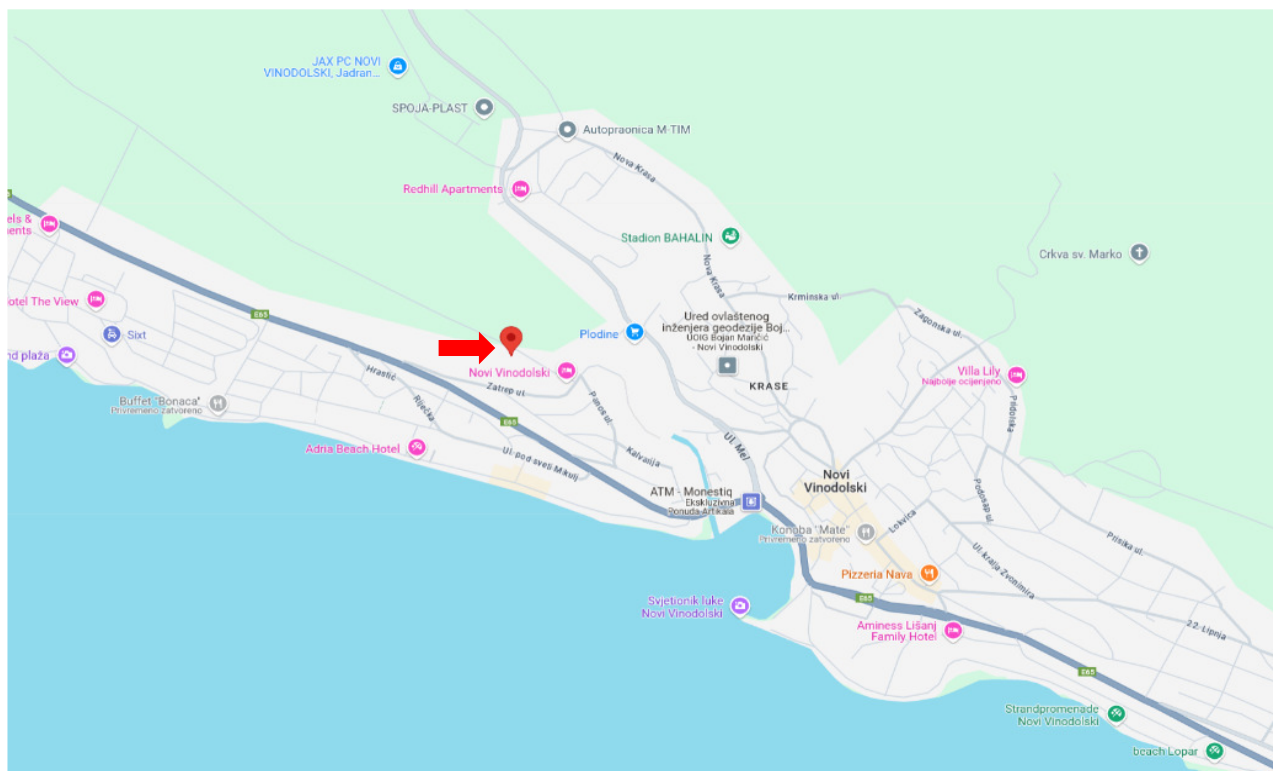
LOKACIJA

Predmetne nekretnine se nalaze u Primorsko-goranskoj županiji, u Novom Vinodolskom.

Novi Vinodolski je grad na Jadranskoj obali, smješten 10 km južno od Crikvenice, 23 km sjeverno od Senja te 30 km od zračne luke na Krku. Grad Novi Vinodolski sastoji se od 20 naselja smještenih na 356,1 km². Prema popisu stanovništva iz 2021. Novi Vinodolski je imao 4328 stanovnika. Dvije moderno uređene marine svrstavaju Novi Vinodolski u jednu od najboljih nautičkih destinacija na Jadranu.

