TRGOVAČKI SUD U RIJECI
St-338/2024

NALAZ I MIŠLJENJE

na okolnost tržišne vrijednosti nekretnina dužnika tvrtke Kijac nekretnine d.d.

ZORAN SAMARŽIJA-HRANILOVIĆ

Digitally signed by ZORAN SAMARŽIJA-HRANILOVIĆ
Date: 2025.07.02 17:17:53 +02'00'

Izradio:
SAM. PROJEKT D.O.O., Rijeka
direktor:
Zoran Samaržija Hranilović, dipl. ing. građ
stalni sudski vještak građ. struke
i procjene vrijednosti nekretnina
ovl. br. 4 SU – 4/2021-4
tel. 098/713-301

Rijeka, 25. 06. 2025.

I.)Uvod:

Na Vaše traženje izradio sam nalaz i mišljenje na okolnost tržišne vrijednosti nekretnina dužnika tvrtke Kijac nekretnine d.d.. Prema dobivenim podacima od strane privremenog stečajnog upravitelja Sanele Kučar radi se o zemljišnim parcelama na slijedećim katastarskim česticama: kč.11479, 11582/2, 11583/2, 11594/2, 11539, 11545, 11544/1, 11531, 11535/1, 11535/2, 11524, 11589/2, 11533/2, 11622/2, 11612/2, 11611/2, 11553/2, 11563/2, 11577/2, 11617/2, 11497, 11591, 11477, 11518/1, 11518/2, 11481, 11473, 11420, 11472, 11421, 11422, 10356, 11423, 11666/1, 11666/2, 11666/3, 11424, 11455, 11602, 11526 i 11468.

Predmetne zemljišne parcele nalaze se u području naselja Kijac koje se nalazi u južnom rubnom dijelu mjesta Njivice. U naravi predmetne parcele većinom predstavljaju šumsko područje na lokaciji kupališta i okolici kupališta Kijac ispod naselja, okućnice stambenih zgrada u naselju te šumovito područje unutar samog naselja i sa bočne sjeverne strane naselja uz prometnicu koja vodi prema glavnoj prometnici za Krk. Predmetne parcele na kč.10356, 11602, 11526 i 11468 u naravi predstavljaju prometnice pa nisu uzete u obzir kod izrade ovog nalaza. Također u procjeni nisu uzeti u obzir objekti koji se nalaze na predmetnim nekretninama (objekti trafostanica, pomoćni objekti-spremišta, opločenja i ogradni zidovi okućnica) jer iste tvrtka Kijac nekretnine nije izgradila (trafostanice i pomoćni objekti u okućnicama) ili imaju zanemarujuću vrijednost (opločenja i ogradni zidovi okućnica) pa nisu uzeti u obzir.

Datum očevida bio je 25.06.2025. kao i izrade procjene pa se isti datum može smatrati danom vrednovanja predmetnih nekretnina. Prilikom izrade procjene služio sam se važećim zakonima i propisima koji se odnose na procjenu nekretnina u RH kao i prostorno planskom dokumentacijom Općine Omišalj te dobivenim podacima od stručnih službi RH PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje graditeljstvo i zaštitu okoliša.

II.)Namjena predmetnih parcela prema prostorno-planskoj dokumentaciji

Namjena predmetnih parcela prema prostorno-planskoj dokumentaciji određena je prema Urbanističkom planu uređenja Njivice (NA-1) SN PGŽ br.30/10, 36/10, 16/11, 10/16 i 7/23. U daljnjem tekstu dana je namjena za svaku pojedinu parcelu.

Kč.11479 se nalazi u području M2, cca.4064m^2 južni dio parcele i području oznake D2; sjeverni dio parcele i put cca.3588m^2 u zapadnom i sjeverozapadnom rubnom dijelu parcele. Za dio parcele koji se nalazi u području oznake D2 i dio parcele koji ima namjenu puta, odnosno javne namjene prema načelu prethodnog učinka, dan kakvoće bio bi dan prije donošenja plana kojim je za navedenu parcelu ucrtana namjena D2 i put, odnosno bio bi važeći PPUO Omišalj SN 14/2010 prema kojemu se predmetna parcela nalazi u području izgrađenog područja naselja. S obzirom na površinu i oblik predmetne parcele prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, predmetna parcela spada u I. ktg. zemljišta. Koeficijent iskoristivosti prema UPU Njivice za područje oznake M2 iznosi K_{is} = 1,3, dok bi za područje oznake D2 i namjene put prema PPUO Omišalj SN 14/2010 iznosio K_{is} = 1,2.

Parcele na kč. 11582/2, 11583/2, 11594/2, 11539, 11545, 11544/1, 11531, 11535/1, 11535/2, 11524, 11589/2, 11533/2, 11622/2, 11612/2, 11611/2, 11553/2, 11563/2, 11577/2, 11617/2 u naravi okućnice, nalaze se u području oznaka S1, S2 i M1a. S obzirom na površinu i oblik predmetnih parcela prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetne parcele spadaju u II. ktg. zemljišta. Koeficijent iskoristivosti prema UPU Njivice NA1, SN 07/23 za navedena područja namjene iznosi $K_{is} = 0,8$.

Parcele na kč. 11497 i 11591 u naravi parcele trafostanica, nalaze se u području oznaka S2 i M1a. S obzirom da se na predmetnim parcelama nalaze legalno izgrađeni objekti prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetne parcele spadaju u I. ktg. zemljišta. Koeficijent iskoristivosti prema UPU Njivice NA1, SN 07/23 za navedena područja namjene iznosi $K_{is} = 0,8$.

Parcela na kč. 11477 u naravi šuma, nalazi se u području oznaka D2. Prema načelu prethodnog učinka s obzirom da se radi o javnoj namjeni, dan kakvoće bio dan prije donošenja plana kojim je za navedenu parcelu ucrtana namjena D2, odnosno bio bi važeći PPUO Omišalj SN 14/2010 prema kojemu se predmetna parcela nalazi u području neizgrađenog područja naselja. S obzirom na površinu i oblik predmetne parcele prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetna parcela spadala bi u III. ktg. zemljišta. Koeficijent iskoristivosti prema PPUO Omišalj SN 14/2010 iznosi $K_{is} = 1,2$.

Parcele na kč. 11518/1 i 11518/2 u naravi šuma, nalaze se u području oznaka Z1. Prema načelu prethodnog učinka s obzirom da se radi o javnoj namjeni, dan kakvoće bio dan prije donošenja plana kojim je za navedenu parcelu ucrtana namjena Z1, odnosno bi važeći UPU Njivice SN 30/2010 prema kojemu se predmetne parcele nalaze u području S2. S obzirom na površinu i oblik predmetnih parcela prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetne parcele spadale bi u I. ktg. zemljišta. Koeficijent iskoristivosti prema UPU Njivice SN 30/2010 iznosi $K_{is} = 0,8$.

Parcela na kč. 11481 u naravi šuma, nalazi se u području oznake Z. S obzirom na površinu i oblik predmetnih parcela prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetna parcela spada u II. ktg. zemljišta.

Parcele na kč. 11473, 11420, 11472, 11421, 11422, 10356, 11423 u naravi šuma, nalaze se u području oznaka R. S obzirom na površinu i oblik predmetnih parcela prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetne parcele spadaju u II. ktg. zemljišta.

Parcele na kč. 11666/1, 11666/2, 11666/3, 11424, 11455 u naravi šume, nalaze se u području oznaka PŠ izvan građevinskog područja. S obzirom na površinu i oblik predmetnih parcela prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetne parcele spadaju u IV. ktg. zemljišta.

III.) Proračun tržišne vrijednosti zemljišta

III. A.) Građevinsko područje M, S, D2

1.)Namjena M2

Kod procjene tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda iz razloga što na predmetnoj lokaciji-području mjesta Njivice postoji dovoljan broj usporedbenih podataka, odnosno na predmetnom području postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina iste namjene i istih svojstava.

Korištene su kupoprodajne cijene nekretnina koje imaju dovoljno podudarnih obilježja sa predmetnom nekretninom koja se procjenjuje u ovoj procjeni a na osnovu dobivenog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena dobivenog od strane RH PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Konkretno priloženo je 20 kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kojih se vidi jedinična cijena zemljišta te je na osnovu istih podataka izračunata srednja prometna jedinična cijena zemljišta za predmetnu lokaciju.

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti eliminirane su poredbene nekretnine katastarske br.3, 4, 6, 10, 13, i 18; zbog neuobičajeno niske jedinične cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine.

U proračunu je izvršeno međuvremensko izjednačenje, odnosno izvršena je korekcija cijena poredbenih nekretnina koje su dane u tablici u prilogu nalaza a na osnovu statističkih podataka Narodne banke Hrvatske-Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina; cijene nekretnina na nivou Republike Hrvatske s obzirom na zadnje obračunato tromjesječje za koje postoje podaci-4. tromjesječje 2024. god u odnosu na prethodna razdoblja.

U proračunu je izvršeno interkvalitetno izjednačenje s obzirom na koeficijent iskoristivosti Kis i kategoriju zemljišta u usporedbi poredbenih nekretnina sa predmetnim dijelom nekretnine koji je predmet procjene.

Nakon dobivenih korigiranih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.1, 2, 11, 12, 15 i 16 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

288,74 eur/m^2

2.)Namjena D2 i put-kč.11479

Kod izračuna je korištena ista metoda i iste poredbene nekretnine, s obzirom na načelo prethodnog učinka primijenjen je K_{is} = 1,2 prema PPUO Omišalj SN 14/2010.

Nakon dobivenih korigiranih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.1, 2, 11, 12, 15 i 16 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

277,37 eur/m^2

3.)Namjena S1, S2 i M1a-okućnice-II. ktg.

Kod izračuna je korištena ista metoda i iste poredbene nekretnine, primijenjen je K_{is} = 0,8 prema važećem UPU NA1 Njivice SN 07/2023.

Nakon dobivenih korigiranih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.5, 11, 12, 15, 16 i 17 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

157,24 eur/m^2

4.)Namjena S2 i M1a-I.ktg.

Kod izračuna je korištena ista metoda i iste poredbene nekretnine, primijenjen je K_{is} = 0,8 prema važećem UPU NA1 Njivice SN 07/2023.

