

**KARLA BOŽAC, dipl.ing.građ.**

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina*

OIB:27420165358

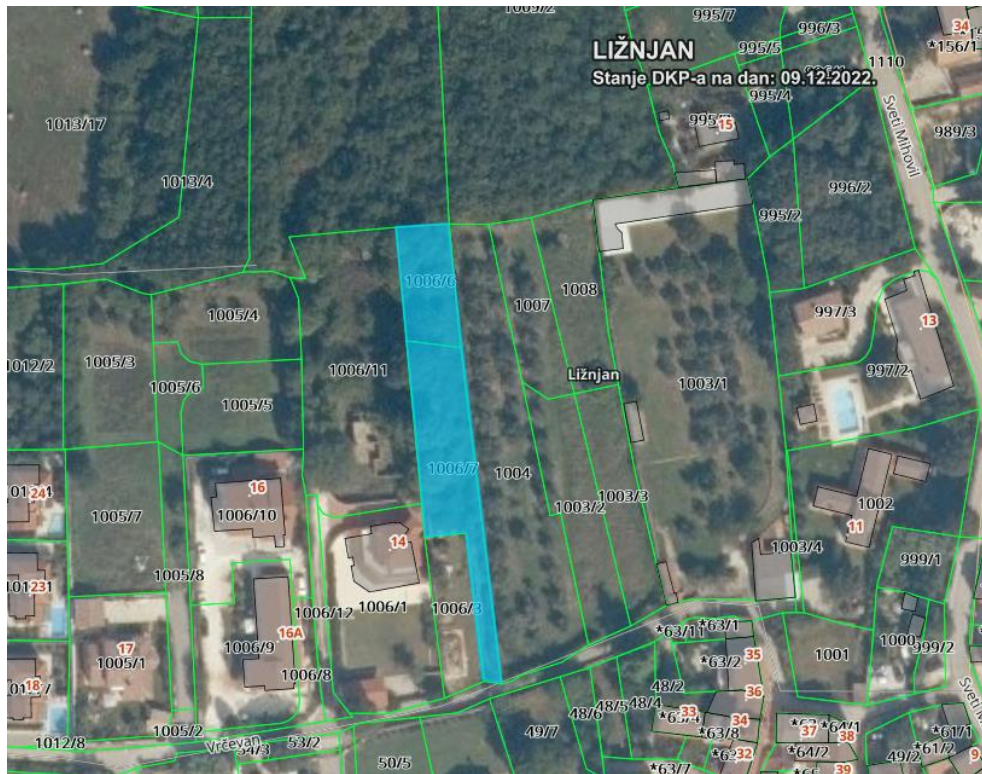
Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

e-mail: karla.procjene@gmail.com

## PROCJEMENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Predmet procjene:** k.č.br. 1006/6 i k.č.br. 1006/7 obje k.o. Ližnjan  
**Lokacija nekretnine:** Ližnjan, istočno od Ulice Vrčevan br. 14  
**Vlasnik nekretnine:** 1. Vlasnički dio: 1/1 – POŽGAJ D.O.O., VELIKI BUKOVEC, DRAVSKA 24  
**Naručitelj procjene:** POŽGAJ d.o.o. (OIB: 97022429963) – u stečaju, Veliki Bukovec, Dravska 24  
**Svrha:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti radi prodaje  
**Broj elaborata:** 33/12/22



Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina na dan vrednovanja iznosi:

<b>k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan</b>	<b>243.534,00 kn</b>	<b>/</b>	<b>32.322,52 €</b>
<b>k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan</b>	<b>899.540,00 kn</b>	<b>/</b>	<b>119.389,48 €</b>
<b>Ukupno:</b>	<b>1.143.074,00 kn</b>	<b>/</b>	<b>151.712,00 €</b>

Vodnjan, prosinac 2022.

