

JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.građ. - STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I
PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

m.tel 091 577 3262; email: jasna.busljeta@gmail.com, JOSIPA PUPAČIĆA 3, KRK, OIB: 29973516303



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza

GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE d.o.o. – u stečaju

OIB 14565388751, Martićeva ulica 67, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

PORAT, OPĆINA MALINSKA-DUBAŠNICA

k.č. 4564/2 k.o. Malinska-Dubašnica

BROJ ELABORATA:

19-2025

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.građ

SVRHA ELABORATA:

STEČAJNI POSTUPAK

Krk, ožujak 2025. godine

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O NEKRETNINI KOJA SE PROCJENJUJE, SVRSI PROCJENE I OVLAŠTENOM SUDSKOM PROCJENITELJU	1
1.2. SADRŽAJ	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	3
3. SAŽETAK PROCJENE.....	5
4. UVOD.....	6
4.1 ZADATAK.....	6
4.2 OPĆI PODACI.....	7
4.3 IDENTIFIKACIJA.....	8
4.4 LOKACIJA.....	9
4.5 PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	10
4.6 OPIS NEKRETNINE	12
4.7 OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE.....	12
4.8 STANJE NEKRETNINE	12
5. ODABIR METODE PROCJENE.....	13
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE.....	18
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	20
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	21
9. FOTODOKUMENTACIJA.....	22
10. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE.....	24
11. PRILOZI.....	25

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/422
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 18. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Jasne Bušljeta, diplomiranog inženjera graditeljstva iz Krka, Josipa Pupačića 3, OIB: 29973516303, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Jasna Bušljeta, diplomirani inženjer graditeljstva iz Krka, Josipa Pupačića 3, OIB: 29973516303, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jasna Bušljeta, diplomirani inženjer graditeljstva iz Krka, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci kojom je stekla stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-372/2020 od 26. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



514|UP1710032401422|4

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Jasna Bušljeta, Krk, Josipa Pupačića 3
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401422|4

3. SAŽETAK PROCJENE

3.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – k.č. 4564/2 k.o. Malinska-Dubašnica

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE d.o.o. - u stečaju OIB: 14565388751 Zagreb, Martićeva ulica 67
Adresa nekretnine	Porat, Malinska
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	974
zk.č.br.	4564/2
k.o.	Malinska-Dubašnica
Posjedovni list broj	974
k.č.br.	4564/2
k.o.	Malinska-Dubašnica
Površina zemljišta	298 m2
Tržišna vrijednost nekretnine, na dan vrednovanja	103.000,00 EUR
Neposredan pristup javnom putu	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (lokacija)	odlična
Namjena	Unutar građevinskog područja
Kis	0,75
Kategorija zemljišta	II kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos zemljišta	80%
Pristup	DA
Datum očevida	29.03.2025.
Datum vrednovanja	29.03.2025.
Datum kakvoće	29.03.2025.
Indeks na dan procjene DZS	202,96

Procjenitelj	Jasna Bušljeta
--------------	----------------

4. UVOD

4.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (Stečajna masa iza

GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE d.o.o. – u stečaju

OIB 14565388751, Martićeva ulica 67, Zagreb)

potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, površina zemljišta. Parcela koja se procjenjuje je:

k.č. 4564/2 k.o. Malinska - Dubašnica, površine 298 m²

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

4564/2 , k.o. Malinska-Dubašnica

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 29. ožujka 2025. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

Elaborat procjene služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine (kupoprodaje čestice planirane javne namjene).

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko - pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

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

Raslinje i stabla nisu predmet procjene.