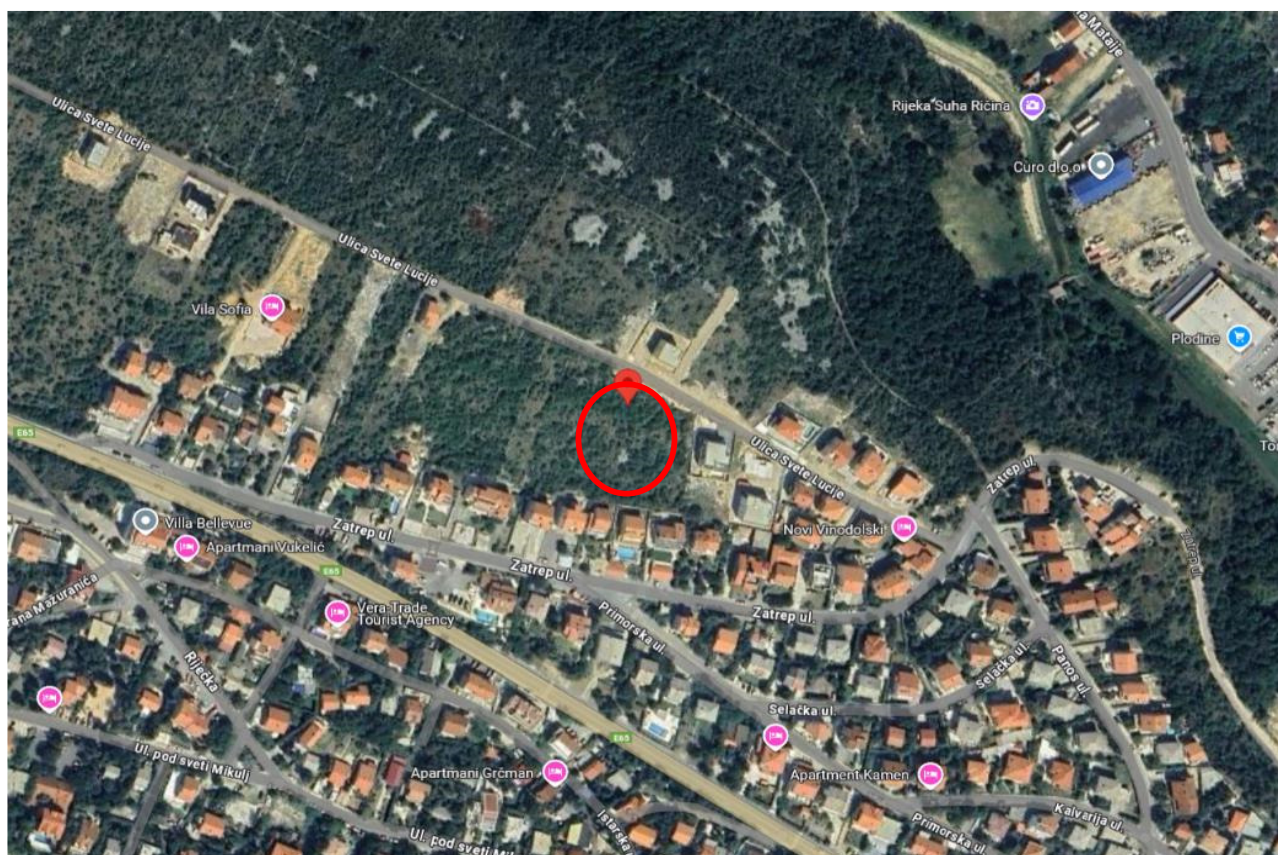
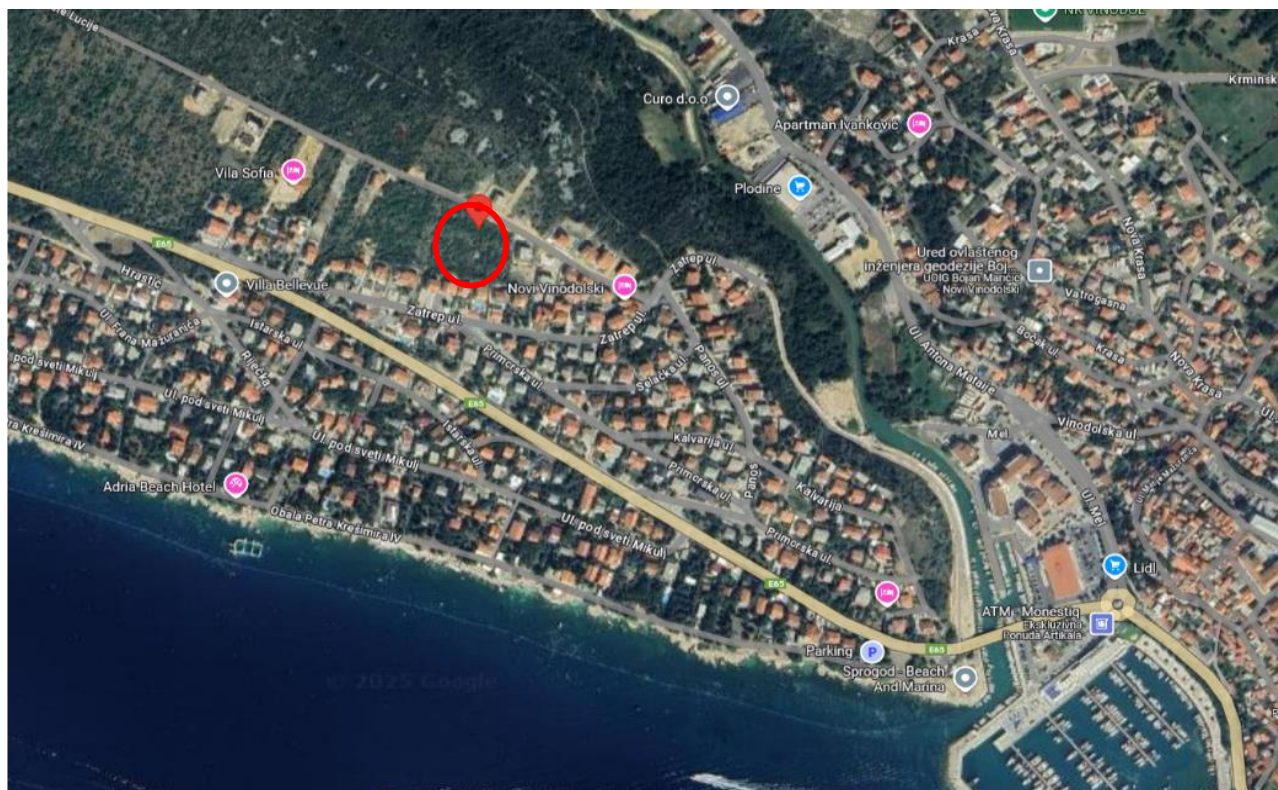
Procjenjivane nekretnine smještene su istočno od centra Novog Vinodolskog, između ulica Sveta Lucija i Zatrep. Zemljišta se nalaze u okruženju obiteljskih kuća, višestambenih građevina i neizgrađenih parcela. Nekretnine su od centra Novog Vinodolskog i od mora udaljene cca 1 km. U blizini nema javnih sadržaja. Pristup do nekretnina je iz ulice Sveta Lucija.

PRIKAZ MAKROLOKACIJE



izvor: <https://www.google.hr/maps>

PRIKAZ MIKROLOKACIJE



izvor: <https://www.google.hr/maps>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406 k.o. Novi.

Fotografije snimljene tijekom očevida izvana nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetne nekretnine su građevinska zemljišta na k.č. 5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406 k.o. Novi. Zemljišta su nepravilnog oblika sa padom prema jugu i istoku, neodržavana i zarasla u drveće i niže raslinje. Zemljišta se nalaze u okruženju obiteljskih kuća, višestambenih zgrada i neizgrađenih zemljišta. Sa zemljišta se pruža pogled na more.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

 predmet procjene

5. Prikaz površina

ZEMLJIŠTE

Iskaz površine zemljišta prema stanju u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama

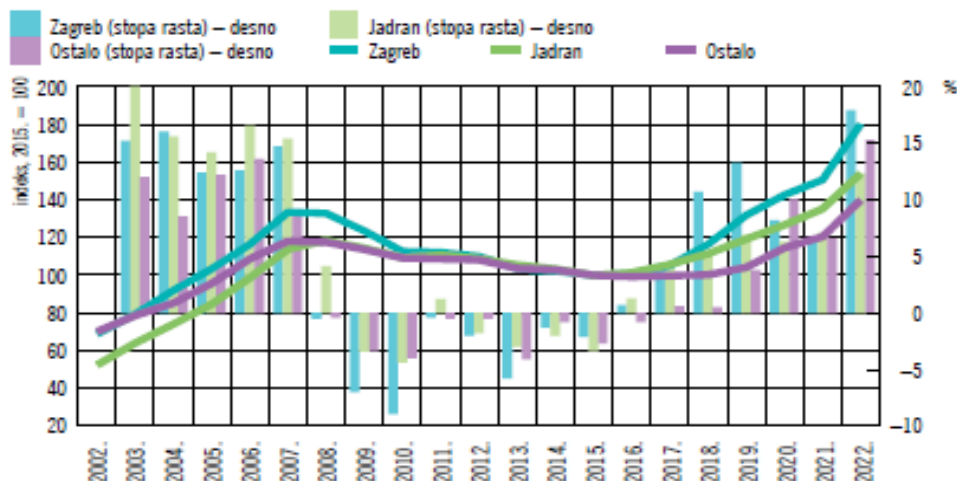
KATASTAR			ZEMLJIŠNE KNJIGE		
katastarska općina (k.o.)	katastarska čestica (k.č.)	površina zemljišta prema katastru (m ²)	ZK općina (k.o.)	zemljišnoknjižna čestica (zk.č.)	površina zemljišta prema zemljišnim knjigama (m ²)
Novi	5858/52	1.848	Novi	5858/52	1.848
Novi	5858/361	122	Novi	5858/361	122
Novi	5858/405	491	Novi	5858/405	491
Novi	5858/406	1.273	Novi	5858/406	1.273
SVEUKUPNO:		3.734	SVEUKUPNO:		3.734

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru je usklađeno.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

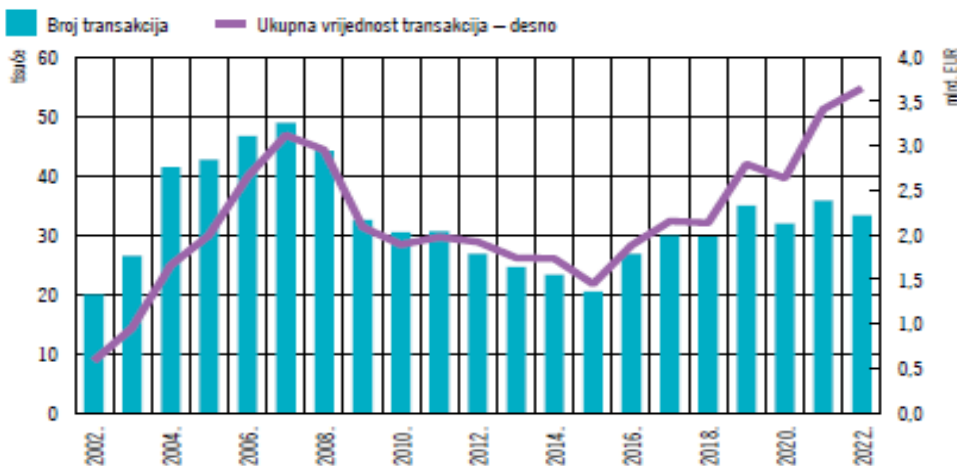
Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast naj snažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske.

Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao. Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

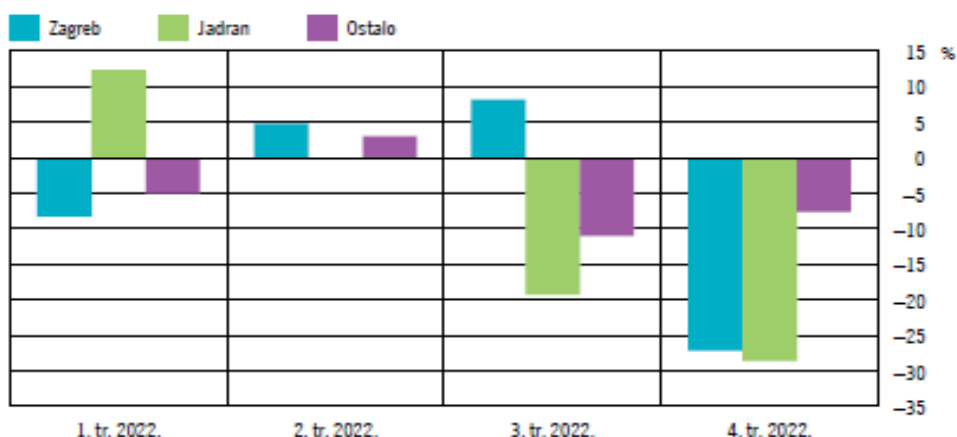
Prikaz rasta cijena stambenih nekretnina



Izvor: Baza Porezne uprave

Prikaz broja transakcija u odnosu na ukupnu vrijednost transakcija

Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina.

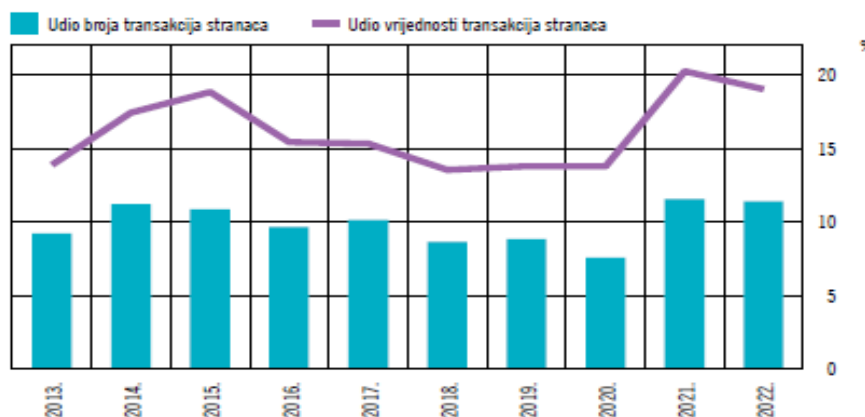


Izvor: Baza Porezne uprave

Prikaz broja transakcija u 2022.

Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina. U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini. Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.



