

LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.Su – 227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7 ; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT

16-05-2024

VRSTA NEKRETNINE : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA : SVETI JAKOV, MALI LOŠINJ
NARUČITELJ PROCJENE : HAL d. o. o. u stečaju
Vladimira Gortana 9, Mali Lošinj
OIB: 70922518178
SVRHA PROCJENE : UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

38.300,00 €

Rijeka, 16.05.2024.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Sveti Jakov
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	1017
zk.č.br.	70/2
k.o.	Sveti Jakov
Posjedovni list broj	547
k.č.br.	70/2
k.o.	Sveti Jakov
Površina zemljišta - zemljišne knjige	197,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnina	21.697,94 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Vlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M1, javna prometna površina
Indeks na dan procjene - DZS	192,74
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,90
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Sveti Jakov
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	1017
zk.č.br.	70/2
k.o.	Sveti Jakov
Posjedovni list broj	547
k.č.br.	70/2
k.o.	Sveti Jakov
Površina zemljišta - zemljišne knjige	340,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnina	16.593,04 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Vlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko područje naselja
Indeks na dan procjene - DZS	192,74
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Procjena prometne vrijednosti
 - 3.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
 - 3.2.2. Poredbene nekretnine – opis
 - 3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina
 - 3.2.4. Tržišna vrijednost
4. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **HAL d. o. o. u stečaju, Vladimira Gortana 9, Mali Lošinj**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj:

k.o. SVETI JAKOV, z.k.ul. 1017

k.č. 70/2 – SV.JAKOV površine 340 m²

ORANICA površine 340 m²

1. Vlasnički dio: 1/1

DIKLIĆ MILJENKO, OIB: 68820491788, RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 16.05.2024.

Datum očevida : 16.05.2024.

dio čestice je javna pješačka površina ,Z2 – igralište , javne zelene površine - datum kakvoće (prema PPU važećem dan prije donošenja UPU 24– 30. prosinac 2014. godine)

Datum očevida : 09.05.2024.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

2. LOKACIJA

2.1. Položaj



Predmetno zemljište nalazi se u naselju Sveti Jakov na istočnoj obali otoka Lošinja.

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Sv. Jakov je malo ribarsko selo koje se nalazi iznad mora, na sjevernom dijelu otoka Lošinja. To je najmanje naselje na otoku. Od Nerezina je udaljen oko 2 kilometra, a od Malog Lošinja oko 15 kilometara. Oko sela su maslinici, a obala ima pješčanih uvalica u kojima je ugodno kupanje. Sveti Jakov leži između dviju uvala. Stanovništvo mjesta s vremenom smanjilo se na tek četrdesetak stanovnika.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Zemljišne knjige:

- k.o. SVETI JAKOV, z.k.ul. 1017, k.č. 70/2
- SV.JAKOV, ORANICA površine 340 m²

Katastar:

- k.o. SVETI JAKOV, broj posjedovnog lista 547, k.č. 70/2
- SV.JAKOV, ORANICA površine 340 m²



Zemljište je neizgrađeno, trapeznog oblika. Konfiguracija terena je ravna. Teren je dijelom makadam a dijelom je obrasao travom. Pristup do zemljišta je kolni. U blizini lokacije su stambeni objekti i komunalna infrastruktura.

Prema Urbanističkom planu uređenja Sveti Jakov zemljište se nalazi dijelom u građevinskom području mješovite namjene M1 – pretežito stambena a dijelom na području javne prometne i zelene površine.