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj: Stečajna masa iza
GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE d.o.o. – u stečaju
OIB 14565388751, Martićeva ulica 67, Zagreb

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Svrha elaborata: ZA POTREBE NARUČITELJA
(Stečajni postupak)

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Lokacija: k.č. 4564/2 k.o. Malinska - Dubašnica

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine: Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: 29. ožujka 2025. godine

Datum vrednovanja: 29. ožujka 2025. godine (dan izrade elaborata)

Datum kakvoće: 29.ožujka.2025. godinae

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

4.3. IDENTIFIKACIJA

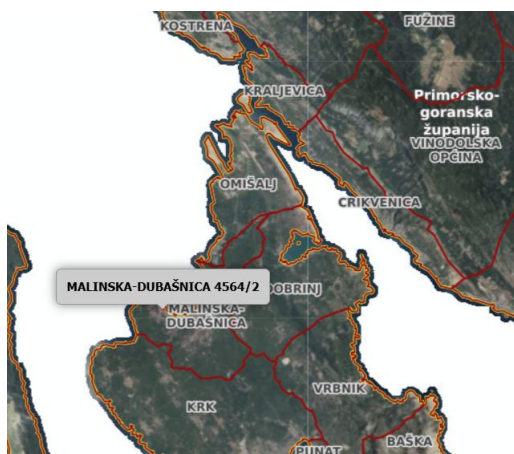
Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim u Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra (ZIS). Podaci u zemljišnim knjigama i Katastru su usklađeni.

Zemljišne knjige					Katastar			
Br.ZKU	k.č.	kultura	površina	m2	br.posj.lista	k.č	kultura	površina m2
974	4564/2	dvorište	298		974	4564/2	dvorište	298

Površina procjenjivanog zemljišta je 298 m2.

Nekretnina koja se procjenjuje nalazi se u naselju Porat u Općini Malinska-Dubašnica.

4.4. LOKACIJA



e-nekretnine

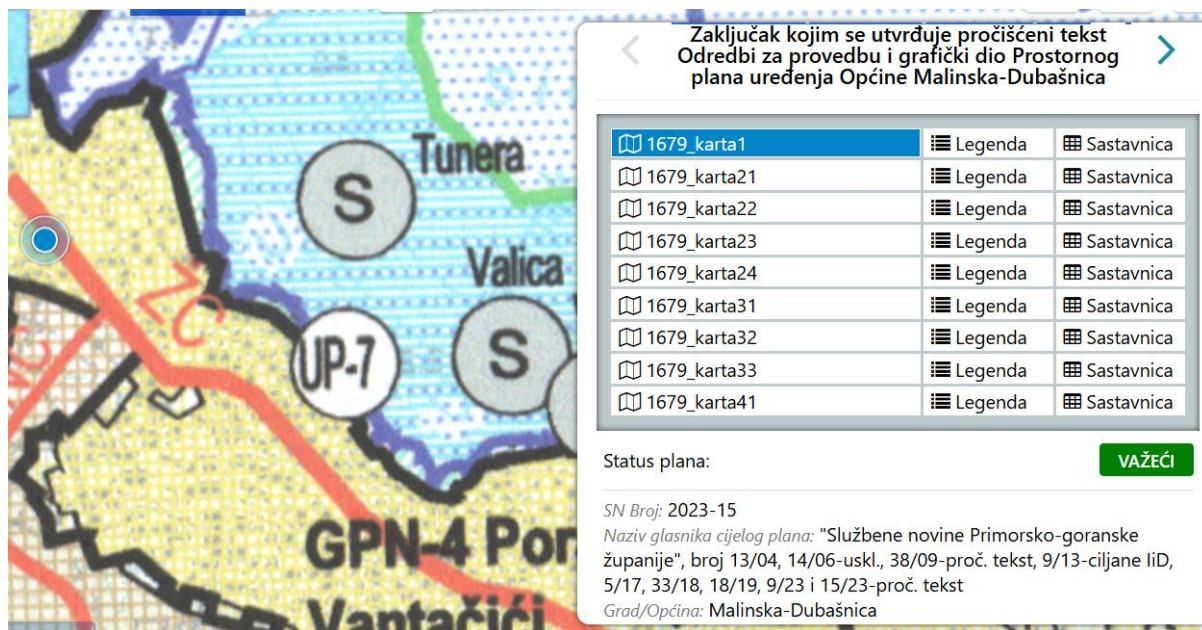
4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA



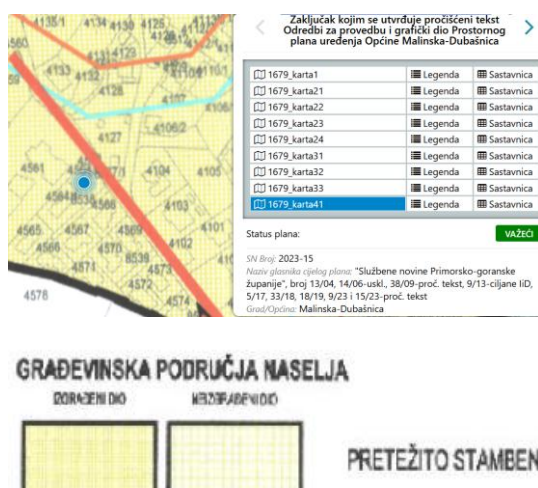
Predmetna k.č. 4564/2 k.o. Malinska – Dubašnica nalazi se u obuhvatu Prostornog plana uređenja općine Malinska-Dubašnica („Službene novine Primorsko-goranske županije broj: 13/04, 14/06, 38/09, 9/13, 5/17, 33/18, 18/19, 9/23 i 15/23) unutar izgrađenog građevinskog područja naselja oznake GPN-4 Porat, Vantačići.

Iz grafičkog dijela plana:

Karta -1 korištenje i namjena površina,



Karta 4.1 način i uvjeti gradnje



Iz tekstualnog dijela plana:

Članak 35.

(1) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije stambene građevine unutar građevinskog područja naselja **GPN-4** Porat, Vantačići su:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambene građevine iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 500 m²,
 - za dvojne građevine: 500 m² svaka (zajedno 1000 m²)
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine (slobodnostojeće ili dvojne) iznosi 60 m², za sve veličine građevnih čestica,
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200 m²,
- u najveću dopuštenu površinu tlocrtne projekcije ubrajaju se sve građevine na građevnoj čestici (građevina osnovne namjene i pomoćne građevine uključujući i bazene veće od 100 m² koji se uračunavaju u izgrađenost građevne čestice),
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,75
- najveća dopuštena visina stambene građevine iznosi 2 nadzemne etaže ili 6,5 m, uz mogućnost izgradnje do 1 podzemne etaže,
- ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 m se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

4. 6. OPIS NEKRETNINE

Prava i tereti

Prema priloženom ZKU.

4.7 Opis zatečenog stanja nekretnine

Na dan očevida 29. ožujka 2025. godine utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podaci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. U naravi se radi o čestici nepravilnog oblika, smještenim unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja GPN-4 Porat, Vantačići.

U naravi predmetna k.č. 4564/2 k.o. Malinska Dubašnica predstavlja neuređeno ograđeno zemljište. Pristup je omogućen preko ulice Porat.

4.8. Stanje nekretnine

- oblik zemljišta – nepravilan
- nagib zemljišta- blagi nagib, prema sjeveru
- klizišta- nema
- infrastruktura + u blizini
- odvodnja površinskih voda – terenom
- građevinski objekti – DA, ogradni zid

5. ODABIR METODE PROCJENE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina.

Odabrane poredbene cijene koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

TROŠKOVNA METODA PRIHODOVNA METODA

POREDBENA METODA

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU

su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji

izgrađenih katastarskih čestica (faktor izgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno

izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti, čija svrha nije stvaranje prihoda a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA

je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i duge nekretnine svrha kojih

stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu

na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni

značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja
građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

Kao odabrana metoda za izračun odabrana je **POREDBENA METODA**

Kategorija zemljišta : **2. kategorija**

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Analizirajući stanje predmetne nekretnine glede stanja prostorno-planske dokumentacije, kvalitete i atraktivnosti lokacije s jedne strane te oblika i mogućnosti gradnje, vještak je mišljenja kako je udjel vrijednosti predmetnog zemljišta 2. kategorije 80 % vrijednosti zemljišta I kategorije

Uporabno svojstvo nekretnine

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Općine Malinska Dubašnica („Službene novine Primorsko goranske županije“, broj 13/04,14/06-uskl., 38/09-proč.tekst, 9/13-ciljane IiD, 5/17, 33/18, 18/19, 9/23, 18/23 i 15/23 proč.tekst) koji je na snazi na dan kakvoće proizlazi da je predmetno zemljište bilo u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja sa koeficijentom korištenja 0,75.