Nakon dobivenih korigiranih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.1, 2, 11, 12, 15, 16 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

227,35 eur/m^2

5.)Namjena D2-kč.11477-III.ktg.

Kod izračuna je korištena ista metoda i iste poredbene nekretnine, primijenjen je K_{is} = 1,2 prema PPUO Omišalj SN 14/2010.

Nakon dobivenih korigiranih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.5, 8, 11, 12, 15, 17, 19 i 20 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

94,63 eur/m^2

U nastavku teksta dane su tablice izračuna, izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, HNB-Tablica J3. indeksi cijena stambenih nekretnina

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-M2

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 11109/1	Omišalj-Njivice	814	319,41	1,17	373,71	0,80	1,27	1,00	1,00	474,61	1,45
2.	kč. 11109/3	Omišalj-Njivice	441	300,00	1,17	351,00	0,80	1,27	1,00	1,00	445,77	1,37
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,27	1,00	1,00	230,14	0,71
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,27	1,00	1,00	296,67	0,91
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,27	2,00	1,50	369,69	1,13
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,27	2,00	1,50	279,53	0,86
11.	kč. 11261/10	Omišalj-Njivice	44	193,18	1,25	241,48	0,80	1,27	2,00	1,50	460,01	1,41
12.	kč. 10557/1	Omišalj-Njivice	97	130,65	1,41	184,22	1,40	0,96	1,00	1,00	176,85	0,54
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,27	2,00	1,50	267,46	0,82
15.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	40,70(732)	200,00	1,29	258,00	0,80	1,27	2,00	1,50	491,49	1,51
16.	kč. 10682	Omišalj-Njivice	818	140,59	1,17	164,49	0,80	1,27	1,00	1,00	208,90	0,64
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,27	2,00	1,50	249,17	0,76
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,27	2,00	1,50	304,04	0,93
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,27	2,00	1,50	313,18	0,96
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje kč.11479 k.o. Omišalj-Njivice						1,30		1,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 326,25

1.	02.03.2023.	195,5/166,7=1,17
2.	27.02.2023.	195,5/166,7=1,17
5.	14.12.2021.	195,5/142,5=1,37
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09

11.	03.08.2022.	195,5/155,8=1,25
12.	13.07.2021.	195,5/138,2=1,41
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
15.	15.06.2022.	195,5/151,5=1,29
16.	15.02.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-M2 NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,27	1,00	1,00	230,14	0,80
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,27	1,00	1,00	296,67	1,03
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,27	2,00	1,50	369,69	1,28
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,27	2,00	1,50	279,53	0,97
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,27	2,00	1,50	267,46	0,93
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,27	2,00	1,50	249,17	0,86
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,27	2,00	1,50	304,04	1,05
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,27	2,00	1,50	313,18	1,08
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje kč.11479 k.o. Omišalj-Njivice						1,30		1,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 288,74

5.	14.12.2021.	195,5/142,5=1,37
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-D2

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 11109/1	Omišalj-Njivice	814	319,41	1,17	373,71	0,80	1,22	1,00	1,00	455,93	1,45
2.	kč. 11109/3	Omišalj-Njivice	441	300,00	1,17	351,00	0,80	1,22	1,00	1,00	428,22	1,37
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,22	1,00	1,00	221,08	0,71
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,22	1,00	1,00	284,99	0,91
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,22	2,00	1,50	355,14	1,13
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,22	2,00	1,50	268,53	0,86
11.	kč. 11261/10	Omišalj-Njivice	44	193,18	1,25	241,48	0,80	1,22	2,00	1,50	441,90	1,41
12.	kč. 10557/1	Omišalj-Njivice	97	130,65	1,41	184,22	1,40	0,92	1,00	1,00	169,48	0,54
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,22	2,00	1,50	256,93	0,82
15.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	40,70(732)	200,00	1,29	258,00	0,80	1,22	2,00	1,50	472,14	1,51
16.	kč. 10682	Omišalj-Njivice	818	140,59	1,17	164,49	0,80	1,22	1,00	1,00	200,68	0,64
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,22	2,00	1,50	239,36	0,76
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,22	2,00	1,50	292,07	0,93
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,22	2,00	1,50	300,85	0,96
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje kč.11479 k.o. Omišalj-Njivice						1,20		1,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 313,38

1.	02.03.2023.	195,5/166,7=1,17
2.	27.02.2023.	195,5/166,7=1,17
5.	14.12.2021.	195,5/142,5=1,37
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09

11.	03.08.2022.	195,5/155,8=1,25
12.	13.07.2021.	195,5/138,2=1,41
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
15.	15.06.2022.	195,5/151,5=1,29
16.	15.02.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-D2 NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,22	1,00	1,00	221,08	0,80
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,22	1,00	1,00	284,99	1,03
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,22	2,00	1,50	355,14	1,28
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,22	2,00	1,50	268,53	0,97
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,22	2,00	1,50	256,93	0,93
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,22	2,00	1,50	239,36	0,86
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,22	2,00	1,50	292,07	1,05
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,22	2,00	1,50	300,85	1,08
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje kč.11479 k.o. Omišalj-Njivice						1,20		1,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 277,37

5.	14.12.2021.	195,5/142,5=1,37
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-GRAĐ. II.KTG.-OKUĆNICE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 11109/1	Omišalj-Njivice	814	319,41	1,17	373,71	0,80	1,00	1,00	0,50	186,85	1,21
2.	kč. 11109/3	Omišalj-Njivice	441	300,00	1,17	351,00	0,80	1,00	1,00	0,50	175,50	1,14
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,00	1,00	0,50	90,60	0,59
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,00	1,00	0,50	116,80	0,76
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,00	2,00	1,00	194,07	1,26
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,00	2,00	1,00	146,74	0,95
11.	kč. 11261/10	Omišalj-Njivice	44	193,18	1,25	241,48	0,80	1,00	2,00	1,00	241,48	1,57
12.	kč. 10557/1	Omišalj-Njivice	97	130,65	1,41	184,22	1,40	0,76	1,00	0,50	70,00	0,45
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,00	2,00	1,00	140,40	0,91
15.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	40,70(732)	200,00	1,29	258,00	0,80	1,00	2,00	1,00	258,00	1,67
16.	kč. 10682	Omišalj-Njivice	818	140,59	1,17	164,49	0,80	1,00	1,00	0,50	82,25	0,53
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,00	2,00	1,00	130,80	0,85
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,00	2,00	1,00	159,60	1,04
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,00	2,00	1,00	164,40	1,07
	Predmetne nekretnine koje se procijenjuju-okućnice u naselju						0,80		2,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 154,11

1.	02.03.2023.	195,5/166,7=1,17
2.	27.02.2023.	195,5/166,7=1,17
5.	14.12.2021.	195,5/142,5=1,37
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09

11.	03.08.2022.	195,5/155,8=1,25
12.	13.07.2021.	195,5/138,2=1,41
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
15.	15.06.2022.	195,5/151,5=1,29
16.	15.02.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-GRAĐ. II.KTG.-OKUĆNICE NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 11109/1	Omišalj-Njivice	814	319,41	1,17	373,71	0,80	1,00	1,00	0,50	186,85	1,19
2.	kč. 11109/3	Omišalj-Njivice	441	300,00	1,17	351,00	0,80	1,00	1,00	0,50	175,50	1,12
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,00	1,00	0,50	116,80	0,74
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,00	2,00	1,00	194,07	1,23
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,00	2,00	1,00	146,74	0,93
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,00	2,00	1,00	140,40	0,89
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,00	2,00	1,00	130,80	0,83
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,00	2,00	1,00	159,60	1,02
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,00	2,00	1,00	164,40	1,05
	Predmetne nekretnine koje se procijenjuju-okućnice u naselju						0,80		2,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 157,24

1.	02.03.2023.	195,5/166,7=1,17
2.	27.02.2023.	195,5/166,7=1,17
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-S I M-I.KTG.

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 11109/1	Omišalj-Njivice	814	319,41	1,17	373,71	0,80	1,00	1,00	1,00	373,71	1,45
2.	kč. 11109/3	Omišalj-Njivice	441	300,00	1,17	351,00	0,80	1,00	1,00	1,00	351,00	1,37
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,00	1,00	1,00	181,21	0,71
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,00	1,00	1,00	233,60	0,91
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,00	2,00	1,50	291,10	1,13
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,00	2,00	1,50	220,10	0,86
11.	kč. 11261/10	Omišalj-Njivice	44	193,18	1,25	241,48	0,80	1,00	2,00	1,50	362,21	1,41
12.	kč. 10557/1	Omišalj-Njivice	97	130,65	1,41	184,22	1,40	0,76	1,00	1,00	140,00	0,54
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,00	2,00	1,50	210,60	0,82
15.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	40,70(732)	200,00	1,29	258,00	0,80	1,00	2,00	1,50	387,00	1,51
16.	kč. 10682	Omišalj-Njivice	818	140,59	1,17	164,49	0,80	1,00	1,00	1,00	164,49	0,64
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,00	2,00	1,50	196,20	0,76
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,00	2,00	1,50	239,40	0,93
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,00	2,00	1,50	246,60	0,96
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje kč.11479 k.o. Omišalj-Njivice						0,80		1,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 256,94

1.	02.03.2023.	195,5/166,7=1,17
2.	27.02.2023.	195,5/166,7=1,17
5.	14.12.2021.	195,5/142,5=1,37
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09

11.	03.08.2022.	195,5/155,8=1,25
12.	13.07.2021.	195,5/138,2=1,41
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
15.	15.06.2022.	195,5/151,5=1,29
16.	15.02.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-S I M-I.KTG. NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,00	1,00	1,00	181,21	0,80
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,00	1,00	1,00	233,60	1,03
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,00	2,00	1,50	291,10	1,28
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,00	2,00	1,50	220,10	0,97
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,00	2,00	1,50	210,60	0,93
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,00	2,00	1,50	196,20	0,86
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,00	2,00	1,50	239,40	1,05
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,00	2,00	1,50	246,60	1,08
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje kč.11479 k.o. Omišalj-Njivice						0,80		1,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 227,35

5.	14.12.2021.	195,5/142,5=1,37
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
8.	23.02.2024.	195,5/181,5=1,08
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-GRAĐ. III.KTG.