FOTODOKUMENTACIJA

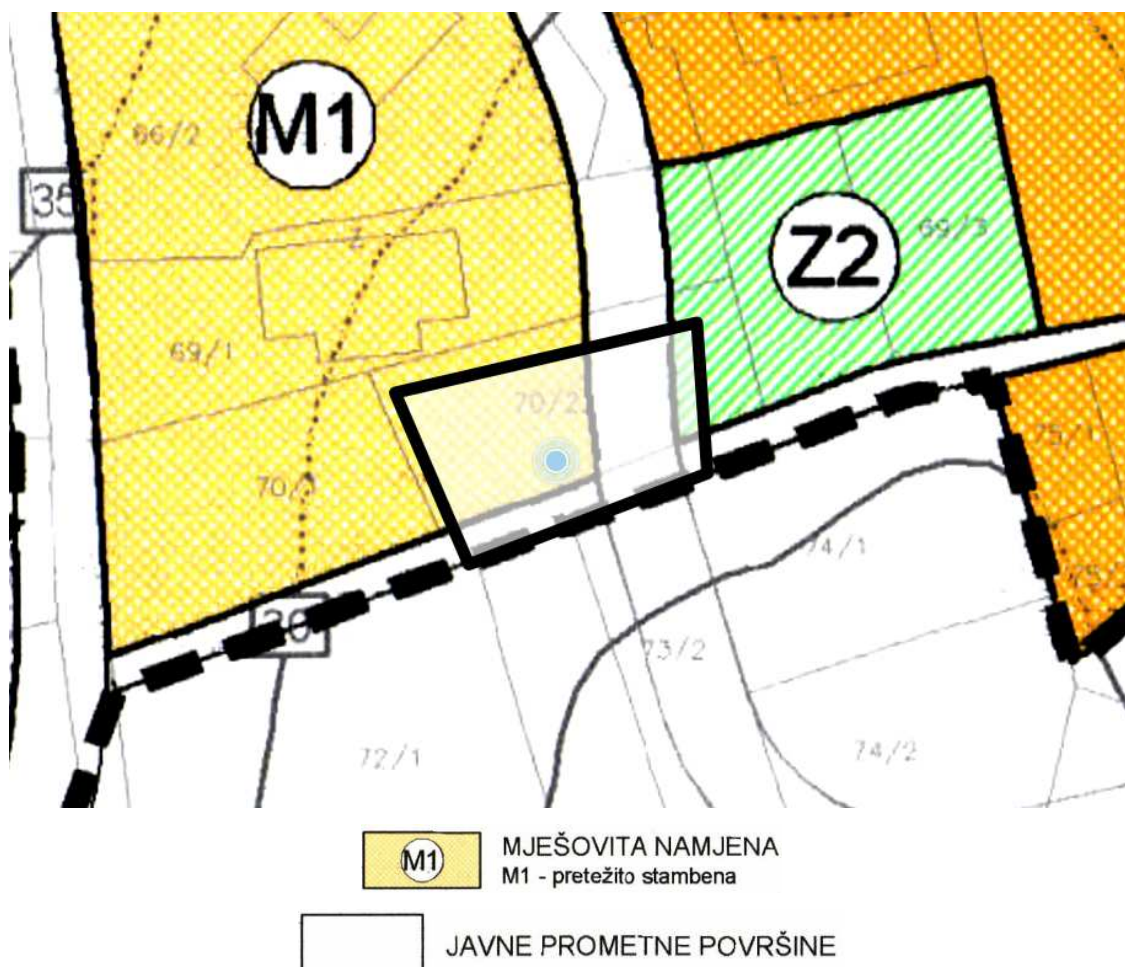




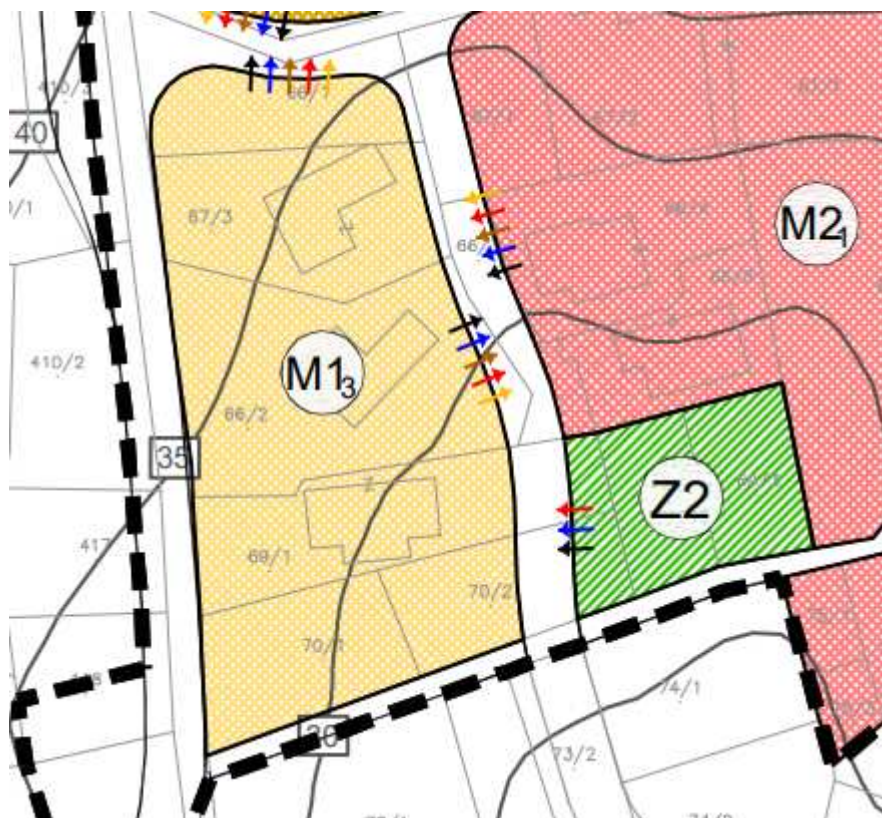
2.2.1. Planski status

izvor podataka: VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

Namjena zemljišta definirana je Urbanističkim planom uređenja Sveti Jakov /UPU 24/ ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 01/15).



Županija:	PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Grad:	GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SVETI JAKOV / UPU 24 /	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka Gradskog vijeća o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 15/11		Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 1/15



Županija:	PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Grad:	GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SVETI JAKOV / UPU 24 /	
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza:	4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka Gradskog vijeća o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 15/11		Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 1/15



MJEŠOVITA NAMJENA

M1₃ i M1₄ - pretežito stambena

- obiteljske kuće
- javne i društvene građevine
- javne zelene površine
- poslovne građevine
- ugostiteljsko-turističke građevine (sobe za iznajmljivanje)
- poljoprivredne građevine (u zonama M1 3)

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE OBITELJSKIH KUĆA

Članak 19.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje slobodnostojećih obiteljskih kuća u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₁, **M1₃** i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₁:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane
- najveća površina građevne čestice iznosi 2000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:

18 m za slobodnostojeću obiteljsku kuću Po/Su+P ili P,

20 m za slobodnostojeću obiteljsku kuću katnosti Po/ Su+P+1 ili P+1,

22 m za slobodnostojeću obiteljsku kuću katnosti Po/ Su+P+1+Pk ili P+1+Pk,

- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,6, odnosno 0,9 ako se gradi potkrovlje.

b) Veličina građevine osnovne namjene

- najveći broj etaža građevine iznosi podrum, dvije (2) nadzemne etaže i potkrovlje (Po/Su+P+1+Pk),
- najveća visina građevine iznosi 6,5 m,
- najmanja svijetla visina stambene etaže iznosi 2,6 m,

- tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najviše 200m² za prizemnu, a 150 m² za jednokatnu obiteljsku kuću,
- glavno pročelje građevine može biti široko najviše 12 m,
- za svaki stan treba osigurati ostavu površine najmanje 2,0 m² i spremište za drva površine najmanje 4,0 m² za stanove površine do 60 m², a za stanove veće površine najmanje 6,0 m²; ako se izvodi zajednička kotlovnica za sve stanove, spremište se može izvoditi površine najmanje 4,0 m² po stanu,

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje dvojnih obiteljskih kuća u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1₁, **M1₃** i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2₁:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m², a iznimno kada se dio katastarske čestice priključuje javnoj prometnoj površini dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane,
- najveća površina građevne čestice iznosi 2000 m², a iznimno se dozvoljava veća površina ako preostali dio nema uvjeta za formiranje nove građevne čestice,
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi:
 - 12 m za dvojni prizemnu obiteljsku kuću,
 - 14 m za dvojni obiteljsku kuću katnosti P+1,
 - 16 m za dvojni obiteljsku kuću katnosti P+2,
- najveći koeficijent izgrađenosti iznosi 0,35,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,7, odnosno 1,05 ako se gradi potkrovlje.

1.3. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Članak 7.

(1) Planom su određene javne zelene površine razgraničene na javni park (Z1) i igralište (Z2),

(2) Javni park (Z1) je javni prostor hortikulturno uređen, namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene. (3) Igralište (Z2) predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom.

2.2.2. Opremljenost

Zemljište se nalazi u naselju Sveti Jakov. Pristup do lokacije je kolni. Zemljište je neizgrađeno i neopremljeno.

S južne strane zemljišta prolazi PUT, k.č. 950/1, k.o. SVETI JAKOV u vlasništvu GRAD MALI LOŠINJ.



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja. Zapadni dio čestice nalazi se na području mješovite namjene M1 – pretežito stambena dok je istočni dio predviđen za javne prometne površine.

Na zemljištu nije moguća izgradnja budući čestica ne zadovoljava lokacijske uvjete propisane UPU-om Sveti Jakov.

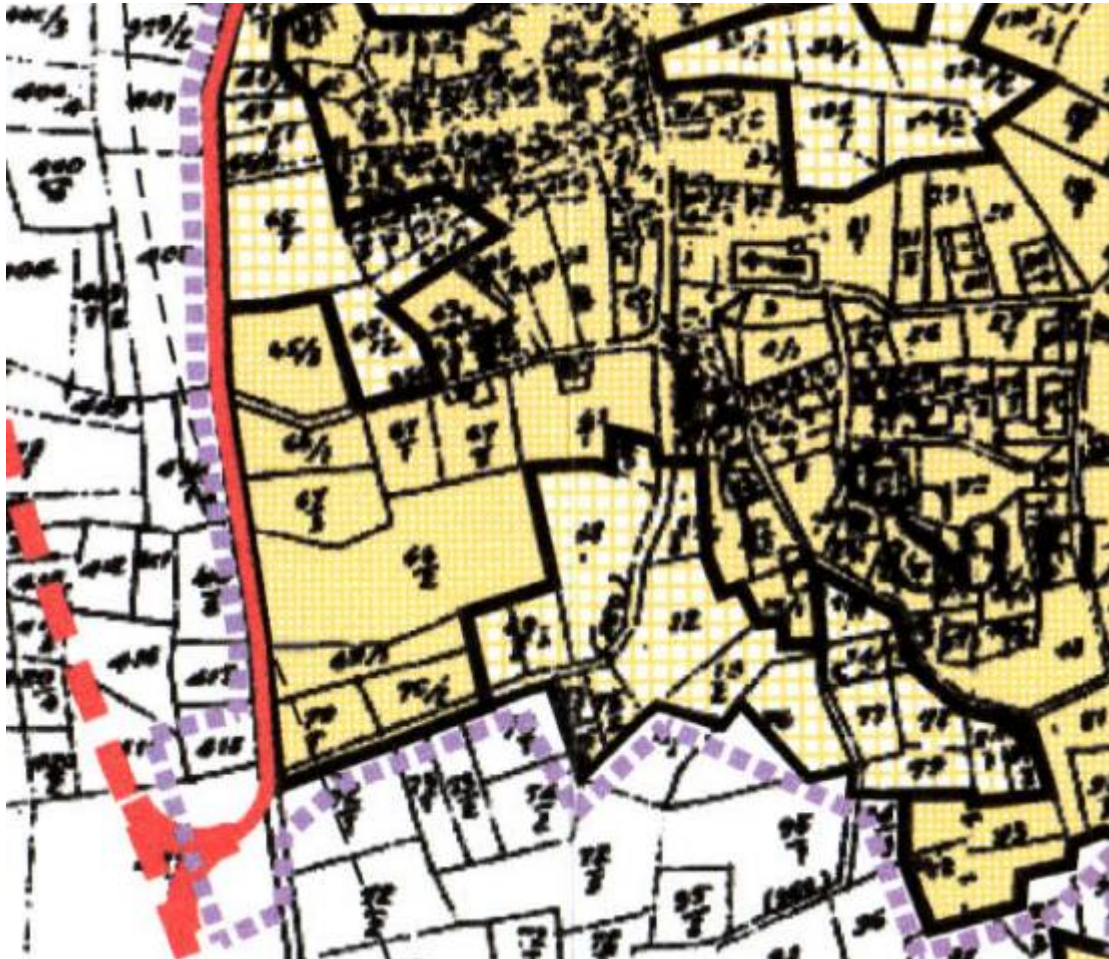
k.č. 70/2 k.o. Sveti Jakov - dio čestice je javna pješačka površina ,Z2 – igralište , javne zelene površine - datum kakvoće (prema PPU važećem dan prije donošenja UPU 24–30. prosinac 2014. godine)

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine čl.4. st. 43. uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka).