Usvojeni kis=0,75

Izgrađeni dio građevinskog područja naselja

Poredbene nekretnine uzete su iz Izvadka dostavljenog od strane Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša. U izvatku je navedeno ukupno 11 nekretnina. Zemljišta redni broj 6., 7., 8., 9., 10, i 11. (Izvadak) isključena su radi velike površine čestica u prometu dok je nekretnina pod rednim brojem 3. isključena nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja zbog odstupanja većih od 30%.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni dostupni bazni indeks za 2024. godinu za Primorsko goransku županiju je 202,96.

INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA**Godišnji indeksni nizovi za 2015. - 2025.**

Sukladno odredbi čl. 12. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN [78/15](#)), Procjeniteljsko povjerenstvo Primorsko-goranske županije je na 152. sjednici održanoj 30. siječnja 2025. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta i stanove na području Primorsko-goranske županije u razdoblju 2015. – 2025.

ZEMLJIŠTA - obzirom na broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina uzorkovanje je provedeno na evaluiranim podacima za građevinska zemljišta 1. kategorije za razdoblje 2015.-2024. godine.

INDEKSNI NIZOVI – OBALA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	102,25	106,92	103,33	114,63	114,00	138,68	155,15	192,74	202,96
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište										
Stanovi/apartmani	100,00	100,68	103,91	108,97	117,61	127,02	140,05	162,92	188,97	215,96
INDEKSNI NIZOVI – ZALEĐE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	108,57	92,15	93,57	95,74	108,70	111,85	113,80	130,43	126,15
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište										
Stanovi/apartmani	100,00	102,95	103,36	109,95	115,78	126,01	131,67	155,50	180,07	223,17
INDEKSNI NIZOVI – GORSKI KOTAR PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	101,42	97,57	105,00	127,96	138,14	165,98	192,01	216,22	230,58
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište										
Stanovi/apartmani	100,00	97,62	95,73	99,72	100,13	114,81	127,99	133,34	150,75	173,45

Izvor: Primorsko goranska županija

Prihvaćeno od procjeniteljskog povjerenstva Primorsko-goranske županije.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**4564/2 k.o. Malinska-Dubašnica****6.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
ADRESA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA
K.Č.	4890	3815	3813	3815	656
K.O.	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA
VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
CIENOVNI BLOK	MALINSKA-GRADJEVINSKO	MALINSKA-GRADJEVINSKO	MALINSKA-GRADJEVINSKO	MALINSKA-GRADJEVINSKO	MALINSKA-GRADJEVINSKO
NAMJENA	GP-NEIZGRAĐENO	M2	M2	M2	GP-NEIZGRAĐENO
POVRŠINA U PROMETU	774	25	778	22	656
KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR)	200.000,00	8.325,00	350.000,00	7.326,00	153.517,12
KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m2)	258,40	333,00	449,87	333,00	234,02
DATUM UGOVORA	11.10.2021.	13.09.2021.	13.09.2021.	13.09.2021.	21.05.2021..
IZVOR	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLIJUČENJA IZ USPOREDBE					
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČIVANJE	202,96				
Indeks na dan transakcije	138,68	138,68	138,68	138,68	138,68
Korektivni faktor (PN/UN)	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA					
Koeficijent iskoristivosti poredbenog zemljišta	0,75	0,8	0,8	0,8	0,75
Koef. za preračunavanje(KP) poredbenog zemljišta	0,87	0,90	0,90	0,90	0,87
Koef.iskoristivosti procijenivanog zemljišta	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Koef.za preračunavanje (KP) procijenivanog zemljišta	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	0,97	0,97	0,97	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
Kategorija zemljišta (UN)	I kategorija	I kategorija	I kategorija	I kategorija	I kategorija
Odabrani odnos (UN)	80%	80%	80%	80%	80%
Korektivni faktor(PN/UN)	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	301,81	377,27	509,69	377,27	273.34
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	367,88				
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-66,07	9,39	141,81	9,39	-94,54
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-17,96 %	2,55%	38,55%	2,55%	-25,70 %
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	301,81	377,27		377,27	273,34