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina*

## **SADRŽAJ:**

- 1. SAŽETAK**
- 2. OPĆA DOKUMENTACIJA**
- 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE**
- 4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA I ODABRANA METODA**
  - 4.1. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
  - 4.2. ODABIR I OPIS METODE
- 5. OPIS NEKRETNINE**
  - 5.1. ZAMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
  - 5.2. LOKACIJA NEKRETNINE na ortofoto podlozi
  - 5.3. NAČIN KORIŠTENJA NEKRETNINE
  - 5.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
  - 5.5. ŠTETNE IMISIJE, BUKA I ZAGAĐENJE
  - 5.6. STANJE TLA – POGODNOST ZA GRAĐENJE
  - 5.7. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE
- 6. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
  - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
  - 6.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Općine Ližnjan, naselje Ližnjan
  - 6.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
- 7. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR PODATAKA**
- 8. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
  - 8.1. Nekretnina k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan
  - 8.2. Nekretnina k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan
- 9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**
- 10. PRILOZI I DOKUMENTACIJA**
  - 10.1. Izvadak iz zemljišne knjige
  - 10.2. Izvod iz katastarskog plana i posjedovni list
  - 10.3. Nalog

## 1. SAŽETAK

Naručitelj procjene	–	POŽGAJ d.o.o. (OIB: 97022429963) – u stečaju, Veliki Bukovec, Dravska 24
Predmet procjene	–	<b>k.č.br. 1006/6 i k.č.br. 1006/7 obje k.o. Ližnjan</b>
<b>Površina zemljišta:</b>	<b>k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan</b>	– <b>370 m<sup>2</sup></b>
	<b>k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan</b>	– <b>820 m<sup>2</sup></b>
	<b>ukupna procjenjivana (m<sup>2</sup>)</b>	– <b>1.190 m<sup>2</sup></b>
Lokacija nekretnine: Tip nekretnine, namjena	–	Ližnjan, istočno od Ulice Vrčevan br. 14 – Zemljište unutar granica građevinskog područja, namjena stanovanje
<b>Kategorija zemljišta</b>	<b>k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan</b>	– <b>II kategorija</b>
<b>Kategorija zemljišta</b>	<b>k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan</b>	– <b>I kategorija</b>
<b>Vlasnik nekretnine</b>	–	<b>1. Vlasnički dio: 1/1 – POŽGAJ D.O.O. , VELIKI BUKOVEC, DRAVSKA 24</b>

### **k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan:**

Jedinična tržišna vrijednost 658,20 kn/m<sup>2</sup> (87,36 €/m<sup>2</sup>)

<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	–	<b>243.534,00 kn</b>	<b>32.322,52 €</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine ZAOKRUŽENO</b>	–	<b>244.000,00 kn</b>	<b>32.300,00 €</b>

### **k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan:**

Jedinična tržišna vrijednost 1.097,00 kn/m<sup>2</sup> (145,60 €/m<sup>2</sup>)

<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	–	<b>899.540,00 kn</b>	<b>119.389,48 €</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine ZAOKRUŽENO</b>	–	<b>900.000,00 kn</b>	<b>119.000,00 €</b>

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnina** – **1.143.074,00 kn** | **151.712,00 €**

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnina ZAOKRUŽENO** – **1.140.000,00 kn** | **152.000,00 €**

*Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450kn*

Procjeniteljica:	–	Karla Božac, dipl.ing.građ. <i>Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina</i>
------------------	---	---

## 2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-486/2019-13  
Datum: 23. studenog 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16,61/19), 23. studenog 2020.

riješio je

Karla Božac, OIB: 27420165358, rođena 13. veljače 1976., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Vodnjana, Sv. Cecilija 20, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Karla Božac podnijela je dana 5. rujna 2019. zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Iz dokumentacije priložene zamolbi proizlazi da je diplomirala na Građevinskom fakultetu u Rijeci (diploma broj II-782 od 21. prosinca 2000.) i stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirane inženjerke građevinarstva, kao i da je potreban broj godina radila na poslovima za koje traži imenovanje. Nadalje je utvrđeno da je Karla Božac državljanka Republike Hrvatske, da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentirana kao osuđena osoba.