MOGUĆNOSTI GRADNJE PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA:

ki=1 (prema PPU važećem dan prije donošenja UPU 1 – 30.prosinac 2014.godine)

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA: 2.kat



Županija:

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Jedinica lokalne samouprave:

GRAD MALI LOŠINJ

Naziv prostornog plana:

PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - V. ciljane izmjene i dopune

Naziv kartografskog prikaza:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE - SVETI JAKOV

Broj kartografskog prikaza:

4.10.a.

Mjerilo kartografskog prikaza:

1 : 5.000

Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana:

Službene novine Primorsko-goranske županije br. 18/13, 15/14
i 39/14

Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:

Službene novine Primorsko-goranske županije br. 42/14

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 56. Oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se prema postojećem obliku katastarske čestice, cijepanjem katastarske čestice ili spajanjem više čestica, a mora omogućiti smještaj osnovne i pomoćnih građevina i udaljenosti građevina do granica čestice.

Ukoliko se dio postojeće katastarske čestice, koja bi sama po sebi udovoljavala minimalnim propisanim uvjetima, priključuje planiranoj javnoj prometnoj površini, dozvoljava se do 10% manja površina građevinske čestice od propisane.

Članak 57.

Uvjeti za građenje:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi,

- za slobodnostojeće građevine: 400 m² ,

- za dvojne građevine: 300 m² ,

- građevine u nizu: 200 m² ,

b) najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi 2.000 m² ,

c) najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće iznosi

- za prizemnu građevinu: 200 m² i - za jednokatnu građevinu: 150 m²

d) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi:

- za slobodnostojeće građevine: K_{ig} = 0,3,

- za dvojne građevine: K_{ig} = 0,35,

- građevine u nizu: K_{ig} = 0,5,

e) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznose:

- za slobodnostojeće građevine: K_{is} = 0,6 / 0,9 uključujući tavan,

- za dvojne građevine: $Kis = 0,7 / 1,05$ uključujući tavan,

- građevine u nizu: $Kis = 1,0 / 1,5$ uključujući tavan,

f) Građevina može imati najviše podrum, dvije nadzemne etaže i tavan, najmanja svjetla visina stambene etaže (osim potkrovlja) iznosi 2,6 m. g) najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,5 m.

3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Procjena prometne vrijednosti

3.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- POREDBENA METODA

Kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području Malog Lošinja.

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>.

3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

k.č. 70/2, k.o. Sveti Jakov

kategorija zemljišta **II. kategorija**

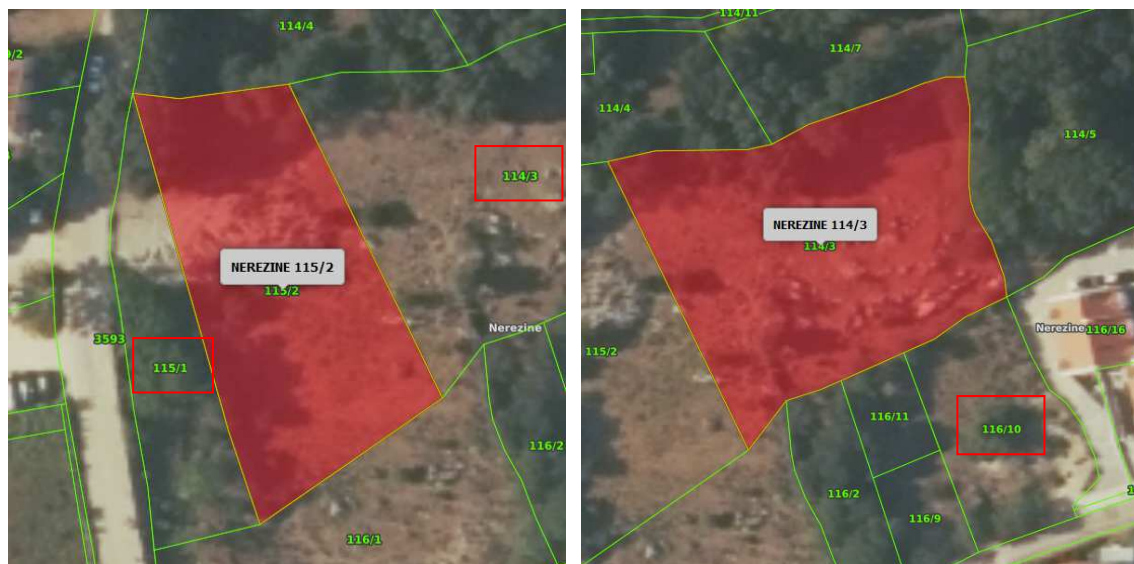
vrsta GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 – mješovita namjena M1 (Pretežno stambena) ,
 - građevinsko područje naselja Sveti Jakov

Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
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.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

3.2.2. Poredbene nekretnine – opis

USPOREDBA 1



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2092387
Datum pregleda	15.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5255071
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2024
Površina u prometu	4.833,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.333.604,74
Vrijednost nekretnine (EUR)	707.891,00
Datum ugovora	14.06.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NEREZINE - IZGRAĐENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GPP3 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



K.č. 115/1, 116/1, 115/2, 114/3, 116/10, k.o. Nerezine

Površina u prometu : 4.833,00 m²

Datum kupoprodaje : 14.06.2023.