Izvor: Baza Porezne uprave

Prikaz udjela nerezidenata u kupoprodajama stambenih nekretnina

Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja. U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

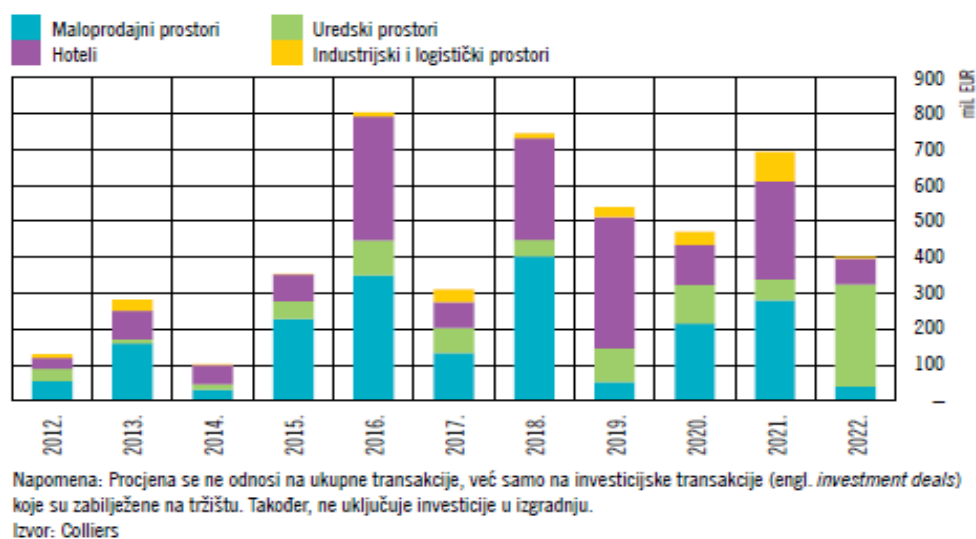
Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize. S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Tržište komercijalnih nekretnina

Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m².

Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta. Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore.



Prikaz broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Izvor: HNB, publikacija Financijska stabilnost 24, godina XV, svibanj 2023.

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan: UPU naselja Novi Vinodolski sa izmjenama i dopunama

(SN 2022-41, 2022-14, 2022-05, 2018-19, 2017-18, 2016-21, 2014-18, 2013-19, 2010-40, 2010-36, 2010-23)

(izvor: https://zavod.pgz.hr/planovi_i_izvjesca/registar-prostornih-planova.ml)

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu i grafički dio plana	
Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	GRAD NOVI VINODOLSKI
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu i grafički dio plana Službene novine Primorsko-goranske županije br. 23/10, 36/10 - ispravak, 40/10 - ispravak, 19/13, 18/14, 21/16, 18/17 - pročišćeni tekst, 19/18, 5/22
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - RAZVOJ I UREĐENJE
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka o utvrđivanju Pročišćenog teksta Odredbi za provedbu i grafičkog dijela plana: SN Primorsko - goranske županije br. 14/22
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br 153/13, 65/16, 114/18, 39/19, 98/19) Nije potrebna.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	
URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	

Razvoj i uređenje A. građevinsko područje naselja	
(M)	MJEŠOVITA NAMJENA
(D)	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA upravna-D1, socijalna-D2, zdravstvena-D3, predškolska-D4, školska-D5, vjerska-D7, ostale javne i društvene građevine-D8, višenamjenske javne i društvene građevine-D9 (D1) - lučka kapetanija (D2) - dom za smještaj starijih osoba (D3) - dom zdravlja (D4) i (D42) - dječji vrtić (D5) - osnovna škola (D7) - vjerske građevine (D8) - pošta (D82) - dobrovoljno vatrogasno društvo (D83) - šumarja (D9) - višenamjenska javna, kulturna i društvena građevina sa poslovnim prostorima (D92) - višenamjenska javna i društvena građevina
(K)	POSLOVNA NAMJENA višenamjenska poslovna K, poslovna-pretežito trgovačka K2
(T)	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel-T1, turistička zajednica-T4, ugostiteljsko-turističke građevine bez smještajnih kapaciteta-T5
(R)	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA sport-R1, rekreacija-R2, kupalište-R3 (uređena plaža R31, prirodna plaža R32)

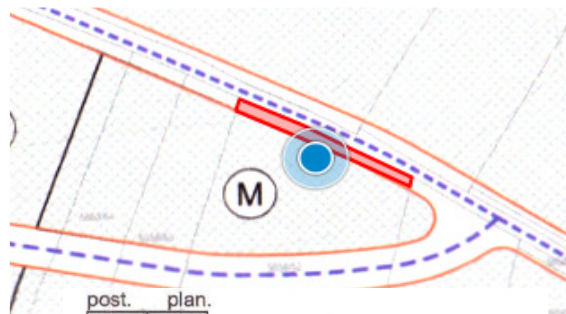
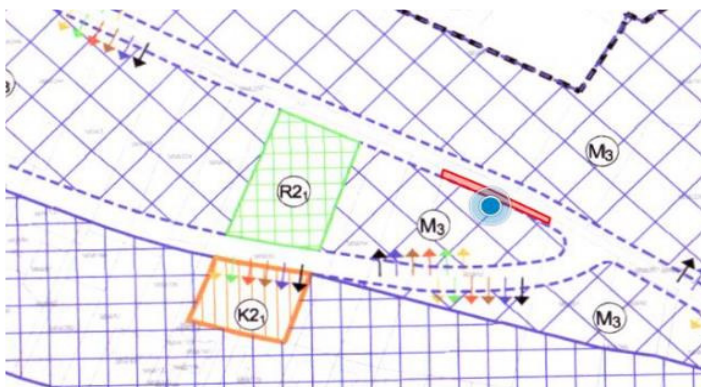
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu i grafički dio plana	
Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	GRAD NOVI VINODOLSKI
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA NOVI VINODOLSKI Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu i grafički dio plana Službene novine Primorsko-goranske županije br. 23/10, 36/10 - ispravak, 40/10 - ispravak, 19/13, 18/14, 21/16, 18/17 - pročišćeni tekst, 19/18, 5/22
Naziv kartografskog prikaza:	UVJETI I NAČIN GRADNJE
Broj kartografskog prikaza:	4.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka o utvrđivanju Pročišćenog teksta Odredbi za provedbu i grafičkog dijela plana: SN Primorsko - goranske županije br. 14/22
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br 153/13, 65/16, 114/18, 39/19, 98/19) Nije potrebna.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:	
URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	