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 11109/1	Omišalj-Njivice	814	319,41	1,17	373,71	0,80	1,22	1,00	0,25	113,98	1,30
2.	kč. 11109/3	Omišalj-Njivice	441	300,00	1,17	351,00	0,80	1,22	1,00	0,25	107,06	1,22
5.	kč. 11038	Omišalj-Njivice	756	132,27	1,37	181,21	0,80	1,22	1,00	0,25	55,27	0,63
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,22	1,00	0,25	71,25	0,81
8.	kč. 11261/1	Omišalj-Njivice	128	179,69	1,08	194,07	0,80	1,22	2,00	0,50	118,38	1,35
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,22	2,00	0,50	89,51	1,02
11.	kč. 11261/10	Omišalj-Njivice	44	193,18	1,25	241,48	0,80	1,22	2,00	0,50	147,30	1,68
12.	kč. 10557/1	Omišalj-Njivice	97	130,65	1,41	184,22	1,40	0,92	1,00	0,25	42,37	0,48
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,22	2,00	0,50	85,64	0,98
15.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	40,70(732)	200,00	1,29	258,00	0,80	1,22	2,00	0,50	157,38	1,80
16.	kč. 10682	Omišalj-Njivice	818	140,59	1,17	164,49	0,80	1,22	1,00	0,50	100,34	1,14
17.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	122(732)	120,00	1,09	130,80	0,80	1,22	2,00	0,25	39,89	0,46
19.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	366	120,00	1,33	159,60	0,80	1,22	2,00	0,25	48,68	0,56
20.	kč. 10472/2	Omišalj-Njivice	13,5	120,00	1,37	164,40	0,80	1,22	2,00	0,25	50,14	0,57
	Predmetne nekretnine koje se procijenjuju-okućnice u naselju						1,20		2,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 87,66

1. 02.03.2023. 195,5/166,7=1,17
2. 27.02.2023. 195,5/166,7=1,17
5. 14.12.2021. 195,5/142,5=1,37
7. 18.06.2021. 195,5/134,3=1,46
8. 23.02.2024. 195,5/181,5=1,08
9. 09.11.2023. 195,5/179,0=1,09

11.	03.08.2022.	195,5/155,8=1,25
12.	13.07.2021.	195,5/138,2=1,41
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
15.	15.06.2022.	195,5/151,5=1,29
16.	15.02.2023.	195,5/166,7=1,17
17.	21.11.2023.	195,5/179,0=1,09
19.	31.01.2022.	195,5/147,3=1,33
20.	16.12.2021.	195,5/142,5=1,37

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-ZEMLJIŠTE NJIVICE-GRAĐ. III.KTG. NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 11109/1	Omišalj-Njivice	814	319,41	1,17	373,71	0,80	1,22	1,00	0,25	113,98	1,20
2.	kč. 11109/3	Omišalj-Njivice	441	300,00	1,17	351,00	0,80	1,22	1,00	0,25	107,06	1,13
7.	kč. 10282	Omišalj-Njivice	568,33(1705)	160,00	1,46	233,60	0,80	1,22	1,00	0,25	71,25	0,75
9.	kč. 10932/2	Omišalj-Njivice	104	134,62	1,09	146,74	0,80	1,22	2,00	0,50	89,51	0,95
14.	kč. 10479/2	Omišalj-Njivice	518	120,00	1,17	140,40	0,80	1,22	2,00	0,50	85,64	0,91
16.	kč. 10682	Omišalj-Njivice	818	140,59	1,17	164,49	0,80	1,22	1,00	0,50	100,34	1,06
	Predmetne nekretnine koje se procijenjuju-okućnice u naselju						1,20		2,00			

Ri; 25.06.25

Prosjek: 94,63

1.	02.03.2023.	195,5/166,7=1,17
2.	27.02.2023.	195,5/166,7=1,17
7.	18.06.2021.	195,5/134,3=1,46
9.	09.11.2023.	195,5/179,0=1,09
14.	17.03.2023.	195,5/166,7=1,17
16.	15.02.2023.	195,5/166,7=1,17

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/25-02/225
URBROJ: 2170-03-01/18-25-3
Rijeka, 10. lipnja 2025.

Zoran Samaržija Hranilović
Šetalište I. G. Kovačića 18
51000 Rijeka

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta na području katastarske općine Omišalj-Njivice.
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u privitku ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava „eNekretnine“.

Upravna pristojba plaćena je prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 26,54 € na žiro račun Primorsko-goranske županije prema Tar. br. 1. i 19. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine“ br. 156/2022).

S poštovanjem,

Savjetnica za procjenu vrijednosti nekretnina II

Lea Nemarnik, dipl.iur.

PRIVITAK:
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

DOSTAVITI:
- Naslovu,
- U spis

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN SAMARŽIJA-HRANILOVIĆ (1554940588)

ID Izvatka: 61832

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	11109/1,11109/10,11109/2	11109/3	11261/2,11261/8,11262/1,11262/2	11201	11038	11108/1,11108/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OMIŠALJ-NJIVICE,OMIŠALJ-NJIVICE,OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE,OMIŠALJ-NJIVICE,OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE,OMIŠALJ-NJIVICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	814	441	2504	3944	756	825
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		814	441	2504	1314,60	756	825
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	11109/1	11109/3	11262/2	11201	11038	11108/2
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max			0,8;	0,8;		0,8;
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		319,41	300,00	109,82	88,66	132,27	72,73
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.03.2023	27.02.2023	01.07.2022	21.04.2022	14.12.2021	20.10.2021
18	CJENOVNI BLOK		NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	10281,10282	11261/1	10932/2	10848	11261/10	10557/1	10662
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OMIŠALJ-NJIVICE,OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1705	128	104	285	44	97	597
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		568,33	128	104	285	44	97	182
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	10282	11261/1	10932/2	10848	11261/10	10557/1	10662
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	1,4;	0,8;
		Kin max	0,8;			0,8;		1,4;	
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		160,00	179,69	134,62	39,58	193,18	130,65	60,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18.06.2021	23.02.2024	09.11.2023	21.10.2022	03.08.2022	13.07.2021	05.12.2023
18	CJENOVNI BLOK		NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	10479/2	10472/2	10682	10472/2	10436	10472/2	10472/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	518	732	818	732	124	732	732
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		518	40,70	818	122	124	366	13,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	10479/2	10472/2	10682	10472/2	10436	10472/2	10472/2
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE
12	NAMJENA		M	M	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	1,2;	0,8;	0,8;
		Kin max		0,8;			1,2;		
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		120,00	200,00	140,59	120,00	65,88	120,00	120,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.03.2023	15.06.2022	15.02.2023	21.11.2023	16.05.2022	31.01.2022	16.12.2021
18	CJENOVNI BLOK		NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 11109/1 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KARTA 4
2	k.č. 11109/3 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KARTA 4
3	k.č. 11262/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	MANJI DIO K.Č. U Z
4	k.č. 11201 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS PO ČL. 33 UPU NJIVICE
5	k.č. 11038 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	ČL.33
6	k.č. 11108/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS PO ČL. 33 UPU NJIVICE
7	k.č. 10282 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS KARTA 4B ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2-NJIVICE (NA 1)
8	k.č. 11261/1 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS KARTA 4B ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2-NJIVICE
9	k.č. 10932/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS KARTA 4B ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2-NJIVICE PRODAJE OPĆINA PUTEM NATJEČAJA. IZRAĐEN PROCJEMBENI ELABORAT.
10	k.č. 10848 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS ČL 33 UPU NJIVICE
11	k.č. 11261/10 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS KARTA 4B ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2-NJIVICE
12	k.č. 10557/1 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	1 KAT. RADI SVRHE, KUPORODAJA RADI FORMIRANJA GRAĐ.ČESTICE ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2-NJIVICE (NA 1) -KIS- KARTA 4
13	k.č. 10662 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS KAARTA 4
14	k.č. 10479/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KARTA 4
15	k.č. 10472/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 2-NJIVICE (NA 1) (DIO PLANA VAN SNAGE PREMA SN PGŽ 12/22) KIS KLARTA 4
16	k.č. 10682 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	PRODAVATELJI SE OBVEZUJU SKLOPITI UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI PUTA NA K.Č.10677 PRODAVATELJ SE OBVEZUJE ISHODOVATI BRISOVNO OČITOVANJE ZA BRISANJE TERETA KARTA 4, ČL.33
17	k.č. 10472/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KARTA 4, ČL.33
18	k.č. 10436 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	KIS PO KARTI 4B UPU NJIVICE
19	k.č. 10472/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	ČL.33, 33 ABC
20	k.č. 10472/2 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	ČL.33,33ABC

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. 11617/2; 11577/2; 11563/2; 11553/2; +11477 11611/2; 11612/2; 11622/2; 11533/2; 11589/2; 11524; 11535/2; 11535/1; 11531; 11544/1; 11545; 11539; 11582/2; 11583/2; 11594/2; 11518/2; 11518/1; 11479; 11591; 11497 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK.