Kupoprodajna cijena : 707.891,00 Eur – 146,47 €/m²

USPOREDBA 2



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2101026
Datum pregleda	15.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5263577
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.04.2024
Površina u prometu	1.091,00
Vrijednost nekretnine (KN)	941.812,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.000,00
Datum ugovora	10.07.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NEREZINE - IZGRAĐENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GPP3 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

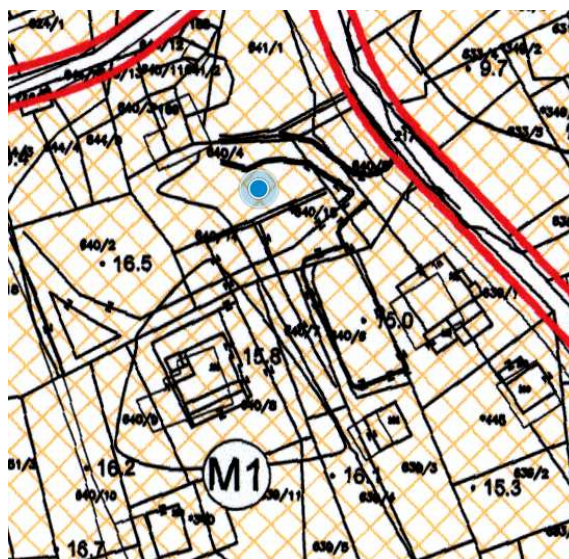
K.č. 1966/4, k.o. Nerezine

Površina u prometu : 1.091,00 m²

Datum kupoprodaje : 10.07.2023.

Kupoprodajna cijena : 125.000,00 Eur – 114,57 €/m²

USPOREDBA 3



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena								
Naziv atributa		Vrijednost atributa						
ID ZKC		2091371						
Datum pregleda		15.5.2024.						
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)						
ID PN (PU)		5253271						
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA						
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.04.2024						
Površina u prometu		106,50						
Vrijednost nekretnine (KN)		90.414,00						
Vrijednost nekretnine (EUR)		12.000,00						
Datum ugovora		06.06.2023						
POREZI:								
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.								
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE						
• Stopa PDV-a (%)		25						
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE						
• Optiranje		NE						
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA						
Cjenovni blok		NEREZINE - IZGRAĐENO						
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GPP3 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA						
		<table> <tr> <th>Površina u prometu</th><th>Kategorija zemljišta</th><th>Ki max</th></tr> <tr> <td>106,50 M²</td><td>2. KATEGORIJA</td><td>1</td></tr> </table>	Površina u prometu	Kategorija zemljišta	Ki max	106,50 M ²	2. KATEGORIJA	1
Površina u prometu	Kategorija zemljišta	Ki max						
106,50 M ²	2. KATEGORIJA	1						

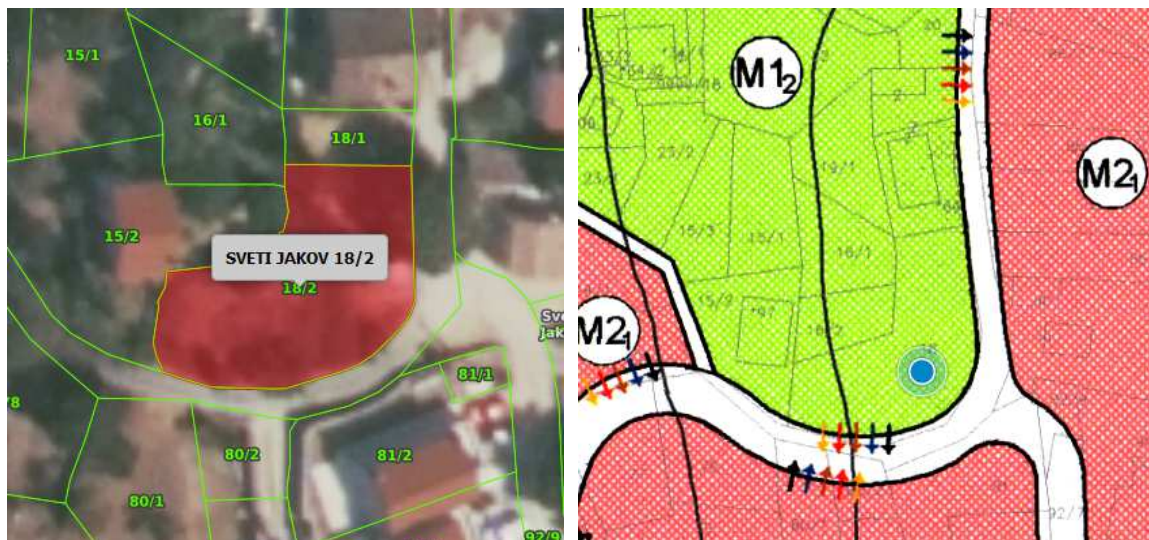
K.č. 640/4, k.o. Nerezine

Površina u prometu : 106,50 m²

Datum kupoprodaje : 06.06.2023.

Kupoprodajna cijena : 12.000,00 Eur – 112,68 €/m²

USPOREDBA 4



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2046097
Datum pregleda	15.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4970001
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	475,00
Vrijednost nekretnine (KN)	414.397,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	54.905,43
Datum ugovora	13.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1GP - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Površina u prometu	Kategorija zemljišta	Ki max
475,00 M ²	1. KATEGORIJA	0,9

K.č. 18/2, k.o. Sveti Jakov

Površina u prometu : 475,00 m²

Datum kupoprodaje : 13.04.2022.

Kupoprodajna cijena : 54.905,43 Eur – 115,59 €/m²

USPOREDBA 5



K.č. 51, k.o. Sveti Jakov

Površina u prometu : 313,00 m²

Datum kupoprodaje : 10.03.2022.