PROSJEČNA CIJENA:	332,42					
APSOLOTNO ODSTUPANJE	-30,61	44,85		44,85	-59,08	
RELATIVNO ODSTUPANJE	-9,20%	13,49%		13,49%	-17,77%	
KVADRAT APSOLOTNIH ODSTUPANJA	937	2.011		2.011	3.490	
SUMA KVADRATA APSOLOTNIH ODSTUPANJA	8.449	STANDARDNA DEVIJACIJA	53,07	15,96 %	DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA	106,14
PROSJEČNA CIJENA						
Prosječna cijena (EUR)	332,42					
Površina predmetne nekretnine (m2)	298					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (EUR)	99.061,16					

6.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVNSKIH ELEMENATA

Građevinski elementi u dijelu koji je predmet procjene (Izračun na temelju ponude, dodatno obračunata amortizacija):

- kameni potporni zid dužine 25,0 m prosječne visine 1,3 m i širine 25 cm

$468,50 \text{ eura/m}' = 468,50 \cdot 25 = \text{cca} 12.000,00 \text{ eura}$

Amortizacija: 70% (amortizacija dugotrajne imovine 20 godina)

3.600,00 eura

Ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta:

$99.061,16 + 3.600,00 = 102.661,16 \text{ eura}$

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene na temelju dobivenih podataka utvrđena je prometna vrijednost nekretnine i to građevinskog zemljišta koje se nalazi na:

k.č. 4564/2 k.o. Malinska - Dubašnica u naselju Porat, Općina Malinska - Dubašnica unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu os:

REKAPITULACIJA PROCJENE

k.č. 4564/2 k.o. Malinska - Dubašnica (br. ZKU 974) površine 298 m² u iznosu od: 102.661,16 EUR

prosječna cijena = 344,50 EUR/m².

ZAOKRUŽENO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE DIO k.č. 4564/2 k.o. Malinska - Dubašnica	103.000,00 EUR
---	----------------------------

Elaborat procjene poslužit će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje predstavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnine.

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti.

Izradila:

Jasna Bušljeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Krk, ožujak 2025. godine

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15).

Procjena je obavljena neovisno te moja naknada n na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Svi materijali i dokumentacija vezana za izradu procjembenog elaborata tretira se kao tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.

Svi povjereni dokumenti i konverzacija povjerljivi su.

Izradila:

Jasna Bušljeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

9. FOTODOKUMENTACIJA





10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)

Zakon o vlasništvu i stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/16, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

Prostorno planska dokumentacija

Brajdić j.: 2018g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb

Uhlir Ž., Majčica B; 2016; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb

Tkalec M.; Vizek M.; Žilić I.; 2018.g. Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017.; 1. izdanje; Ekonomski institut; Zagreb

Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama

Geoportal – <https://geoportal.dgu.hr>

Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 5.05.2023.

11.PRILOZI



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.03.2025. 18:27

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MALINSKA-DUBAŠNICA (Mbr. 337269)
Posjedovni list: 974

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE D.O.O., U STEČAJU, ZAGREB, HRVATSKOG PROLJEĆA 40/II, HRVATSKA (VLASNIK)	39491211733

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4564/2	PORAT	298	27		
			DVORIŠTE	298			
Ukupna površina katastarskih čestica				298			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 25.03.2025. 18:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337269, MALINSKA-DUBAŠNICA

Broj ZK uložka: 974

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4564/2	PORAT			298	
		DVORIŠTE			298	
		UKUPNO:			298	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE D.O.O., OIB: 39491211733, U STEČAJU, ZAGREB, HRVATSKOG PROLJEČA 40/II	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.03.2025.