UVJETI GRADNJE A. Građevinsko područje naselja	
(G)	Granica važećih Detaljnih planova uređenja (i bivših Provedbenih urbanističkih planova) koji se primjenjuju na području Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski
(M1, M1-1, M1-2)	MJEŠOVITA NAMJENA
(M2, M2-1, M2-2, M2-3, M2-4, M2-5)	MJEŠOVITA NAMJENA
(M3)	MJEŠOVITA NAMJENA (M3)
(M4, M5)	MJEŠOVITA NAMJENA (M4, M5)
(M6)	MJEŠOVITA NAMJENA (M6)

k.č. 5858/52 k.o. Novi

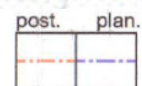


k.č. 5858/361 k.o. Novi

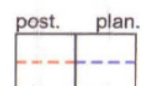


post.	plan.	
		GLAVNE MJESNE ULICE
post.	plan.	
		SABIRNE ULICE
post.	plan.	
		OSTALE ULICE

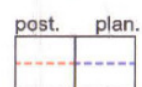
k.č. 5858/405 k.o. Novi



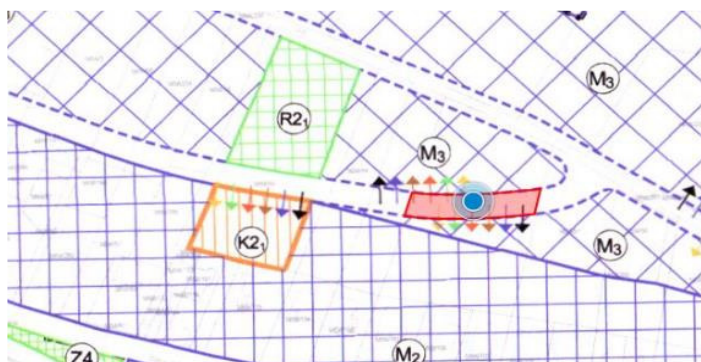
GLAVNE MJEŠNE ULICE



SABIRNE ULICE



OSTALE ULICE



k.č. 5858/406 k.o. Novi



Prema UPU naselja Novi Vinodolski, vidljivo je da se sve parcele nalaze unutar građevinskog područja naselja.

K.č. 5858/52 k.o. Novi nalazi se unutar zone mješovite namjene, dijelom M2 dijelom M3.

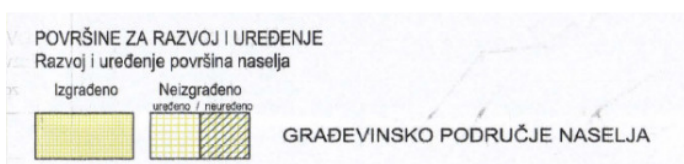
K.č. 5858/361 k.o. Novi nalazi se unutar zone infrastrukture, prometnica, ostala ulica.

K.č. 5858/405 k.o. Novi nalazi se unutar zone infrastrukture, prometnica, sabirna ulica.

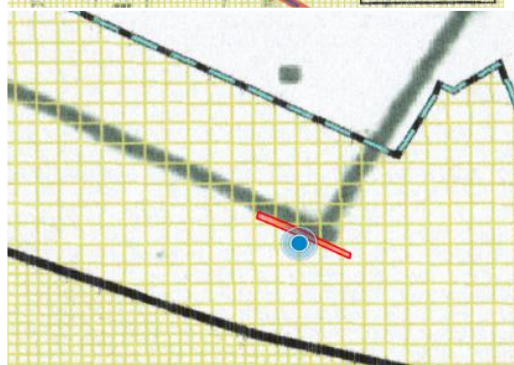
K.č. 5858/406 k.o. Novi nalazi se unutar zone mješovite namjene M3.

Obzirom da se k.č. 5858/361 i 5858/405 k.o. Novi nalaze unutar zone infrastrukture odnosno imaju javnu namjenu, primjenjuje se članak 46 do 49 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te članak 46 Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

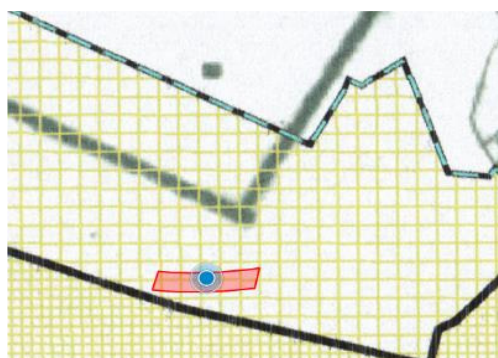
Primjenom načela prethodnog učinka vidljivo je da se parcela k.č. 5858/52 k.o. Novi, iz koje su nastale današnje k.č. 5858/52, 5858/361, 5858/405 i 5858/406 k.o. Novi, nalazila u građevinskom području naselja, dijelom u neizgrađenom a dijelom u izgrađenom dijelu.



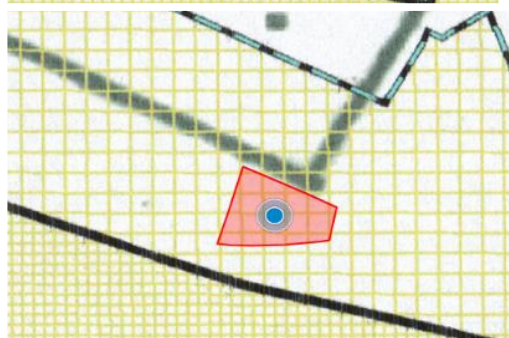
k.č. 5858/52 k.o. Novi



k.č. 5858/361 k.o. Novi



k.č. 5858/405 k.o. Novi



k.č. 5858/406 k.o. Novi

Izvod iz katastarskog plana za k.č. 5858/52 od 29.05.2017., prije parcelacije

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 29.05.2017

Parcela k.č. 5858/52 k.o. Novi je imala pristup na javnu površinu sa sjeverne strane te je imala površinu od 3734 m².