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

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

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

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

KLASA: 364-01/25-02/225

URBROJ: 2170-03-01/18-25-2

RIJEKA, 10.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1	....
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	....
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	....
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	....
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	....
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	....
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	....
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	....
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	....
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	....
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	....
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	....
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	....
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	....
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	....
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	....
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	....
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	....
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	....
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	....
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	....
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	....
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9	....
2002.	1. tr.	60,8	....	....	67,0	51,9	69,0	....
	2. tr.	60,1	....	....	66,3	50,9	68,9	-1,2
	3. tr.	63,5	....	....	71,1	53,4	70,2	5,7
	4. tr.	63,9	....	....	71,0	53,7	72,5	0,6
2003.	1. tr.	69,6	....	....	76,0	60,0	78,8	8,9
	2. tr.	71,6	....	....	77,7	63,8	76,8	2,9
	3. tr.	72,3	....	....	78,3	64,8	76,9	1,0
	4. tr.	77,3	....	....	85,1	67,7	81,6	6,8
2004.	1. tr.	78,8	....	....	87,0	69,3	81,4	1,9
	2. tr.	81,4	....	....	89,7	72,8	81,0	3,3
	3. tr.	84,3	....	....	93,2	74,2	86,6	3,5
	4. tr.	89,5	....	....	97,9	79,9	91,9	6,2
2005.	1. tr.	89,5	....	....	98,0	81,0	88,9	0,0
	2. tr.	93,3	....	....	102,3	83,9	93,4	4,2
	3. tr.	94,8	....	....	105,6	83,4	96,8	1,7
	4. tr.	99,7	....	....	107,4	90,0	103,2	5,1
2006.	1. tr.	103,6	....	....	114,9	92,5	102,8	4,0
	2. tr.	105,1	....	....	111,4	97,1	107,9	1,4
	3. tr.	107,6	....	....	114,2	99,5	110,3	2,4
	4. tr.	114,9	....	....	124,9	105,1	113,3	6,7
2007.	1. tr.	118,3	....	....	129,5	107,9	115,5	3,0

	2. tr.	123,0	....	....	134,7	113,9	116,4	4,0
	3. tr.	125,1	....	....	135,1	116,8	120,1	1,7
	4. tr.	124,5	123,0	126,5	134,4	116,2	119,9	-0,5
2008.	1. tr.	123,2	121,7	125,2	133,4	115,0	117,5	-1,0
	2. tr.	124,0	123,5	125,5	133,7	117,3	116,4	0,7
	3. tr.	126,3	126,0	127,7	134,2	122,0	118,2	1,9
	4. tr.	123,0	121,3	125,2	129,4	119,0	117,7	-2,6
2009.	1. tr.	122,6	123,6	123,0	129,3	117,3	119,1	-0,4
	2. tr.	118,5	122,2	117,2	124,1	114,7	114,6	-3,3
	3. tr.	116,4	120,8	114,6	120,4	114,1	112,9	-1,8
	4. tr.	114,3	115,5	114,5	120,1	111,4	107,9	-1,8
2010.	1. tr.	112,1	113,9	111,8	115,6	109,6	109,9	-1,9
	2. tr.	110,5	110,2	111,9	111,1	110,7	109,9	-1,4
	3. tr.	109,5	109,6	110,6	112,1	107,6	108,5	-0,9
	4. tr.	109,8	110,6	110,4	111,3	109,7	108,0	0,3
2011.	1. tr.	108,8	109,3	109,6	110,2	108,4	107,8	-0,9
	2. tr.	110,5	113,0	109,9	111,6	111,2	108,0	1,6
	3. tr.	111,3	113,9	110,6	113,0	111,3	108,7	0,7
	4. tr.	112,0	116,0	110,3	113,7	111,8	109,8	0,6
2012.	1. tr.	111,4	115,4	109,6	112,5	111,3	109,9	-0,6
	2. tr.	109,9	114,2	108,0	110,4	110,0	109,0	-1,3
	3. tr.	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7
	4. tr.	105,4	108,6	104,1	107,3	104,4	104,6	-3,4
2013.	1. tr.	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1
	2. tr.	104,6	108,1	103,2	103,2	105,2	105,0	-0,6
	3. tr.	105,0	109,2	103,1	103,2	107,0	101,8	0,3
	4. tr.	103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3
2014.	1. tr.	102,9	105,3	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7
	2. tr.	103,8	106,2	102,8	102,2	104,7	103,5	0,9
	3. tr.	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8
	4. tr.	102,1	106,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,8
2015.	1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1
	2. tr.	99,1	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9
	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7
	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1
2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0
	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9

2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4

[a] Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

[b] Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga s

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena trc

Izvor: Državni zavod za statistiku

III. B.) Područje Z

Kod procjene tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda iz razloga što na predmetnoj lokaciji-području mjesta Njivice postoji dovoljan broj usporedbenih podataka, odnosno na predmetnom području postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina iste namjene i istih svojstava.

Korištene su kupoprodajne cijene nekretnina koje imaju dovoljno podudarnih obilježja sa predmetnom nekretninom koja se procjenjuje u ovoj procjeni a na osnovu dobivenog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena dobivenog od strane RH PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Konkretno priloženo je 16 kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kojih se vidi jedinična cijena zemljišta te je na osnovu istih podataka izračunata srednja prometna jedinična cijena zemljišta za predmetnu lokaciju.

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti eliminirane su poredbene nekretnine katastarske br.9, 11, 12, 13, 14, i 16; zbog neuobičajeno niske ili visoke jedinične cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine.

U proračunu je izvršeno međuvremensko izjednačenje, odnosno izvršena je korekcija cijena poredbenih nekretnina koje su dane u tablici u prilogu nalaza a na osnovu statističkih podataka Narodne banke Hrvatske-Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina; cijene nekretnina na nivou Republike Hrvatske s obzirom na zadnje obračunato tromjesječje za koje postoje podaci-4. tromjesječje 2024. god u odnosu na prethodna razdoblja.

U proračunu je izvršeno interkvalitetno izjednačenje s obzirom na kategoriju zemljišta u usporedbi poredbenih nekretnina sa predmetnom nekretninom koja je predmet procjene.

Nakon dobivenih korigiranih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.1, 2, 3, 4, 7, 8 i 15 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

101,79 eur/m^2

U nastavku teksta dane su tablice izračuna, izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, HNB-Tablica J3. indeksi cijena stambenih nekretnina

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - NJIVICE-Z

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 1293	BAŠKA-NOVA	40	150,00	1,09	163,50		1,00	2,00	1,00	163,50	1,39
2.	kč. 1271	BAŠKA-NOVA	173	140,00	1,14	159,60		1,00	2,00	1,00	159,60	1,36
3.	kč. 1282	BAŠKA-NOVA	130(260)	50,00	1,17	58,50		1,00	2,00	1,00	58,50	0,50
4.	kč. 1321/1	BAŠKA-NOVA	103	150,00	1,17	175,50		0,95	2,00	1,00	166,73	1,42
5.	kč. 1034/1	BAŠKA-NOVA	10,42(125)	83,00	1,46	121,18		1,00	2,00	1,00	121,18	1,03
6.	kč. 654/13	BOGOVIĆ	217	92,17	1,03	94,94		0,95	2,00	1,00	90,19	0,77
7.	kč. 10673/1	Omišalj-Njivice	208	60,00	1,03	61,80		1,00	2,00	1,00	61,80	0,52
8.	kč. 10673/6	Omišalj-Njivice	117	60,00	1,25	75,00		1,00	2,00	1,00	75,00	0,64
10.	kč. 1282	BAŠKA-NOVA	120(260)	66,67	1,41	94,00		1,00		1,00	94,00	0,80
15.	kč. 35/1	Vrbnik	22	181,82	1,03	187,27		1,00		1,00	187,27	1,59
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje dio kč.10952 k.o. Omišalj-Njivice								2,00			

Ri; 25.03.25

Prosjek: 117,78

1.	08.11.2023.	195,5/179,0=1,09
2.	18.05.2023.	195,5/170,9=1,14
3.	06.03.2023.	195,5/166,7=1,17
4.	21.02.2023.	195,5/166,7=1,17
5.	07.06.2021.	195,5/134,3=1,46
6.	30.04.2024.	195,5/189,0=1,03
7.	31.05.2024.	195,5/189,0=1,03
8.	08.09.2022.	195,5/155,8=1,25
10.	06.07.2021.	195,5/138,2=1,41
15.	03.05.2024.	195,5/189,0=1,03

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - NJIVICE-Z NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
5.	kč. 1034/1	BAŠKA-NOVA	10,42(125)	83,00	1,46	121,18		1,00	2,00	1,00	121,18	1,19
6.	kč. 654/13	BOGOVIĆ	217	92,17	1,03	94,94		0,95	2,00	1,00	90,19	0,89
10.	kč. 1282	BAŠKA-NOVA	120(260)	66,67	1,41	94,00		1,00		1,00	94,00	0,92
									2,00			

Predmetna nekretnina koja se procijenjuje dio kč.10952 k.o. Omišalj-Njivice

Ri; 25.03.25

Prosjek: 101,79

5.	07.06.2021.	195,5/134,3=1,46
6.	30.04.2024.	195,5/189,0=1,03
10.	06.07.2021.	195,5/138,2=1,41

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/25-02/227
URBROJ: 2170-03-01/18-25-3
Rijeka, 6. lipnja 2025.

Zoran Samaržija Hranilović
Šetalište I. G. Kovačića 18
51000 Rijeka

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta na području katastarske općine Omišalj-Njivice.
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u privitku ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava „eNekretnine".

Upravna pristojba plaćena je prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine" br. 115/16) u iznosu od 26,54 € na žiro račun Primorsko-goranske županije prema Tar. br. 1. i 19. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine" br. 156/2022).

S poštovanjem,

Savjetnica za procjenu vrijednosti nekretnina II

Lea Nemarnik, dipl.iur.