Kupoprodajna cijena : 41.210,00 Eur – 131,66 €/m²

USPOREDBA 6



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1647999
Datum pregleda	15.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4727570
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.05.2022
Površina u prometu	187,25
Vrijednost nekretnine (KN)	116.262,26
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.455,00
Datum ugovora	12.01.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1GP - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Površina u prometu	Kategorija zemljišta	Ki max
187,25 M ²	2. KATEGORIJA	0,9

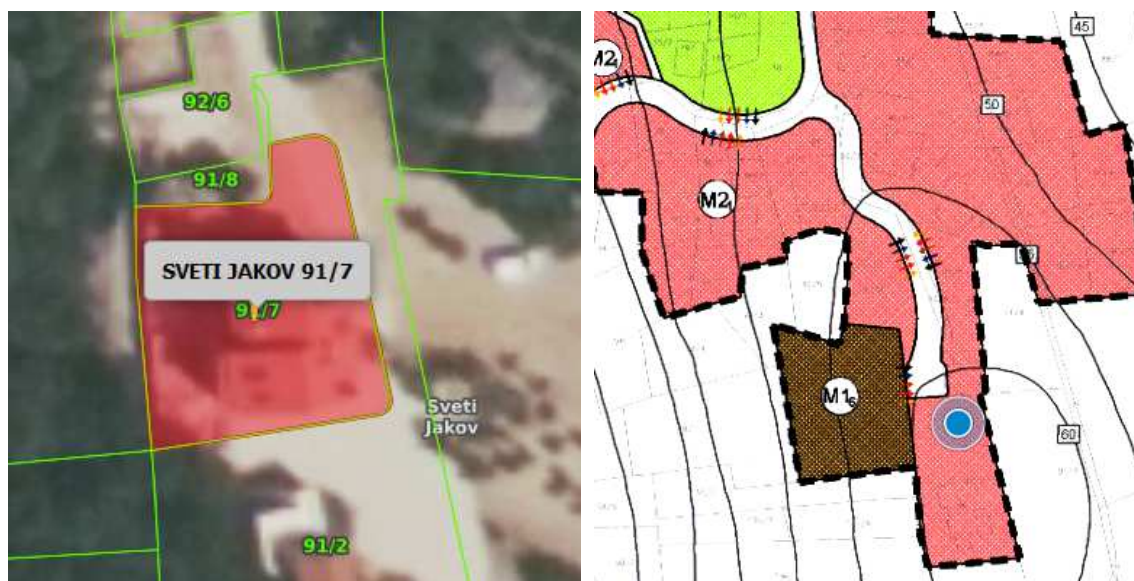
K.č. 198/2, 194/2, k.o. Sveti Jakov

Površina u prometu : 187,25 m²

Datum kupoprodaje : 12.01.2022.

Kupoprodajna cijena : 15.455,00 Eur – 82,54 €/m²

USPOREDBA 7



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1848061
Datum pregleda	16.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4957807
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.03.2023
Površina u prometu	100,25
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.878,55
Datum ugovora	31.03.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1GP - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Površina u prometu	Kategorija zemljišta	Ki max
100,25 M ²	1. KATEGORIJA	0,9

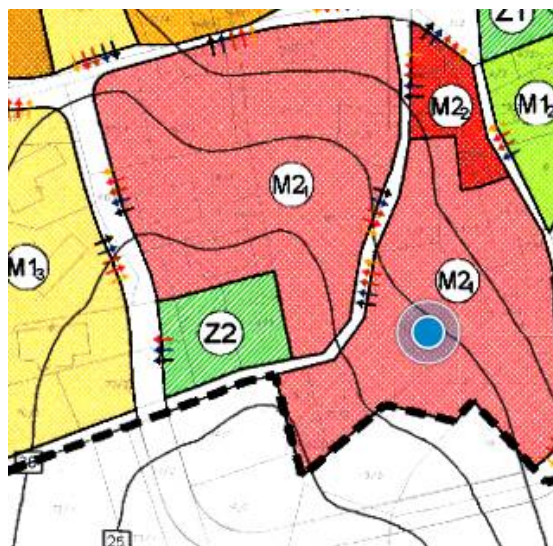
K.č. 91/7, k.o. Sveti Jakov

Površina u prometu : 100,25 m²

Datum kupoprodaje : 31.03.2022.

Kupoprodajna cijena : 11.878,55 Eur – 118,49 €/m²

USPOREDBA 8



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1575819
Datum pregleda	16.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4641341
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.01.2022
Površina u prometu	400,00
Vrijednost nekretnine (KN)	353.042,14
Vrijednost nekretnine (EUR)	47.000,00
Datum ugovora	28.12.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1GP - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

K.č. 127, k.o. Sveti Jakov

Površina u prometu : 400 m²

Datum kupoprodaje : 28.12.2021.

Kupoprodajna cijena : 47.000,00 Eur – 117,50 €/m²

Kategorija zemljišta	Ki max
1. KATEGORIJA	0,9

3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina

INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta 2015. - 2024.

Sukladno odredbi čl. 12. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Primorsko-goranske županije je na 129. sjednici održanoj 14. veljače 2024. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Primorskogoranske županije u razdoblju 2015. – 2024.