Parcelacijom su nastale četiri parcele od kojih su dvije, k.č. 5858/361 i 5858/405 uvrštene u zonu infrastrukture - prometnice. Druge dvije parcele, k.č. 5858/52 i 5858/406 k.o. Novi, površine 1848 i 1273 m², ostale su u građevinskom području naselja, svaka sa pristupom na javnu prometnicu. Zaključno, na novonastalim parcelama nije bilo posljedičnih gubitaka niti dobitaka.

8.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPU RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 2082575

Lokacija: Novi Vinodolski

Datum ugovora: 20.10.2023

ICSN: 179,04

K.č.: 5858/60

K.o.: Novi

Površina (m²): 786,00

Cijena (€): 88.425,00

Cijena (€/m²): 112,50

Namjena: M

Kategorija: 1.

Cjenovni blok: NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2082575
Datum pregleda	12.2.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5243786
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2024
Površina u prometu	786,00
Vrijednost nekretnine (KN)	666.238,16
Vrijednost nekretnine (EUR)	88.425,00
Datum ugovora	20.10.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1916647

Lokacija: Novi Vinodolski
Datum ugovora: 27.1.2023
K.č.: 5858/228
K.o.: Novi
Površina (m²): 476,00
Cijena (€): 59.500,00
Cijena (€/m²): 125,00
Namjena: M
Kategorija: 1.
Cjenovni blok: NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO

ICSN: 166,65

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1916647
Datum pregleda		12.2.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5042832
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.07.2023
Površina u prometu		476,00
Vrijednost nekretnine (KN)		448.302,75
Vrijednost nekretnine (EUR)		59.500,00
Datum ugovora		27.01.2023
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

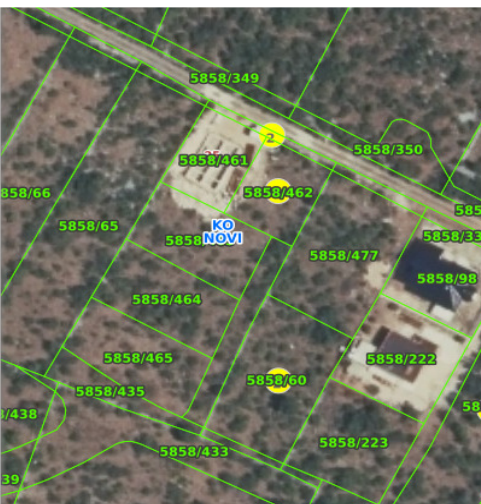


Usporedba 4 ID Nekretnine (ZKC) 1731922

Lokacija: Novi Vinodolski
Datum ugovora: 10.9.2021
K.č.: 5858/61
K.o.: 5858/61
Površina (m²): 2.017,00
Cijena (€): 200.000,00
Cijena (€/m²): 99,16
Namjena: M
Kategorija: 1.
Cjenovni blok: NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO

ICSN: 138,18

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1731922
Datum pregleda		12.2.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4808305
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		29.08.2022
Površina u prometu		2.017,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.494.442,20
Vrijednost nekretnine (EUR)		200.000,00
Datum ugovora		10.09.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje


ICSN: 195,95

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

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

* izvor: www.dsz.hr

GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
Novi Vinodolski	112,50	179,04	195,95	1,0944	123,13
Novi Vinodolski	125,26	166,65		1,1758	147,29
Novi Vinodolski	125,00	166,65		1,1758	146,98
Novi Vinodolski	99,16	138,18		1,4181	140,61

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačenje - odstupanja u mjeri građevinskog korištenja

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (prilog 11)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Novi Vinodolski	2,00	2,00	123,13	1,00	123,13
Novi Vinodolski	2,00		147,29	1,00	147,29
Novi Vinodolski	2,00		146,98	1,00	146,98
Novi Vinodolski	2,00		140,61	1,00	140,61

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

<div>k.č. 5858/52 k.o. Novi</div>	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	
	k.č. 5858/52 k.o. Novi	Novi Vinodolski	Novi Vinodolski	Novi Vinodolski	Novi Vinodolski	
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	139,50	123,13	147,29	146,98	140,61	
Cijena izjednačena prema kategoriji (€/m2)	139,50	123,13	147,29	146,98	140,61	
Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	139,50	123,13	147,29	146,98	140,61	
Površina zemljišta	3.734,00	786,00	475,00	476,00	2.017,00	
Cijena po m²	139,50	123,13	147,29	146,98	140,61	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti		139,50	123,13	147,29	146,98	140,61

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			16,38	-7,79	-7,48	-1,11
Odstupanje od prosjeka u postotku:			12%	6%	5%	1%
Kvadrat odstupanja:			268,14	60,62	55,90	1,24
Standardno odstupanje:	11,32	8%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	22,65	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Jedinična vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi (€/m²):	139,50
--	--------

8.2. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

Temeljem jedinične vrijednosti cijene izvorne čestice, a prema čl. 46 Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, formirana jedinična cijena koristi se za izračun novoformiranih čestica k.č. 5858/52, 5858/361, 5858/405 i 5858/406 k.o. Novi

k.č. 5858/52 k.o. Novi	€	257.796,84
k.č. 5858/361 k.o. Novi	€	17.019,06
k.č. 5858/405 k.o. Novi	€	68.494,72
k.č. 5858/406 k.o. Novi	€	177.584,08
PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	520.894,70

8.3. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

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 koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	520.894,70
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	
ODBICI (nema)	0%	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		520.894,70

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

z.k.uložak: 4637

z.k.č.: 5858/52, 5858/361, 5858/405, 5858/406

k.o.: Novi

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

***tržišna vrijednost predmetne nekretnine zaokruženo iznosi:**

k.č. 5858/52 k.o. Novi	258.000,00 €
k.č. 5858/361 k.o. Novi	17.000,00 €
k.č. 5858/405 k.o. Novi	68.500,00 €
k.č. 5858/406 k.o. Novi	178.000,00 €
SVEUKUPNO	521.000,00 €

Napomena:

Tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva niti porez na dodanu vrijednost.