PRIVITAK:
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

DOSTAVITI:
- Naslovu,
- U spis

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN SAMARŽIJA-HRANILOVIĆ (15549409588)

ID Izvatka: 61585

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, BAŠKA	, BAŠKA	, BAŠKA	, BAŠKA	, BAŠKA	, MALINSKA-DUBAŠNICA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1293	1271,1272	1282	1321/1	1034/1	654/13
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA,BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BOGOVIĆI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	40	173	260	103	125	217
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		40	173	130	103	10,42	217
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	1293	1271	1282	1321/1	1034/1	654/13
11	K.O.	KATASTAR	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BOGOVIĆ
12	NAMJENA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		150,00	140,00	50,00	150,00	83,00	92,17
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.11.2023	18.05.2023	06.03.2023	21.02.2023	07.06.2021	30.04.2024
18	CJENOVNI BLOK		BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1	BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1	BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1	BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1	BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, BAŠKA	, BAŠKA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, KRK	, OMIŠALJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		10673/6	1322	1282	431/6		10254/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		OMIŠALJ-NJIVICE	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BOGOVIĆI		OMIŠALJ-NJIVICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	208	117	134	260	137	235	929
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		208	117	22,33	120	137	235	398,14
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	10673/1	10673/6	1322	1282	431/6		10254/2
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	BAŠKA-NOVA	BAŠKA-NOVA	BOGOVIĆ		OMIŠALJ-NJIVICE
12	NAMJENA		Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA					
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		60,00	60,00	31,35	66,67	369,64	323,40	7,54
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		31.05.2024	08.09.2022	04.04.2023	06.07.2021	25.11.2021	18.07.2024	03.05.2022
18	CJENOVNI BLOK		NJIVICE - GRAĐEVINSKO	NJIVICE - GRAĐEVINSKO	BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1	BAŠKA - GRAĐEVINSKO 1	MALINSKA - GRAĐEVINSKO	KRK - GRAĐEVINSKO 1	NJIVICE - OBRADIVO TLO I ŠUME
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ	, VRBNIK	, VRBNIK
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	11686	35/1	547
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OMIŠALJ-NJIVICE	VRBNIK	VRBNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	754	22	1457
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		377	22	628
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č	KATASTAR	11686	35/1	547/2
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE	VRBNIK	VRBNIK
12	NAMJENA		Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		26,53	181,82	31,85
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.09.2021	03.05.2024	26.04.2022
18	CJENOVNI BLOK		NJIVICE - OBRADIVO TLO I ŠUME	VRBNIK - GRAĐEVINSKO	VRBNIK - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 1034/1 k.o. BAŠKA-NOVA	OPĆINA KUPAC
6	k.č. 654/13 k.o. BOGOVIĆ	OPĆINA OTKUPLJUJE ČESTICU ZA POTREBE FORMIRANJA POVRŠINE ZAŠTITNOG ZELENILA SUKLADNO UPU.
11	k.č. 431/6 k.o. BOGOVIĆ	OPĆINA KUPUJE RADI FORMIRANJA JAVNE PROMETNICE I ZAŠTITNOG ZELENILA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KIJAC 0 odnosno na k.č. 11481 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE, KRK.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NJIVICA-GRAĐEVINSKO.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/227

URBROJ: 2170-03-01/18-25-2

RIJEKA, 3.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA RIJEKA

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1	....
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	....
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	....
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	....
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	....
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	....
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	....
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	....
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	....
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	....
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	....
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	....
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	....
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	....
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	....
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	....
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	....
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	....
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	....
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	....
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	....
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	....
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9	....
2002.	1. tr.	60,8	....	....	67,0	51,9	69,0	....
	2. tr.	60,1	....	....	66,3	50,9	68,9	-1,2
	3. tr.	63,5	....	....	71,1	53,4	70,2	5,7
	4. tr.	63,9	....	....	71,0	53,7	72,5	0,6
2003.	1. tr.	69,6	....	....	76,0	60,0	78,8	8,9
	2. tr.	71,6	....	....	77,7	63,8	76,8	2,9
	3. tr.	72,3	....	....	78,3	64,8	76,9	1,0
	4. tr.	77,3	....	....	85,1	67,7	81,6	6,8
2004.	1. tr.	78,8	....	....	87,0	69,3	81,4	1,9
	2. tr.	81,4	....	....	89,7	72,8	81,0	3,3
	3. tr.	84,3	....	....	93,2	74,2	86,6	3,5
	4. tr.	89,5	....	....	97,9	79,9	91,9	6,2
2005.	1. tr.	89,5	....	....	98,0	81,0	88,9	0,0
	2. tr.	93,3	....	....	102,3	83,9	93,4	4,2
	3. tr.	94,8	....	....	105,6	83,4	96,8	1,7
	4. tr.	99,7	....	....	107,4	90,0	103,2	5,1
2006.	1. tr.	103,6	....	....	114,9	92,5	102,8	4,0
	2. tr.	105,1	....	....	111,4	97,1	107,9	1,4
	3. tr.	107,6	....	....	114,2	99,5	110,3	2,4
	4. tr.	114,9	....	....	124,9	105,1	113,3	6,7
2007.	1. tr.	118,3	....	....	129,5	107,9	115,5	3,0

	2. tr.	123,0	....	....	134,7	113,9	116,4	4,0
	3. tr.	125,1	....	....	135,1	116,8	120,1	1,7
	4. tr.	124,5	123,0	126,5	134,4	116,2	119,9	-0,5
2008.	1. tr.	123,2	121,7	125,2	133,4	115,0	117,5	-1,0
	2. tr.	124,0	123,5	125,5	133,7	117,3	116,4	0,7
	3. tr.	126,3	126,0	127,7	134,2	122,0	118,2	1,9
	4. tr.	123,0	121,3	125,2	129,4	119,0	117,7	-2,6
2009.	1. tr.	122,6	123,6	123,0	129,3	117,3	119,1	-0,4
	2. tr.	118,5	122,2	117,2	124,1	114,7	114,6	-3,3
	3. tr.	116,4	120,8	114,6	120,4	114,1	112,9	-1,8
	4. tr.	114,3	115,5	114,5	120,1	111,4	107,9	-1,8
2010.	1. tr.	112,1	113,9	111,8	115,6	109,6	109,9	-1,9
	2. tr.	110,5	110,2	111,9	111,1	110,7	109,9	-1,4
	3. tr.	109,5	109,6	110,6	112,1	107,6	108,5	-0,9
	4. tr.	109,8	110,6	110,4	111,3	109,7	108,0	0,3
2011.	1. tr.	108,8	109,3	109,6	110,2	108,4	107,8	-0,9
	2. tr.	110,5	113,0	109,9	111,6	111,2	108,0	1,6
	3. tr.	111,3	113,9	110,6	113,0	111,3	108,7	0,7
	4. tr.	112,0	116,0	110,3	113,7	111,8	109,8	0,6
2012.	1. tr.	111,4	115,4	109,6	112,5	111,3	109,9	-0,6
	2. tr.	109,9	114,2	108,0	110,4	110,0	109,0	-1,3
	3. tr.	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7
	4. tr.	105,4	108,6	104,1	107,3	104,4	104,6	-3,4
2013.	1. tr.	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1
	2. tr.	104,6	108,1	103,2	103,2	105,2	105,0	-0,6
	3. tr.	105,0	109,2	103,1	103,2	107,0	101,8	0,3
	4. tr.	103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3
2014.	1. tr.	102,9	105,3	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7
	2. tr.	103,8	106,2	102,8	102,2	104,7	103,5	0,9
	3. tr.	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8
	4. tr.	102,1	106,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,8
2015.	1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1
	2. tr.	99,1	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9
	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7
	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1
2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0
	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9

2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4

[a] Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

[b] Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga s

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena trc

Izvor: Državni zavod za statistiku

III. C.) Područje R

Kod procjene tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda iz razloga što na predmetnoj lokaciji-području mjesta Njivice postoji dovoljan broj usporedbenih podataka, odnosno na predmetnom području postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina iste namjene i istih svojstava.

Korištene su kupoprodajne cijene nekretnina koje imaju dovoljno podudarnih obilježja sa predmetnim nekretninama koje se procjenjuju u ovoj procjeni a na osnovu dobivenog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena dobivenog od strane RH PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Konkretno priloženo je 20 kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kojih se vidi jedinična cijena zemljišta te je na osnovu istih podataka izračunata srednja prometna jedinična cijena zemljišta za predmetnu lokaciju.

U proračunu je izvršeno međuvremensko izjednačenje, odnosno izvršena je korekcija cijena poredbenih nekretnina koje su dane u tablici u prilogu nalaza a na osnovu statističkih podataka Narodne banke Hrvatske-Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina; cijene nekretnina na nivou Republike Hrvatske s obzirom na zadnje obračunato tromjesječje za koje postoje podaci-4. tromjesječje 2024. god u odnosu na prethodna razdoblja.

Nakon dobivenih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.2, 3, 5, 6, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19 i 20 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

86,62 eur/m^2

U nastavku teksta dane su tablice izračuna, izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, HNB-Tablica J3. indeksi cijena stambenih nekretnina

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - NJIVICE-REKREACIJA

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 5091/1	Punat	601	166,39	1,09	181,37	0,20	1,00	1,00	0,50	90,68	0,89
2.	kč. 3364	Kostrena-Lucija	206,33(619)	29,08	1,00	29,08	0,60	1,00	2,00	1,00	29,08	0,29
3.	kč. 3362	Kostrena-Lucija	24,58(885)	20,34	1,00	20,34	0,60	1,00	2,00	1,00	20,34	0,20
4.	kč. 128/2	Stara Baška	162	110,00	1,16	127,60		1,00	2,00	1,00	127,60	1,25
5.	kč. 4783/2	Punat	1130	160,00	1,00	160,00		1,00	2,00	1,00	160,00	1,57
6.	kč. 1814/2	Kostrena-Lucija	13,14(315)	49,94	1,29	64,42	0,60	1,00	2,00	1,00	64,42	0,63
7.	kč. 2504/4	Soline	464	36,77	1,37	50,37		1,00	3,00	1,50	75,56	0,74
8.	kč. 650/1	Mali Lošinj-Grad	41,82(502)	47,82	1,25	59,78		1,00	3,00	1,50	89,66	0,88
9.	kč. 650/2	Mali Lošinj-Grad	20,91(502)	47,82	1,14	54,51		1,00	3,00	1,50	81,77	0,80
10.	kč. 1770/2	MARTINŠĆICA	7,91(76)	50,43	1,37	69,09		1,00		1,00	69,09	0,68
11.	kč. 5357/1	Kostrena-Lucija	57,58(691)	29,97	1,03	30,87	0,40	1,00	2,00	1,00	30,87	0,30
12.	kč. 5330	Kostrena-Lucija	852,50(1705)	59,69	1,37	81,78	0,40	1,00	2,00	1,00	81,78	0,80
13.	kč. 5393/1	Kostrena-Lucija	965	77,72	1,29	100,26	0,40	1,00	2,00	1,00	100,26	0,99
14.	kč. 9092	Punat	48,50(194)	160,00	1,09	174,40		1,00	2,00	1,00	174,40	1,71
15.	kč. 4784/2	Punat	223	134,93	1,25	168,66		1,00	2,00	1,00	168,66	1,66
16.	kč. 9092	Punat	48,50(194)	200,00	1,03	206,00		1,00	2,00	1,00	206,00	2,02
17.	kč. 4784/3	Punat	222	126,51	1,25	158,14		1,00	2,00	1,00	158,14	1,55
18.	kč. 4792/1	Punat	554	135,00	1,00	135,00		1,00	2,00	1,00	135,00	1,33
19.	kč. 2210	Veli Lošinj	83,46(626)	120,86	1,25	151,08		1,00		1,00	151,08	1,48
20.	kč. 1409/2	Stara Baška	225,94(1205)	35,41	1,16	41,08		1,00	1,00	0,50	20,54	0,20
Predmetne nekretnine koje se procijenjuju: kč.11473, 11420, 11472, 11421, 11422 I 11423 k.o. Omišalj-Njivice									2,00			