Kandidatkinja za stalnu sudsku vještakinju upućena je na stručnu obuku. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je prijedlog urbroj: So-2430/2020 od 12. kolovoza 2020. iz kojeg proizlazi da Karla Božac posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudske vještakinje pa predlažu da se istu imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

Prije imenovanja za stalnu sudsku vještakinju kandidatkinja Karla Božac dostavila je dokaz o sklopljenom ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Iz svega navedenog slijedi da je Karla Božac u cijelosti udovoljila uvjetima za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom koje propisuje Pravilnik, te je sukladno čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sv. Cecilija 20
2. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- ❖ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- ❖ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- ❖ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- ❖ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- ❖ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19 i 98/19)
- ❖ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- ❖ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- ❖ Prostorni plan uređenja Općine Ližnjan (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano br. 2/09, 3/14, 7/15, 2/17 i 3/17)
- ❖ Urbanistički plan uređenja "Ližnjan" (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano br. 5/15)

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 336, k.o. Ližnjan, stanje na 10.12.2022.
2. E - Izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 10.12.2022.
3. E - posjedovni list br. 661 k.o. Ližnjan, stanje na dan 10.12.2022.

### 4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA I ODABRANA METODA

#### 4.1. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju pisanog zahtjeva naručitelja (u prilogu) POŽGAJ d.o.o. (OIB: 97022429963) – u stečaju, Veliki Bukovec, Dravska 24 izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina k.č.br. 1006/6 i k.č.br. 1006/7 obje k.o. Ližnjan, na lokaciji Ližnjan, istočno od Ulice Vrčevan br. 14 u svrhu prodaje nekretnina, sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DATUM KAKVOĆE: dan očevida  
6.12.2022.

DATUM VREDOVANJA: dan izrade nalaza i mišljenja vještaka  
10.12.2022.

#### 4.2. ODABIR I OPIS METODE

Na predmetnom području, uvidom u podatke u sustavu e-nekretnina, evidentirane su kupoprodaje nekretnina te je odabrana poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, sljedeći korekcionni faktori:

- a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljišta se nalaza unutar granica građevinskog područja naselja Ližnjan, izgrađeni dio.
- b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**Nekretnina k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan** procjenju se kao **zemljište II kategorije** - zemljište koje 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 – nema pristup na javno prometnu površinu.

**Nekretnina k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan** procjenju se kao **zemljište I kategorije** - zemljište koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

## 5. OPIS NEKRETNINE

### 5.1. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnina **k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan**, upisana u ZK uložak 336 Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, upisana je pod oznakom zemljišta kao **ŠUMA**, površine **370 m<sup>2</sup>**.

U zemljišnoj knjizi, nekretnina **k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan**, upisana u ZK uložak 336 Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, upisana je pod oznakom zemljišta kao **ORANICA**, površine **820 m<sup>2</sup>**.

**UKUPNA POVRŠINA: 1.190 m<sup>2</sup>**

Prema vlastovnici:

**1. Vlasnički dio: 1/1 – POŽGAJ D.O.O. , VELIKI BUKOVEC, DRAVSKA 24**

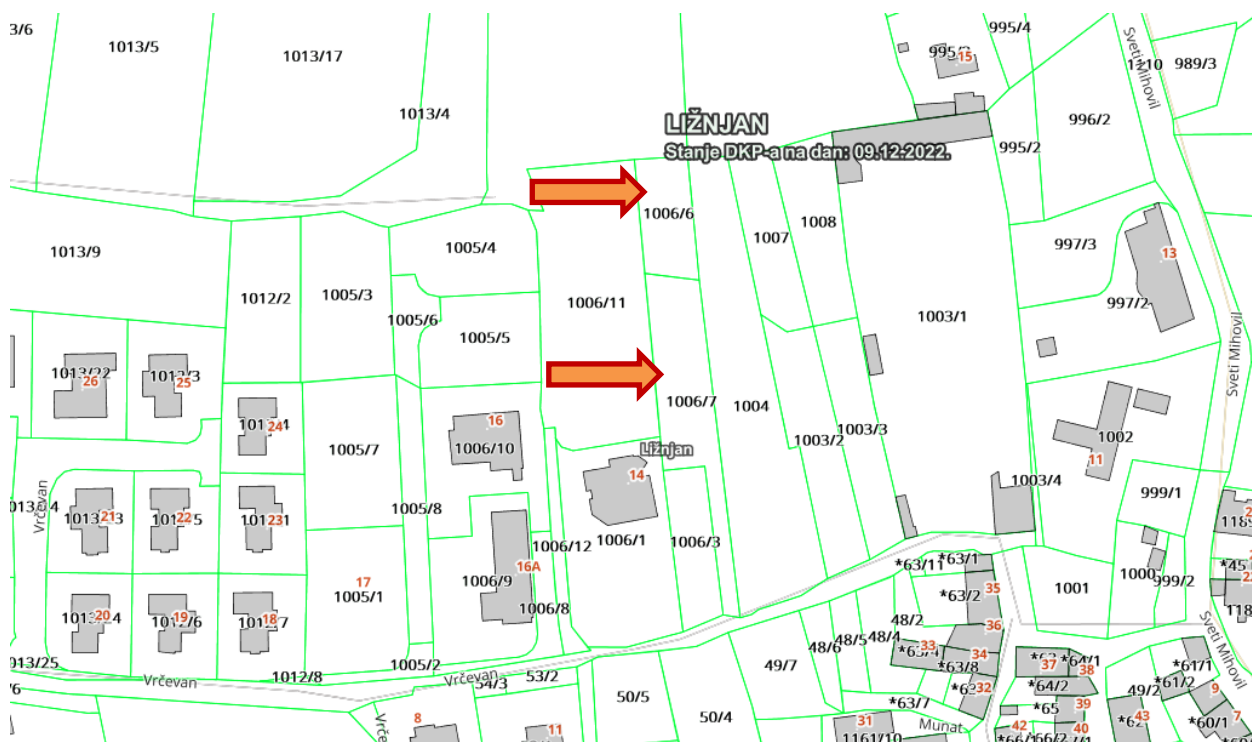
Prema teretovnici:

**Nema upisanih tereta koji utječu na procjenu vrijednosti nekretnine.**

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula br. 661, način uporabe:

k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan je ŠUMA površine 370 m<sup>2</sup>,

k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan je ORANICA površine 820 m<sup>2</sup>.



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

## 5.2. LOKACIJA NEKRETNINE na ortofoto podlozi

Predmetne nekretnine nalazi se u Općini Ližnjan, naselje Ližnjan, cca 8 kilometara jugoistočno od Pule. Ližnjan je jedno od krajnjih naselja na jugu Istre do kojeg vodi županijska cesta Z5119. Udaljenost od ulaza na brzu cestu A9 (istarski „Y“) 11 km, udaljenost od željezničke stanice 13 km, udaljenost od zračne luke Pula 13,5 km, udaljenost od pomorske luke Pula 13km, udaljenost od centra Ližnjana do mora 1 km.

Predmetna nekretnina nalazi se na rubnom sjeverozapadnom dijelu starogradske jezgre Ližnjana, cca 500 metara sjeverozapadno od užeg centra. Okolne građevine su stambene namjene. Sa jugoistočne strane izgrađene su puluugrađene i ugrađene građevine koje čine starogradsku jezgru, izgrađene prije više od sto godine. Sa južne i zapadne strane nalaze se samostojeće građevine – obiteljske kuće i kuće za odmor izgrađene prije 15-30 godina.



k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan:



k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan:



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

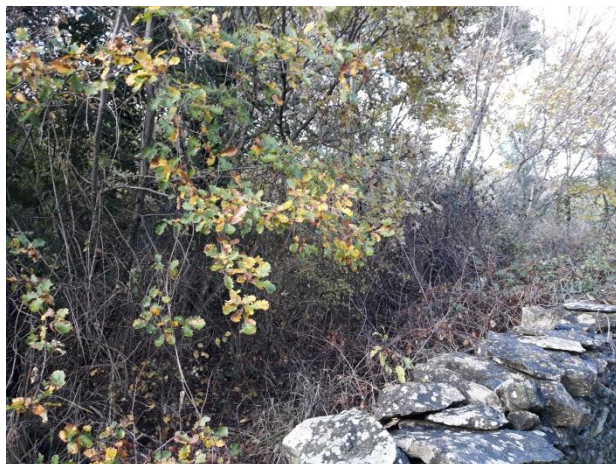


### 5.3. NAČIN KORIŠTENJA NEKRETNINE

U naravi zemljište k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan je pravokutnog oblika, površine 370 m<sup>2</sup>. Zemljište je neuređeno, obraslo visokim raslinjem. Osim na južnoj međi, omeđeno suhozidom koji je djelomično urušen. Nema pristup na javnu površinu.