Prema definiciji iz članka 4. stavka 1. podstavka 8. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe članka 4. stavka 1. podstavka 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

S obzirom na raznolikost Primorsko-goranska županija podijeljena je na tri zone u kojima su raspoređena područja jedinica lokalne samouprave u cijelosti:

1 OBALA - OPĆINA MOŠĆENIČKA DRAGA, OPĆINA LOVRAN, GRAD OPATIJA, OPĆINA KOSTRENA, GRAD BAKAR, GRAD KRALJEVICA, GRAD CRIKVENICA, GRAD NOVI VINODOLSKI, OPĆINA OMIŠALJ, OPĆINA MALINSKA-DUBAŠNICA, GRAD KRK, OPĆINA DOBRINJ, OPĆINA VRBNIK, OPĆINA PUNAT, OPĆINA BAŠKA, OPĆINA LOPAR, GRAD RAB, **GRAD MALI LOŠINJ**, GRAD CRES

2 ZALEĐE - OPĆINA MATULJI, GRAD KASTAV, OPĆINA VIŠKOVO, 4 OPĆINA KLANA, OPĆINA JELENJE, OPĆINA ČAVLE, OPĆINA VINODOLSKA

3 GORSKI KOTAR - GRAD ČABAR, GRAD DELNICE, OPĆINA LOKVE, OPĆINA FUŽINE, OPĆINA MRKOPALJ, OPĆINA RAVNA GORA, OPĆINA SKRAD, OPĆINA BROD MORAVICE, GRAD VRBOVSKO

S 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 GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PRIMORSKO GORANSKE ŽUPANIJE					
dobiveni statističkom obradom					
OBALA		ZALEĐE		GORSKI KOTAR	
Godina	INDEKS	Godina	INDEKS	Godina	INDEKS
2015.	100,00	2015.	100,00	2015.	100,00
2016.	102,25	2016.	108,57	2016.	101,42
2017.	106,92	2017.	92,15	2017.	97,57
2018.	103,33	2018.	93,57	2018.	105,00
2019.	114,63	2019.	95,74	2019.	127,96
2020.	114,00	2020.	108,70	2020.	138,14
2021.	138,68	2021.	111,85	2021.	165,98
2022.	155,15	2022.	113,80	2022.	192,01
2023.	192,74	2023.	130,43	2023.	216,22

Izvor : <https://graditeljstvo.pgz.hr/Procjena.aspx>

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

3.2.4. Tržišna vrijednost

Građevinsko zemljište									
Sveti Jakov									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	ADRESA	NEREZINE	NEREZINE	NEREZINE	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV
	Z.K.Č.	115/1, 116/1, 115/2, 114/3, 116/10	1966/4	640/4	18/2	51	1982, 194/2	91/7	12
	ZK. O.	NEREZINE	NEREZINE	NEREZINE	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV
	K.Č.	115/1, 116/1, 115/2, 114/3, 116/10	1966/4	640/4	18/2	51	1982, 194/2	91/7	12
	K.O.	NEREZINE	NEREZINE	NEREZINE	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	707.891,00 €	125.000,00 €	12.000,00 €	54.905,43 €	41.210,00 €	15.455,00 €	11.878,55 €	47.000,00 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	4833,00 m2	1091,00 m2	106,50 m2	475,00 m2	313,00 m2	187,25 m2	100,25 m2	400,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	146,47 €/m2	114,57 €/m2	112,68 €/m2	115,59 €/m2	131,66 €/m2	82,54 €/m2	118,49 €/m2	117,50 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	14.06.2023.	10.07.2023.	06.06.2023.	13.04.2022.	10.03.2022.	12.01.2022.	31.03.2022.	28.12.2021.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj
	GUP / UPU / DPU	UPU Nerezine	UPU Nerezine	UPU Nerezine	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov
	NAMJENA	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M2	Mješovita namjena M2	Mješovita namjena M2
	URBANA PRAVILA	Urbana zona 2	Urbana zona 2	Urbana zona 2	-	-	-	-	-
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,0	1,0	1,0	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/	/	/
	Odobrena vrijednost	1	1	1	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	2.	1.	2.	2.	1.	1.
	CIJENOVNI BLOK	NEREZINE - IZGRADENO	NEREZINE - IZGRADENO	NEREZINE - IZGRADENO	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	192,74	192,74	192,74	155,15	155,15	155,15	155,15	138,68
	Korektivni faktor (PNI/UN)	1,00	1,00	1,00	1,24	1,24	1,24	1,24	1,39
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNI/UN)	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
STATISTIKA	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	80,00%	100,00%	80,00%	80,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PNI/UN)	0,80	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	0,80
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	111,22 €/m2	87,00 €/m2	106,95 €/m2	114,88 €/m2	163,56 €/m2	102,53 €/m2	117,76 €/m2	130,64 €/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA :	116,82 €/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-5,59 €/m2	-29,82 €/m2	-9,87 €/m2	-1,94 €/m2	46,74 €/m2	-14,29 €/m2	0,94 €/m2	13,82 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-4,79%	-25,52%	-8,45%	-1,66%	40,01%	-12,23%	0,80%	11,83%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI	111,22 €/m2	87,00 €/m2	106,95 €/m2	114,88 €/m2		102,53 €/m2	117,76 €/m2	130,64 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	31,30	888,96	97,34	3,77		204,07	0,88	191,10
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.417,42	STANDARDNA DEVIJACIJA		15,37	13,95%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		30,74
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	110,14 €/m2							

Građevinsko zemljište					
Sveti Jakov					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				110,14 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				197,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		197,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		110,14 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				21.697,94 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Nema: 0 %			0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %			0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				21.697,94 €	