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

Stanje na dan: 29.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MALINSKA-DUBAŠNICA
k.č.br.: 4564/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Kameno-betonski zid

- 1.1. Kombinirani strojno - ručni iskop terena za temelj kameno-betonskog zida. Obračun po m³ iskopanog materijala.
 $1,00 \times 0,60 \times 0,40 = 0,24$

m ³	0,24	a'	60,00 €	14,40 €
----------------	------	----	---------	---------
- 1.2. Utovar i odvoz materijala od iskopa na deponij. Stavka uključuje naknadu deponije. Obračun po m³ materijala u rastresitom stanju.
 $0,24 \times 1,60 = 0,38$

m ³	0,38	a'	25,00 €	9,50 €
----------------	------	----	---------	--------
- 1.3. Izrada temelja kameno - betonskog zida. Stavka obuhvaća dobavu, dopremu i ugradnju armature, te dobavu, dopremu i ugradnju betona sa završnom zidarskom obradom neposredno nakon završetka betoniranja. Obračun po kg ugrađene armature i m³ betona.
- armatura
 $0,24 \text{ m}^3 \times 30 \text{ kg/m}^3 = 7,20$

kg	7,20	a'	2,00 €	14,40 €
----	------	----	--------	---------
 - beton

m ³	0,24	a'	280,00 €	67,20 €
----------------	------	----	----------	---------
- 1.4. Izrada kameno - betonskog zida širine 30 cm. Zid ima pravilno složen kamen s obje strane (vidljiva dva lica), dok je unutar zida – beton klase razreda C 25/30. Betoniranje vrha kamenog zida betonskom pasicom debljine 3 cm, s potrebnom rubnom oplatom, te završnom obradom betona (obavezno izvoditi završnu obradu betona neposredno po završetku betoniranja). Stavka obuhvaća dobavu, dopremu i ugradnju armature, te završno fino fugiranje zida. Obračun po kg armature i m² izvedenog zida.
 $(1,00 \times 1,00) \times 2 \text{ strane} = 2,00 \text{ zid}$
 $1,00 \times 0,30 = 0,30 \text{ betonska kapa}$
- zid

m ²	2,30	a'	150,00 €	345,00 €
----------------	------	----	----------	----------
 - armatura
 $1,00 \times 1,00 \times 0,30 = 0,30 \text{ m}^3 \times 30 \text{ kg/m}^3 = 9,00$

kg	9,00	a'	2,00 €	18,00 €
----	------	----	--------	---------

UKUPNO (kameno-betonski zid): **= 486,50 €/1,00 m' visine 1,00 m**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-257/2015-21

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, po sucu Luciji Butigan, u stečajnom postupku Stečajna masa iza GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje i građenje - u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Martićeva ulica 67, OIB: 14565388751, dana 27. veljače 2025. godine

riješio je

U stečajnom postupkom Stečajna masa iza GRAĐEVINSKE KONSTRUKCIJE društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje i građenje - u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Martićeva ulica 67, OIB: 14565388751, određuje se nastavak postupka zbog naknadno pronađene imovine.

Obrazloženje

1. U ovisudni spis zaprimljen je prijedlog za nastavak postupka radi naknadne diobe, budući da je pronađena naknadna imovina stečajnog dužnika – nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA, zk. ul. 974, k. č. br. 4564/2 – PORAT, DVORIŠTE ukupne površine 298 m².
2. Člankom 289. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje SZ) propisano je da će sud na prijedlog stečajnog upravitelja, kojega od stečajnih vjerovnika ili po službenoj dužnosti odrediti nastavljjanje postupka radi naknadne diobe ako se nakon završnog ročišta 1. ostvare pretpostavke da se zadržani iznosi podijele stečajnim vjerovnicima, 2. iznosi koji su isplaćeni iz stečajne mase vrate u masu, 3. pronađe imovina koja ulazi u stečajnu masu.