Ri; 25.03.25

Prosjek: 101,75

1.	30.10.2023.	195,5/179,0=1,09
2.	03.10.2024.	195,5/195,5=1,0
3.	24.10.2024.	195,5/195,5=1,0
4.	19.09.2023.	195,5/168,5=1,16
5.	12.07.2024.	195,5/195,4=1,0
6.	14.04.2022.	195,5/151,5=1,29
7.	25.10.2021.	195,5/142,5=1,37
8.	06.09.2022.	195,5/155,8=1,25
9.	02.05.2023.	195,5/170,9=1,14
10.	28.10.2021.	195,5/142,5=1,37
11.	22.05.2024.	195,5/189,0=1,03
12.	08.12.2021.	195,5/142,5=1,37
13.	11.05.2022.	195,5/151,5=1,29
14.	12.12.2023.	195,5/179,0=1,09
15.	29.08.2022.	195,5/155,8=1,25
16.	08.04.2024.	195,5/189,0=1,03
17.	29.08.2022.	195,5/155,8=1,25
18.	20.09.2024.	195,5/195,4=1,0
19.	15.09.2022.	195,5/155,8=1,25
20.	20.07.2023.	195,5/168,5=1,16

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - NJIVICE-REKREACIJA NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 5091/1	Punat	601	166,39	1,09	181,37	0,20	1,00	1,00	0,50	90,68	0,98
4.	kč. 128/2	Stara Baška	162	110,00	1,16	127,60		1,00	2,00	1,00	127,60	1,38
7.	kč. 2504/4	Soline	464	36,77	1,37	50,37		1,00	3,00	1,50	75,56	0,82
8.	kč. 650/1	Mali Lošinj-Grad	41,82(502)	47,82	1,25	59,78		1,00	3,00	1,50	89,66	0,97
9.	kč. 650/2	Mali Lošinj-Grad	20,91(502)	47,82	1,14	54,51		1,00	3,00	1,50	81,77	0,88
12.	kč. 5330	Kostrena-Lucija	852,50(1705)	59,69	1,37	81,78	0,40	1,00	2,00	1,00	81,78	0,88
13.	kč. 5393/1	Kostrena-Lucija	965	77,72	1,29	100,26	0,40	1,00	2,00	1,00	100,26	1,08
Predmetne nekretnine koje se procijenjuju: kč.11473, 11420, 11472, 11421, 11422 I 11423 k.o. Omišalj-Ri; 25.03.25									2,00			

Prosjek: 92,47

1.	30.10.2023.	195,5/179,0=1,09
4.	19.09.2023.	195,5/168,5=1,16
7.	25.10.2021.	195,5/142,5=1,37
8.	06.09.2022.	195,5/155,8=1,25
9.	02.05.2023.	195,5/170,9=1,14
12.	08.12.2021.	195,5/142,5=1,37
13.	11.05.2022.	195,5/151,5=1,29

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - NJIVICE-REKREACIJA NAKON STATISTIČKE OBRADE-KONAČNO

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 5091/1	Punat	601	166,39	1,09	181,37	0,20	1,00	1,00	0,50	90,68	1,05
7.	kč. 2504/4	Soline	464	36,77	1,37	50,37		1,00	3,00	1,50	75,56	0,87
8.	kč. 650/1	Mali Lošinj-Grad	41,82(502)	47,82	1,25	59,78		1,00	3,00	1,50	89,66	1,04
9.	kč. 650/2	Mali Lošinj-Grad	20,91(502)	47,82	1,14	54,51		1,00	3,00	1,50	81,77	0,94
12.	kč. 5330	Kostrena-Lucija	852,50(1705)	59,69	1,37	81,78	0,40	1,00	2,00	1,00	81,78	0,94
13.	kč. 5393/1	Kostrena-Lucija	965	77,72	1,29	100,26	0,40	1,00	2,00	1,00	100,26	1,16
Predmetne nekretnine koje se procijenjuju: kč.11473, 11420, 11472, 11421, 11422 I 11423 k.o. Omišalj-Ri; 25.03.25									2,00			

Prosjek: 86,62

1.	30.10.2023.	195,5/179,0=1,09
7.	25.10.2021.	195,5/142,5=1,37
8.	06.09.2022.	195,5/155,8=1,25
9.	02.05.2023.	195,5/170,9=1,14
12.	08.12.2021.	195,5/142,5=1,37
13.	11.05.2022.	195,5/151,5=1,29

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/25-02/226
URBROJ: 2170-03-01/20-25-3
Rijeka, 03. lipanj 2025.

Zoran Samaržija Hranilović
Šetalište I.G. Kovačića 18
51 000 Rijeka

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljište na području katastarske općine Omišalj-Njivice
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u privitku ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava „eNekretnine".

Upravna pristojba plaćena je prema Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 156/2022) u iznosu od 26,54 € na žiro račun Primorsko-goranske županije prema Tar. br. 1. i 19.

S poštovanjem,

Pročelnik
Sanjin Vranković, mag. ing. aedif.

PRIVITAK:
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

DOSTAVITI:
- Naslovu,
- U spis

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN SAMARŽIJA-HRANILOVIĆ (15549409588)

ID Izvatka: 61569

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PUNAT	, KOSTRENA	, KOSTRENA	, PUNAT	, PUNAT	, KOSTRENA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5091/1	3364	3362	128/2	4783/1,4783/2	1787,1788/1,1788 /2,1814/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PUNAT	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA	STARA BAŠKA	PUNAT,PUNAT	KOSTRENA-LUCIJA,KOSTRENA - LUCIJA,KOSTRENA - LUCIJA,KOSTRENA -LUCIJA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	601	619	885	162	1130	315
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		601	206,33	24,58	162	1130	13,14
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			2/6	8/288			
10	K.Č	KATASTAR	5091/1	3364	3362	128/2	4783/2	1814/2
11	K.O.	KATASTAR	PUNAT	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA	STARA BAŠKA	PUNAT	KOSTRENA-LUCIJA
12	NAMJENA		R	R	R	R	R2	R1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,2;	0,6;	0,6;			0,6;
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		166,39	29,08	20,34	110,00	160,00	49,94
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.10.2023	03.10.2024	24.10.2024	19.09.2023	12.07.2024	14.04.2022
18	CJENOVNI BLOK		PUNAT - REKREACIJA	KOSTRENA - REKREACIJA 2	KOSTRENA - REKREACIJA 2	STARA BAŠKA - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	ŽUKNICA - REKREACIJA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, DOBRINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, CRES	, KOSTRENA	, KOSTRENA	, KOSTRENA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2504/4	650/1,650/2	650/1,650/2	1770/2	5357/1	5330,5331	5393/1,5393/3
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	SOLINE	MALI LOŠINJ - GRAD ,MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD,MALI LOŠINJ - GRAD	MARTINŠĆICA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA,KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA,KOSTRENA LUCIJA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	464	502	502	76	691	1705	965
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		464	41,82	20,91	7,91	57,58	852,50	965
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/12	1/24		12/144	2/4	
10	K.Č	KATASTAR	2504/4	650/1	650/2	1770/2	5357/1	5330	5393/1
11	K.O.	KATASTAR	SOLINE	MALI LOŠINJ-GRAD	MALI LOŠINJ-GRAD	MARTINŠĆICA	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA
12	NAMJENA		R1	R1	R1	R1	R2	R2	R2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					0,4;	0,4;	0,4;
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		36,77	47,82	47,82	50,43	29,97	59,69	77,72
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		25.10.2021	06.09.2022	02.05.2023	28.10.2021	22.05.2024	08.12.2021	11.05.2022
18	CJENOVNI BLOK		POLJE - SPORTSKO	MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO	MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO	KOSTRENA - REKREACIJA 2	KOSTRENA - REKREACIJA 2	KOSTRENA - REKREACIJA 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PUNAT	, PUNAT	, PUNAT	, PUNAT	, PUNAT	, MALI LOŠINJ	, PUNAT
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	9092	4784/2	9092	4784/3	4792/4,4792/4	2210	1409/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT,PUNAT	VELI LOŠINJ	STARA BAŠKA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	194	223	194	222	554	626	1205
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		48,50	223	48,50	222	554	83,46	225,94
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/4		1/4			2/15	6/32
10	K.Č	KATASTAR	9092	4784/2	9092	4784/3	4792/1	2210	1409/2
11	K.O.	KATASTAR	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT	VELI LOŠINJ	STARA BAŠKA
12	NAMJENA		R2	R2	R2	R2	R2	R2	R3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA		1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		160,00	134,93	200,00	126,51	135,00	120,86	35,41
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		12.12.2023	29.08.2022	08.04.2024	29.08.2022	20.09.2024	15.09.2022	20.07.2023
18	CJENOVNI BLOK		PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO	STARA BAŠKA - TURIZAM
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 5091/1 k.o. PUNAT	KIS PREMA ČLANKU 9 UPU 4 GP SPORSTKO REKREACIJSKE NAMJENE R6A
2	k.č. 3364 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O 1. IZMJENAMA I DOPUNAMA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA SPORTSKO ? REKREACIJSKU NAMJENU R-1 U KOSTRENI R4
3	k.č. 3362 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O 1. IZMJENAMA I DOPUNAMA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA SPORTSKO ? REKREACIJSKU NAMJENU R-1 U KOSTRENI R4
4	k.č. 128/2 k.o. STARA BAŠKA	PRIRODNA PLAŽA ČL.16 I 36 ZADRŽAVANJE U IZVORNOM OBLIKU
5	k.č. 4783/2 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT MANJI DIO ČESTICE NALAZI SE U STAMBENOJ NAMJENI
6	k.č. 1814/2 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	KARTA 4 OPĆINA KUPUJE DIO ZEMLJIŠTA CESTA
8	k.č. 650/1 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	OBAVEZNA IZRADA DPU 9.3 ?ŠRC BOJČIĆ U M. LOŠINJU?
9	k.č. 650/2 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	OBAVEZNA IZRADA DPU 9.3 ŠRC BOJČIĆ U M. LOŠINJU
11	k.č. 5357/1 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	KUPOPRODAJ UDJELA ODLUKA O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA (PROČIŠĆENI T- ČL 52A
12	k.č. 5330 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA (PROČIŠĆENI T ČL 52A
13	k.č. 5393/1 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA (PROČIŠĆENI TEKST) KIS ČL. 52A
14	k.č. 9092 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT
15	k.č. 4784/2 k.o. PUNAT	ČL. 29. 10% POVRŠINE G.Č. ZATVORENI I NATKRIVENI SADRŽAJI ZA G.Č. VEĆE OD 2000 M2 KIG= 0,8 JEDNA NADZEMNA I VIŠE POZEMNIH ETAŽA
16	k.č. 9092 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT
17	k.č. 4784/3 k.o. PUNAT	ČL. 29. 10% POVRŠINE G.Č. ZATVORENI I NATKRIVENI SADRŽAJI ZA G.Č. VEĆE OD 2000 M2 KIG= 0,8 JEDNA NADZEMNA I VIŠE POZEMNIH ETAŽA
18	k.č. 4792/1 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU3) GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT
20	k.č. 1409/2 k.o. STARA BAŠKA	NIJE PROPISAN KIS. VIDI ČLANAK 11 I ČLANAK 21