Vrijednost je zaokružena sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, izdanoj u Zagrebu 08.05.2023. od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Izrada:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Rijeka, 10.02.2025.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Direktor:

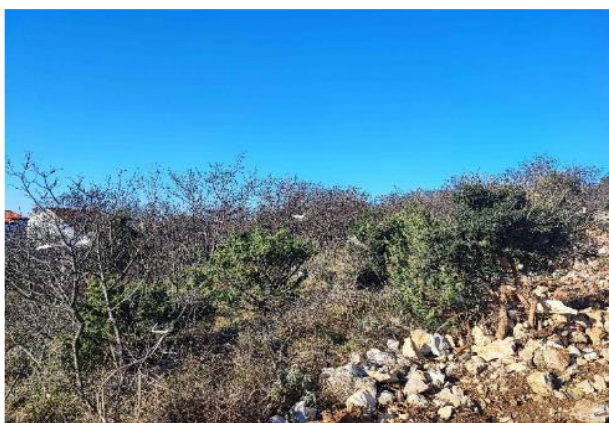
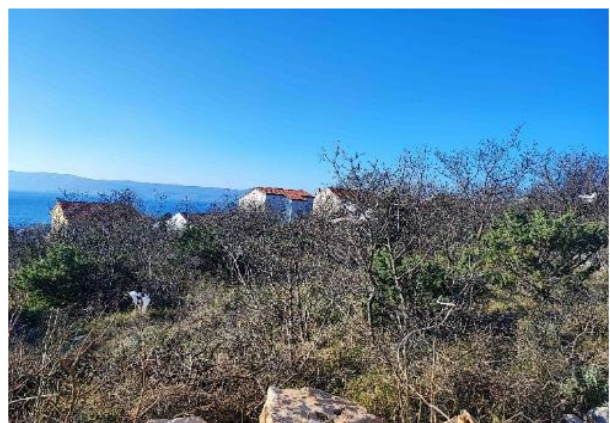
Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.



Rijeka, 10.02.2025.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA

1. Izvadak iz ZK, Općinski sud u Crikvenici, ZK odjel Novi Vinodolski, od 09.02.2025. - neslužbena verzija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI VINODOLSKI
Stanje na dan: 09.02.2025. 11:56

Katastarska općina: 302678, NOVI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12433/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4637

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5858/52	PAŠNJAK U ZAGORI			1848	
2.	5858/361	DUMBOKO PAŠNJAK			122 122	
3.	5858/405	DUMBOKO PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			491 491	
4.	5858/406	DUMBOKO PAŠNJAK			1273 1273	
		UKUPNO:			3734	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LAMTO D.O.O., ZAGREB, HRVATSKOG PROLJEĆA 38	
1.2	Zaprimljeno 23.08.2023.g. pod brojem Z-12433/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1206/2022 20.04.2023, Na temelju ovos. Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-1206/2022 od 20. travnja 2023. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Likvidacijska masa iza LAMTO d.o.o., (prije LAMTO d.o.o. OIB: 20335302324, Hrvatskog proljeća 38 i Froudeova 1-3, Zagreb). na nekretninama u A.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 02. ožujka 2007. Z-202/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini (hipoteka) od 27. veljače 2007. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tzažbine u iznosu od 235.000,00 EUR (dvijestotridesetpettisuća EUR) sa pripadajućim kamatama i troškovima, te prema ostalim uvjetima i odredbama ugovora o kreditu, za korist:	235.000,00 EUR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	POSOJILNICA BANK PLIBERK, REGISTRIRANA ZADRUGA Z OMEJENIM JAMSTVOM, 9150 PLIBERK/BLEIBURG, VOLKERMARKTERSTRASSE 1, REPUBLIKA AUSTRIJA		
3.			
3.1	Zaprimljeno 06.11.2008. broj Z-1197/08	144.395,10 KN	
	Na temelju ovog. Rješenja o ovrsi br. Ovr. - 354/08 od 07. siječnja 2009, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 144.395,10 kuna uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 15% godišnje počev od 06. rujna 2007 do 31. prosinca 2007 godine, a od 01. siječnja 2008 godine pa do isplate prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kuna, uz zakonsku zateznu kamatu prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate, kao i eventualne daljnje ovršne troškove, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA		
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 259. st.2 OZ).		
3.3	zabilježuje se da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2025.

2. Izvodi iz katastarskog plana od 09.02.2025. - neslužbena verzija



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVI
k.č.br.: 5858/52

Stanje na dan: 09.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





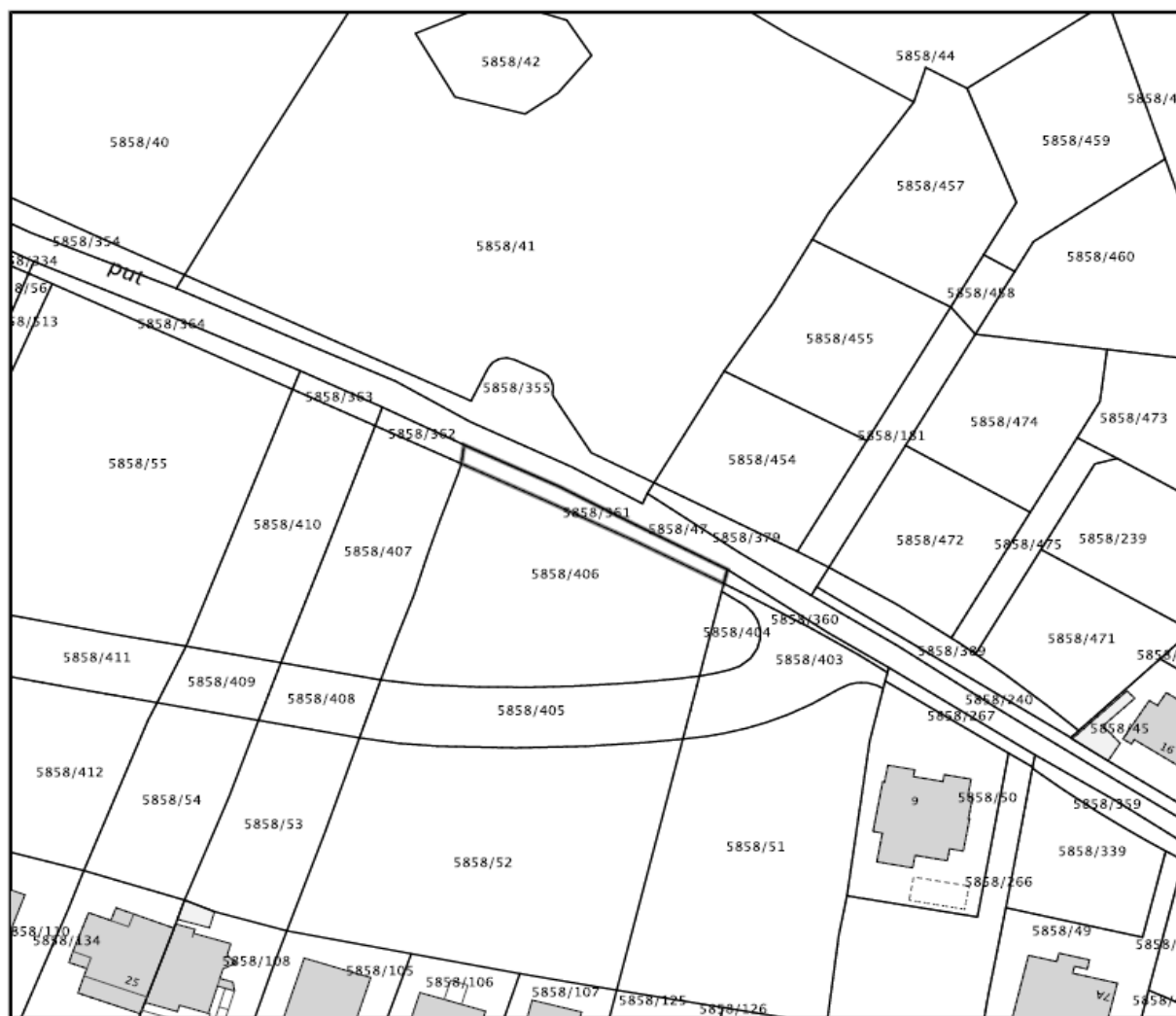
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI CRIKVENICA