Broj zapisa: **9-30873-c3cd4**

Kontrolni broj: **0fb84-f625c-e4712**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=LUCIJA BUTIGAN, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. Sukladno čl. 289 st. 1. točka 3 SZ-a doneseno je rješenje o nastavku postupka.

U Zagrebu, 27. veljače 2025.

S U D A C
LUCIJA BUTIGAN

Dokument je elektronički potpisan: LUCIJA BUTIGAN Vrijeme potpisivanja: 27-02-2025 14:17:42	DR: C-RH O-TROJNOG SUDA U ZAGREBU 214-RH-W0000021037130000100001700 L-ENPR00 S-BUTIGAN S-LUCIA O=LUCIA BUTIGAN
---	---



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba. Žalba se podnosi u roku 8 dana od dana dostave rješenja, a dostavlja se putem Trgovačkog suda u Zagrebu o kojoj odlučuje Visoki trgovački sud RH.

DNA:

1. e - oglasna ploča suda
2. stečajna pisarnica (po pravomoćnosti radi novog broja)

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASNA BUŠLJETA (29973516303)

ID Izvotka: 57069

1	R.BR. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4890	3815	3813	3815	4893	4855
6	K.O.		MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)		774	1547	1547	1547	656	1806
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		774	25	778	22	656	1806
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	4890	3815	3813	3815	4893	4855
11	K.O.		MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA
12	NAMJENA		GP_NEIZGRADEN O	M2	M2	M2	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl max	0,75;	0,8;	0,8;	0,8;	0,75;	0,75;
		Klin max	0,75;				0,75;	0,75;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		258,40	333,00	449,87	333,00	234,02	260,38
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.10.2021	13.09.2021	13.09.2021	13.09.2021	21.05.2021	04.03.2021
18	CJENOVNI BLOK		MALINSKA - GRADEVINSKO	MALINSKA - GRADEVINSKO	MALINSKA - GRADEVINSKO	MALINSKA - GRADEVINSKO	MALINSKA - GRADEVINSKO	MALINSKA - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA	, MALINSKA-DUBAŠNICA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	4889	4888	4878	3720/1	3780
6	K.O.	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	1037	1036	1118	1261	1254
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1037	1036	1182	1261	1254
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	4889	4888	4878	3720/1	3780
11	K.O.	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA	MALINSKA-DUBAŠNICA
12	NAMIENA	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_IJZGRADENO	M1	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,75;	0,75;	0,75;	0,8;
		Kin max				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	381,87	400,00	203,68	289,45	318,98
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.02.2024	21.02.2024	20.01.2023	07.07.2022	07.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	MALINSKA - GRAĐEVINSKO	TURČIĆ - VRIJEDNO OBRAĐIVO TLO	MALINSKA - GRAĐEVINSKO	MALINSKA - GRAĐEVINSKO	MALINSKA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 4890 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	KIS PO ČL. 12 PPU MALINSKA-DUBAŠNICA
2	k.č. 3815 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	ČL. 44,47
3	k.č. 3813 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	ČL. 44,47
4	k.č. 3815 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	ČL. 44,47
5	k.č. 4893 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	KIS PO ČL. 12 PPU MALINSKA-DUBAŠNICA
6	k.č. 4855 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	KIS ČL. 42
7	k.č. 4889 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	ČL. 35
8	k.č. 4888 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	ČL. 35
9	k.č. 4878 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 35 PPUO MALINSKA-DUBAŠNICA (ČLANAK 12.5. IID PPUO)
10	k.č. 3720/1 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	ČL. 44 NIJE PRILOŽEN UGOVOR
11	k.č. 3780 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA	KATEGORIJA I KIS PREMA ČL. 44-47 UPU ROVA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi ČRNI PESAK, MALINSKA-DUBAŠNICA odnosno na k.č. 4878/3 k.o. MALINSKA-DUBAŠNICA, KRK.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku MALINSKA-GRAĐEVINSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti 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: 364-01/24-02/397

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

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 27.2.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске 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 - sport (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

3 od 4

Napomena:

Prilozi koji su korišteni u procjeni a nisu priloženi nalaze se u arhivi vještaka.