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. 11422; 11423; 11421; 11472; 11420; 11473 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NJIVICE-SPORT.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/226

URBROJ: 2170-03-01/20-25-2

RIJEKA, 3.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA RIJEKA

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih

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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1	....
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	....
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	....
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	....
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	....
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	....
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	....
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	....
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	....
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	....
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	....
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	....
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	....
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	....
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	....
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	....
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	....
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	....
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	....
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	....
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	....
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	....
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9	....
2002.	1. tr.	60,8	....	....	67,0	51,9	69,0	....
	2. tr.	60,1	....	....	66,3	50,9	68,9	-1,2
	3. tr.	63,5	....	....	71,1	53,4	70,2	5,7
	4. tr.	63,9	....	....	71,0	53,7	72,5	0,6
2003.	1. tr.	69,6	....	....	76,0	60,0	78,8	8,9
	2. tr.	71,6	....	....	77,7	63,8	76,8	2,9
	3. tr.	72,3	....	....	78,3	64,8	76,9	1,0
	4. tr.	77,3	....	....	85,1	67,7	81,6	6,8
2004.	1. tr.	78,8	....	....	87,0	69,3	81,4	1,9
	2. tr.	81,4	....	....	89,7	72,8	81,0	3,3
	3. tr.	84,3	....	....	93,2	74,2	86,6	3,5
	4. tr.	89,5	....	....	97,9	79,9	91,9	6,2
2005.	1. tr.	89,5	....	....	98,0	81,0	88,9	0,0
	2. tr.	93,3	....	....	102,3	83,9	93,4	4,2
	3. tr.	94,8	....	....	105,6	83,4	96,8	1,7
	4. tr.	99,7	....	....	107,4	90,0	103,2	5,1
2006.	1. tr.	103,6	....	....	114,9	92,5	102,8	4,0
	2. tr.	105,1	....	....	111,4	97,1	107,9	1,4
	3. tr.	107,6	....	....	114,2	99,5	110,3	2,4
	4. tr.	114,9	....	....	124,9	105,1	113,3	6,7
2007.	1. tr.	118,3	....	....	129,5	107,9	115,5	3,0

	2. tr.	123,0	....	....	134,7	113,9	116,4	4,0
	3. tr.	125,1	....	....	135,1	116,8	120,1	1,7
	4. tr.	124,5	123,0	126,5	134,4	116,2	119,9	-0,5
2008.	1. tr.	123,2	121,7	125,2	133,4	115,0	117,5	-1,0
	2. tr.	124,0	123,5	125,5	133,7	117,3	116,4	0,7
	3. tr.	126,3	126,0	127,7	134,2	122,0	118,2	1,9
	4. tr.	123,0	121,3	125,2	129,4	119,0	117,7	-2,6
2009.	1. tr.	122,6	123,6	123,0	129,3	117,3	119,1	-0,4
	2. tr.	118,5	122,2	117,2	124,1	114,7	114,6	-3,3
	3. tr.	116,4	120,8	114,6	120,4	114,1	112,9	-1,8
	4. tr.	114,3	115,5	114,5	120,1	111,4	107,9	-1,8
2010.	1. tr.	112,1	113,9	111,8	115,6	109,6	109,9	-1,9
	2. tr.	110,5	110,2	111,9	111,1	110,7	109,9	-1,4
	3. tr.	109,5	109,6	110,6	112,1	107,6	108,5	-0,9
	4. tr.	109,8	110,6	110,4	111,3	109,7	108,0	0,3
2011.	1. tr.	108,8	109,3	109,6	110,2	108,4	107,8	-0,9
	2. tr.	110,5	113,0	109,9	111,6	111,2	108,0	1,6
	3. tr.	111,3	113,9	110,6	113,0	111,3	108,7	0,7
	4. tr.	112,0	116,0	110,3	113,7	111,8	109,8	0,6
2012.	1. tr.	111,4	115,4	109,6	112,5	111,3	109,9	-0,6
	2. tr.	109,9	114,2	108,0	110,4	110,0	109,0	-1,3
	3. tr.	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7
	4. tr.	105,4	108,6	104,1	107,3	104,4	104,6	-3,4
2013.	1. tr.	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1
	2. tr.	104,6	108,1	103,2	103,2	105,2	105,0	-0,6
	3. tr.	105,0	109,2	103,1	103,2	107,0	101,8	0,3
	4. tr.	103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3
2014.	1. tr.	102,9	105,3	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7
	2. tr.	103,8	106,2	102,8	102,2	104,7	103,5	0,9
	3. tr.	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8
	4. tr.	102,1	106,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,8
2015.	1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1
	2. tr.	99,1	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9
	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7
	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1
2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0
	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9

2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4

[a] Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

[b] Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga s

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena trc

Izvor: Državni zavod za statistiku

III. D.) Područje PŠ

Kod procjene tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda iz razloga što na predmetnoj lokaciji-području mjesta Njivice postoji dovoljan broj usporedbenih podataka, odnosno na predmetnom području postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina iste namjene i istih svojstava.

Korištene su kupoprodajne cijene nekretnina koje imaju dovoljno podudarnih obilježja sa predmetnim nekretninama koje se procjenjuju u ovoj procjeni a na osnovu dobivenog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena dobivenog od strane RH PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Konkretno priloženo je 14 kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kojih se vidi jedinična cijena zemljišta te je na osnovu istih podataka izračunata srednja prometna jedinična cijena zemljišta za predmetnu lokaciju.

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti eliminirane su poredbene nekretnine katastarske br.3, 6, 7 i 12; zbog neuobičajeno niske ili visoke jedinične cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine.

U proračunu je izvršeno međuvremensko izjednačenje, odnosno izvršena je korekcija cijena poredbenih nekretnina koje su dane u tablici u prilogu nalaza a na osnovu statističkih podataka Narodne banke Hrvatske-Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina; cijene nekretnina na nivou Republike Hrvatske s obzirom na zadnje obračunato tromjesječje za koje postoje podaci-4. tromjesječje 2024. god u odnosu na prethodna razdoblja.

Nakon dobivenih jediničnih cijena poredbenih nekretnina na osnovu provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je statistička obrada te je utvrđeno da poredbene nekretnine br.1, 2, 5, 8, 9, 10 11 odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina pa su izbačene iz proračuna.

Iz tablice izračuna u nastavku teksta proizlazi jedinična tržišna cijena u iznosu od:

9,23 eur/m^2

U nastavku teksta dane su tablice izračuna, izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, HNB-Tablica J3. indeksi cijena stambenih nekretnina

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - NJIVICE - POLJOPRIVREDNO

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
1.	kč. 5303/1	Omišalj-Njivice	672	5,80	1,14	6,61		1,00	4,10	1,00	6,61	0,65
2.	kč. 5314/1	Omišalj-Njivice	964	10,27	1,17	12,02		1,00	4,10	1,00	12,02	1,19
4.	kč. 5230/1	Omišalj-Njivice	1167	8,57	1,00	8,57		0,95	4,10	1,00	8,14	0,80
5.	kč. 5540	Omišalj-Njivice	550,20(2641)	5,00	1,00	5,00		1,00	4,10	1,00	5,00	0,49
8.	kč. 9703/2	Omišalj	223	5,80	1,16	6,73		1,00	4,10	1,00	6,73	0,67
9.	kč. 293	Miholjice	1439	24,32	1,16	28,21		0,76	4,10	1,00	21,44	2,12
10.	kč. 1790	Miholjice	1309	19,10	1,16	22,16		1,00	4,10	1,00	22,16	2,19
11.	kč. 4253	Miholjice	6524	4,60	1,09	5,01		1,00	4,10	1,00	5,01	0,50
13.	kč. 1599/2	Omišalj	1626	5,85	1,29	7,55		1,00	4,20	1,00	7,55	0,75
14.	kč. 5548	Omišalj-Njivice	1347	6,31	1,03	6,50		1,00	4,10	1,00	6,50	0,64
									4,10			

Predmetna nekretnina koja se procijenjuje dio kč.10952 k.o. Omišalj-Njivice

Ri; 25.03.25

Prosjek: 10,12

1.	09.06.2023.	195,5/170,9=1,14
2.	23.02.2023.	195,5/166,7=1,17
4.	05.02.2025.	195,5/195,5=1,0
5.	12.09.2024.	195,5/195,4=1,0
6.	29.02.2024.	195,5/181,5=1,08
7.	15.09.2023.	195,5/168,5=1,16
8.	18.07.2023.	195,5/168,5=1,16
9.	07.07.2023.	195,5/168,5=1,16
10.	11.09.2023.	195,5/168,5=1,16
11.	05.10.2023.	195,5/179,0=1,09
13.	09.05.2022.	195,5/151,5=1,29
14.	22.04.2024.	195,5/189,0=1,03

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - NJIVICE - POLJOPRIVREDNO NAKON STATISTIČKE OBRADE

R. BR.	KČ. KATASTAR	K.O.	POVRŠINA	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremensko izjednačenje		Interkvalitativno izjednačenje					Odstupanje od prosjeka
					kor.faktor	izj. cijena	kis	koef.	kat.	koef.		
2.	kč. 5314/1	Omišalj-Njivice	964	10,27	1,17	12,02		1,00	4,10	1,00	12,02	1,30
4.	kč. 5230/1	Omišalj-Njivice	1167	8,57	1,00	8,57		0,95	4,10	1,00	8,14	0,88
13.	kč. 1599/2	Omišalj	1626	5,85	1,29	7,55		1,00	4,20	1,00	7,55	0,82
	Predmetna nekretnina koja se procijenjuje dio kč.10952 k.o. Omišalj-Njivice								4,10			

Ri; 25.03.25

Prosjek: 9,23

2.	23.02.2023.	195,5/166,7=1,17
4.	05.02.2025.	195,5/195,5=1,0
13.	09.05.2022.	195,5/151,5=1,29

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/25-02/228
URBROJ: 2170-03-01/20-25-3
Rijeka, 03. lipanj 2025.