Građevinsko zemljište									
Sveti Jakov									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI UN	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	ADRESA	NEREZINE	NEREZINE	NEREZINE	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV
	Z.K.Č.	115/1, 116/1, 115/2, 114/3, 116/10	1966/4	640/4	18/2	51	198/2, 194/2	91/7	12
	ZK. O.	NEREZINE	NEREZINE	NEREZINE	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV
	K.Č.	115/1, 116/1, 115/2, 114/3, 116/10	1966/4	640/4	18/2	51	198/2, 194/2	91/7	12
	K.O.	NEREZINE	NEREZINE	NEREZINE	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	707.891,00 €	125.000,00 €	12.000,00 €	54.905,43 €	41.210,00 €	15.455,00 €	11.878,55 €	47.000,00 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	4833,00 m2	1091,00 m2	106,50 m2	475,00 m2	313,00 m2	187,25 m2	100,25 m2	400,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	146,47 €/m2	114,57 €/m2	112,68 €/m2	115,59 €/m2	131,66 €/m2	82,54 €/m2	118,49 €/m2	117,50 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	14.06.2023.	10.07.2023.	06.06.2023.	13.04.2022.	10.03.2022.	12.01.2022.	31.03.2022.	28.12.2021.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Grada Mali Lošinj
	GUP / UPU / DPU	UPU Nerezine	UPU Nerezine	UPU Nerezine	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov	UPU Sveti Jakov
	NAMJENA	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M1	Mješovita namjena M2	Mješovita namjena M2	Mješovita namjena M2
	URBANA PRAVILA	Urbana zona 2	Urbana zona 2	Urbana zona 2	-	-	-	-	-
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,0	1,0	1,0	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/	/	/
	Odabrana vrijednost	1	1	1	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	2.	1.	2.	2.	1.	1.
	CJENOVNI BLOK	NEREZINE - IZGRADENO	NEREZINE - IZGRADENO	NEREZINE - IZGRADENO	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	192,74	192,74	192,74	155,15	155,15	155,15	155,15	138,68
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,24	1,24	1,24	1,24	1,39
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNU/UN)	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	80,00%	100,00%	80,00%	80,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,80	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	0,80
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	117,18 €/m2	91,66 €/m2	112,68 €/m2	121,02 €/m2	172,31 €/m2	108,02 €/m2	124,06 €/m2	137,63 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA :	123,07 €/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-5,89 €/m2	-31,41 €/m2	-10,39 €/m2	-2,05 €/m2	49,24 €/m2	-15,05 €/m2	0,99 €/m2	14,56 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-4,79%	-25,52%	-8,45%	-1,66%	40,01%	-12,23%	0,80%	11,83%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI	117,18 €/m2	91,66 €/m2	112,68 €/m2	121,02 €/m2		108,02 €/m2	124,06 €/m2	137,63 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	34,73	986,64	108,03	4,19		226,49	0,98	212,09
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.573,16	STANDARDNA DEVIJACIJA		16,19	13,95%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		32,38
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	116,04 €/m2								

Građevinsko zemljište					
Sveti Jakov					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				116,04 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				143,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		143,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		116,04 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				16.593,04 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Nema: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				16.593,04 €	

Tržišna naknada vrijednosti nekretnine

Formula po kojoj se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izračunava naknada za nekretninu koja se potpuno izvlašćuje je : naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu = naknada za gubitak prava + posljedični gubici + posljedični dobiti.

(1) Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja) prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine.

(2) Naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubici na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA • JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA: 197 m² x 110,14 EUR/m² + 143 m² x 116,04 EUR/ m²

2. POSLJEDIČNI GUBITCI : obračunati u naknadi za gubitak prava

Naknada za zagađenje zraka i utjecak buke : zanemarivo

3. POSLJEDIČNI DOBITCI =0

4. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, zemljišta u naselju Sveti Jakov, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj, zk.ul 1017 k.o.Sveti Jakov, razumno predstavlja iznos od:

38.300,00 €

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

Rijeka, 16.05.2024.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 18.09.2023. 14:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302503, SVETI JAKOV

Broj ZK uložka: 1017

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1950/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	70/2	SV.JAKOV			340	
		ORANICA			340	
		UKUPNO:			340	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DIKLJČ MILJENKO, OIB: 68820491788, RIKARDA KATALINIČA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA		
1.3	Zaprimljeno 08.12.2017.g. pod brojem Z-48451/2017 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, ANEKS II UGOVORA O ZAJMU SA SPORAZUMOM STRANAKA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE PRIJENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA OD 31.10.2017., SOLEMNIZIRAN POD POSL.BR.OV-12109/17 10.11.2017, u iznosu od 250.000,00 (slovima: dvijestopedesettisuća) EUR, protuvrijednost u kunama prema kupovnom tečaju za efektivu Privredne banke Zagreb d.d. na dan uplate, sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, sve sukladno citiranoj ispravi, sa imena i vlasništva HAL d.o.o., Vladimira Gortana 9, Mali Lošinj.	ZABILJEŽBA na 1 (1.2)
1.6	Zaprimljeno 24.01.2023.g. pod brojem Z-1950/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSLOVNI BROJ: ST-404/2020-74 24.01.2023, nad dužnikom Hal d.o.o. Mali Lošinj, OIB: 70922518178, Vladimira Gortana 9, Mali Lošinj na nekretnini u A I (jedan) u fiducijarnom vlasništvu Diklič Miljenko, OIB: 68820491788, Rikarda Katalinića Jeretova 1, 51000 Rijeka u cjelini.	na 1 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.09.2023.

Prilog 2: Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.05.2024. 11:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETI JAKOV (Mbr. 302503)

Posjedovni list: 547

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HAL D.O.O.POSREDOVANJE,ZASTUPANJE,TRGOV., VLADIMIRA GORTANA 9, 51550 MALI LOŠINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	70922518178

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		70/2	SV.JAKOV	340	3		
			ORANICA	340			
Ukupna površina katastarskih čestica				340			

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

Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana



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

Stanje na dan: 15.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SVETI JAKOV
k.č.br.: 70/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Prilog 4: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan: DN:
IKA MOHOROVIĆ C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEI
Vrijeme potpisivanja: 2.5.4.97=#130D485238373835393634393537
12-11-2020 L=RIJEKA
14:33:03 S=MOHOROVIC
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**