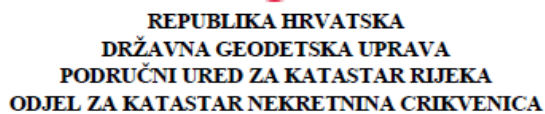
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVI
k.č.br.: 5858/361

Stanje na dan: 09.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



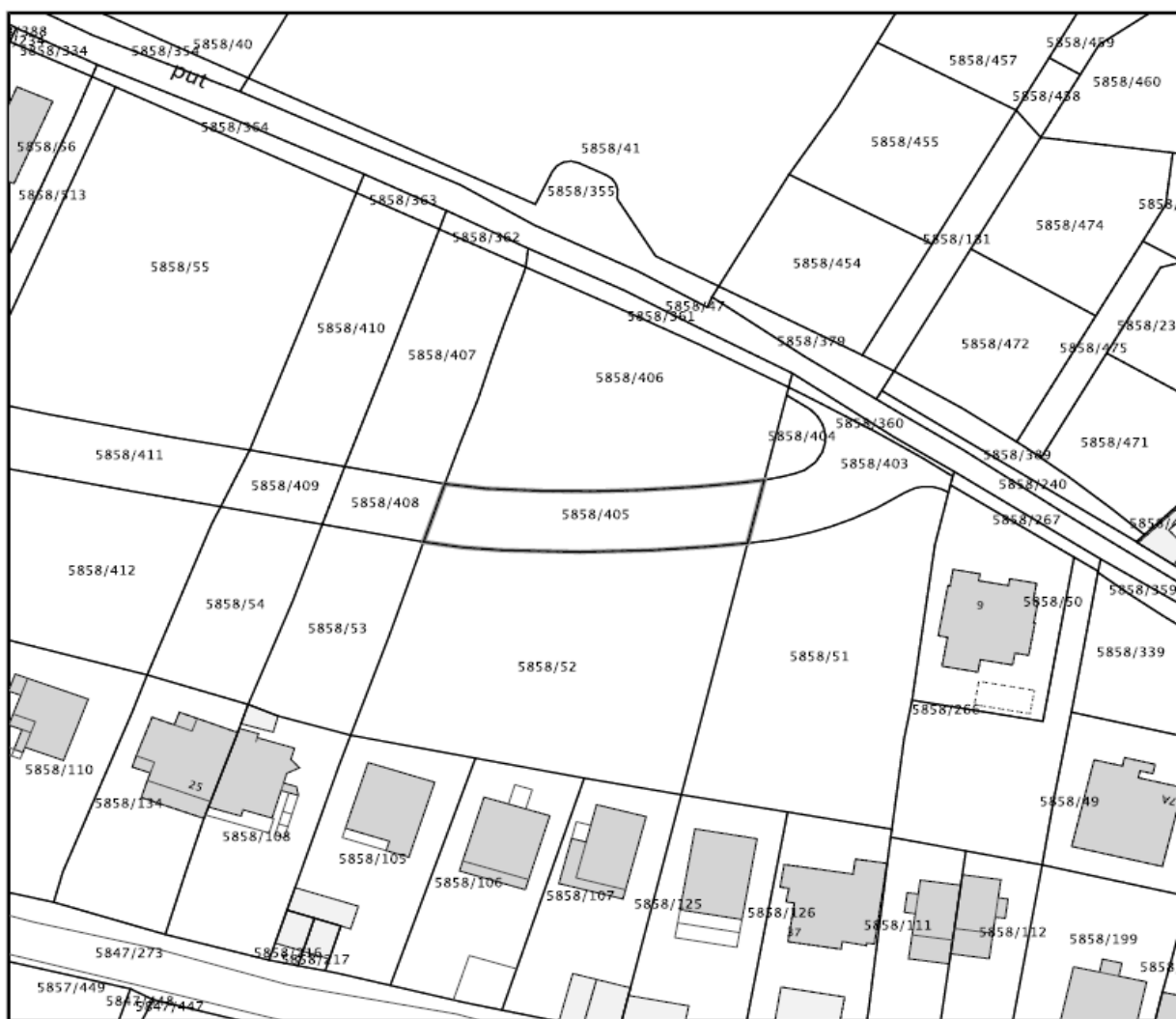


NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVI
k.č.br.: 5858/405

Stanje na dan: 09.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. NOVI

k.č.br.: 5858/406

Stanje na dan: 09.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