Zoran Samaržija Hranilović
Šetalište I.G. Kovačića 18
51 000 Rijeka

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljište na području katastarske općine Omišalj-Njivice
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u privitku ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava „eNekretnine“.

Upravna pristojba plaćena je prema Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 156/2022) u iznosu od 26,54 € na žiro račun Primorsko-goranske županije prema Tar. br. 1. i 19.

S poštovanjem,

Pročelnik
Sanjin Vranković, mag. ing. aedif.

PRIVITAK:
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

DOSTAVITI:
- Naslovu,
- U spis

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN SAMARŽIJA-HRANILOVIĆ (15549409588)

ID Izvatka: 61574

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ
4	VRSTA NEKRETNINE		PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5313/1	5314/1	4288/2	5230/1	5540	7697/3
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ	OMIŠALJ	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	672	964	990	1167	2641	144
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		672	964	990	1167	550,20	144
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	5303/1	5314/1	4288/2	5230/1	5540	7697/3
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ-NJIVICE
12	NAMJENA		PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		5,80	10,27	30,30	8,57	5,00	34,72
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.06.2023	23.02.2023	07.02.2025	05.02.2025	12.09.2024	29.02.2024
18	CJENOVNI BLOK		OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME	OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME	NJIVICE - OBRADIVO TLO I ŠUME	OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME	OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME	OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ	, OMIŠALJ	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, OMIŠALJ	, OMIŠALJ
4	VRSTA NEKRETNINE		PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	7929	9703/2	293	1790	4253	627	1599/1,1599/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ	MIHOLJICE	MIHOLJICE	MIHOLJICE	OMIŠALJ	OMIŠALJ,OMIŠALJ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	878	223	1439	1309	6524	827	1626
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		878	223	1439	1309	6524	275,66	1626
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	7929	9703/2	293	1790	4253	627	1599/2
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE	OMIŠALJ	MIHOLJICE	MIHOLJICE	MIHOLJICE	OMIŠALJ	OMIŠALJ
12	NAMJENA		PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		3,42	5,80	24,32	19,10	4,60	1,09	5,85
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.09.2023	18.07.2023	07.07.2023	11.09.2023	05.10.2023	21.04.2023	09.05.2022
18	CJENOVNI BLOK		OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME	OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME	SVETI VID - MIHOLJICE - OSTALO TLO	SRŠIĆI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	SVETI VID - MIHOLJICE - OSTALO TLO	OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME	OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		, OMIŠALJ
4	VRSTA NEKRETNINE		PNZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5548
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OMIŠALJ-NJIVICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1347
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		1347
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	5548
11	K.O.	KATASTAR	OMIŠALJ-NJIVICE
12	NAMJENA		
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		6,31
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.04.2024
18	CJENOVNI BLOK		OMIŠALJ - OBRADIVO TLO I ŠUME
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 4288/2 k.o. OMIŠALJ	DIO ZEMLJIŠTA U KORIDORU CESTE
6	k.č. 7697/3 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE	DIJELOM U KORIDORU CESTE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. 11455; 11424; 11666/3; 11666/2; 11666/1 k.o. OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK; OMIŠALJ-NJIVICE, KRK.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NJIVICE-OBRADIVO TLO I ŠUME.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/228

URBROJ: 2170-03-01/20-25-2

RIJEKA, 3.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1	....
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	....
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	....
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	....
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	....
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	....
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	....
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	....
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	....
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	....
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	....
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	....
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	....
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	....
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	....
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	....
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	....
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	....
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	....
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	....
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	....
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	....
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9	....
2002.	1. tr.	60,8	....	....	67,0	51,9	69,0	....
	2. tr.	60,1	....	....	66,3	50,9	68,9	-1,2
	3. tr.	63,5	....	....	71,1	53,4	70,2	5,7
	4. tr.	63,9	....	....	71,0	53,7	72,5	0,6
2003.	1. tr.	69,6	....	....	76,0	60,0	78,8	8,9
	2. tr.	71,6	....	....	77,7	63,8	76,8	2,9
	3. tr.	72,3	....	....	78,3	64,8	76,9	1,0
	4. tr.	77,3	....	....	85,1	67,7	81,6	6,8
2004.	1. tr.	78,8	....	....	87,0	69,3	81,4	1,9
	2. tr.	81,4	....	....	89,7	72,8	81,0	3,3
	3. tr.	84,3	....	....	93,2	74,2	86,6	3,5
	4. tr.	89,5	....	....	97,9	79,9	91,9	6,2
2005.	1. tr.	89,5	....	....	98,0	81,0	88,9	0,0
	2. tr.	93,3	....	....	102,3	83,9	93,4	4,2
	3. tr.	94,8	....	....	105,6	83,4	96,8	1,7
	4. tr.	99,7	....	....	107,4	90,0	103,2	5,1
2006.	1. tr.	103,6	....	....	114,9	92,5	102,8	4,0
	2. tr.	105,1	....	....	111,4	97,1	107,9	1,4
	3. tr.	107,6	....	....	114,2	99,5	110,3	2,4
	4. tr.	114,9	....	....	124,9	105,1	113,3	6,7
2007.	1. tr.	118,3	....	....	129,5	107,9	115,5	3,0

	2. tr.	123,0	....	....	134,7	113,9	116,4	4,0
	3. tr.	125,1	....	....	135,1	116,8	120,1	1,7
	4. tr.	124,5	123,0	126,5	134,4	116,2	119,9	-0,5
2008.	1. tr.	123,2	121,7	125,2	133,4	115,0	117,5	-1,0
	2. tr.	124,0	123,5	125,5	133,7	117,3	116,4	0,7
	3. tr.	126,3	126,0	127,7	134,2	122,0	118,2	1,9
	4. tr.	123,0	121,3	125,2	129,4	119,0	117,7	-2,6
2009.	1. tr.	122,6	123,6	123,0	129,3	117,3	119,1	-0,4
	2. tr.	118,5	122,2	117,2	124,1	114,7	114,6	-3,3
	3. tr.	116,4	120,8	114,6	120,4	114,1	112,9	-1,8
	4. tr.	114,3	115,5	114,5	120,1	111,4	107,9	-1,8
2010.	1. tr.	112,1	113,9	111,8	115,6	109,6	109,9	-1,9
	2. tr.	110,5	110,2	111,9	111,1	110,7	109,9	-1,4
	3. tr.	109,5	109,6	110,6	112,1	107,6	108,5	-0,9
	4. tr.	109,8	110,6	110,4	111,3	109,7	108,0	0,3
2011.	1. tr.	108,8	109,3	109,6	110,2	108,4	107,8	-0,9
	2. tr.	110,5	113,0	109,9	111,6	111,2	108,0	1,6
	3. tr.	111,3	113,9	110,6	113,0	111,3	108,7	0,7
	4. tr.	112,0	116,0	110,3	113,7	111,8	109,8	0,6
2012.	1. tr.	111,4	115,4	109,6	112,5	111,3	109,9	-0,6
	2. tr.	109,9	114,2	108,0	110,4	110,0	109,0	-1,3
	3. tr.	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7
	4. tr.	105,4	108,6	104,1	107,3	104,4	104,6	-3,4
2013.	1. tr.	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1
	2. tr.	104,6	108,1	103,2	103,2	105,2	105,0	-0,6
	3. tr.	105,0	109,2	103,1	103,2	107,0	101,8	0,3
	4. tr.	103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3
2014.	1. tr.	102,9	105,3	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7
	2. tr.	103,8	106,2	102,8	102,2	104,7	103,5	0,9
	3. tr.	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8
	4. tr.	102,1	106,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,8
2015.	1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1
	2. tr.	99,1	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9
	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7
	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1
2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0
	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9

2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4

[a] Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

[b] Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga s

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena trc

Izvor: Državni zavod za statistiku

VI.) Zaključak

Na osnovu izračuna primjenjujući poredbenu metodu a sukladno „Zakonu o procjeni nekretnina“ od 8.07.2015. god., „Pravilniku o metodama procjene nekretnina“ objavljenom 02.10.2015. god. te na osnovu uviđaja na licu mjesta kao i na osnovnu podataka dobivenih od privremenog stečajnog upravitelja Sanele Kučar procjenjuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od:

7.170.232,77 eur

U prilogu elaborata dana je tablica sa izračunom tržišne vrijednosti za svaku predmetnu nekretninu, kao i ukupna tržišna vrijednost svih predmetnih nekretnina.

Procijenjena vrijednost nekretnina iz ovog elaborata ne obuhvaća nikakve poreze.

Prilog:
-fotoelaborat
-tablica sa izračunom tržišne vrijednosti nekretnina
-posjedovni listovi i kopije katastarskih planova za predmetne nekretnine
-isječak iz UPU NA1-SN 07/23
-orto foto šireg područja

izradio:
Ri; 25. 06. 2025. Zoran Samaržija Hranilović dipl. ing građ.