Pogled na istočnu među



Pogled na sjevernu među



U naravi zemljište k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan je razvedenog oblika, površine 820 m<sup>2</sup>. Južni dio zemljišta je dimenzija cca 4m × 36m, dijelom omeđen suhozidom sa obje strane, dijelom samo sa istočne strane, zemljište je neuređeno. Sjeverni dio zemljišta je dimenzija cca 12,5m × 45m, neuređeno, obraslo visokim raslinjem. Osim na sjevernoj strani, omeđeno je suhozidom koji je djelomično urušen. Sa južne strane graniči sa javnoprometnom površinom k.č.br. 1152 k.o. Ližnjan, u zemljišnoj knjizi pod oznakom zemljišta – CESTA LOKALNA, u vlasništvu RH.

Južnio dio k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan:



Pogled na istočnu među



Urušeni suhozid na istočnoj međi



Pristup sa javnoprometne površine



#### 5.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Komunalna infrastruktura u zoni je izgrađena

#### 5.5. ŠTETNE IMISIJE, BUKA I ZAGAĐENJE

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti.

### 5.6. STANJE TLA – POGODNOST ZA GRAĐENJE

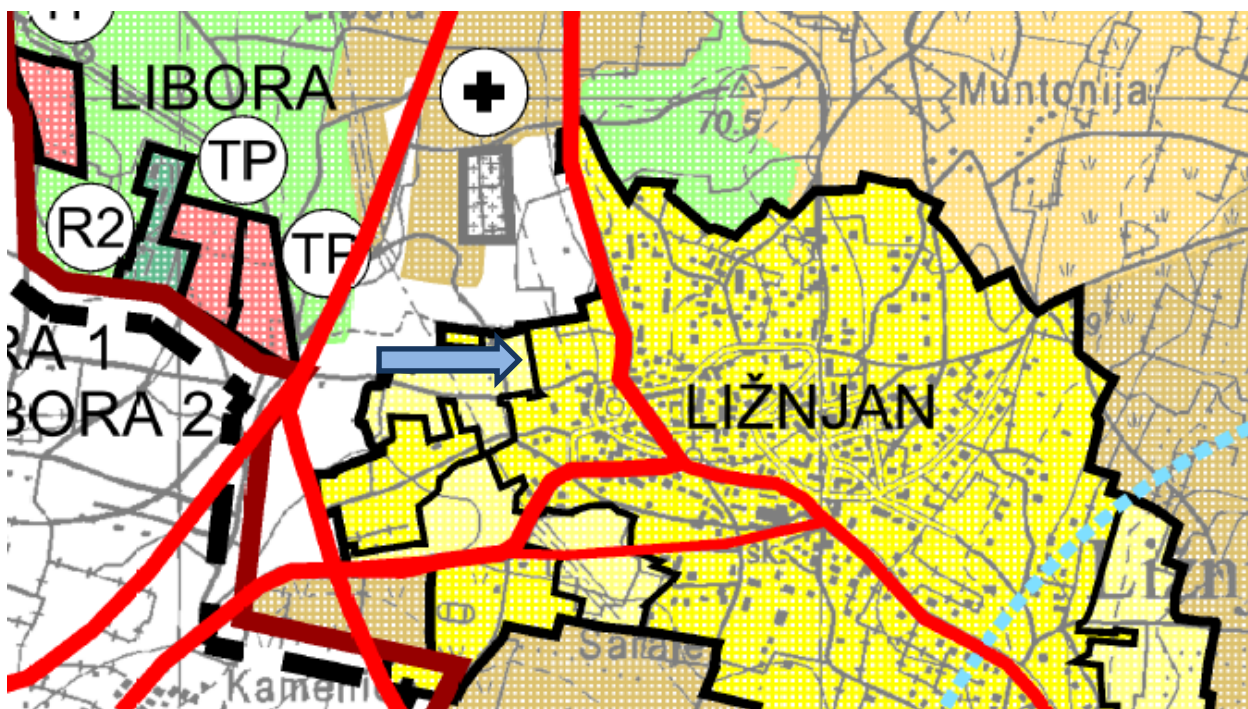
Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

### 5.7. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE



Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Ližnjan (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano br. 2/09, 3/14, 7/15, 2/17 i 3/17) i Urbanistički plan uređenja "Ližnjan" (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano br. 5/15) te se namjena određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

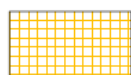
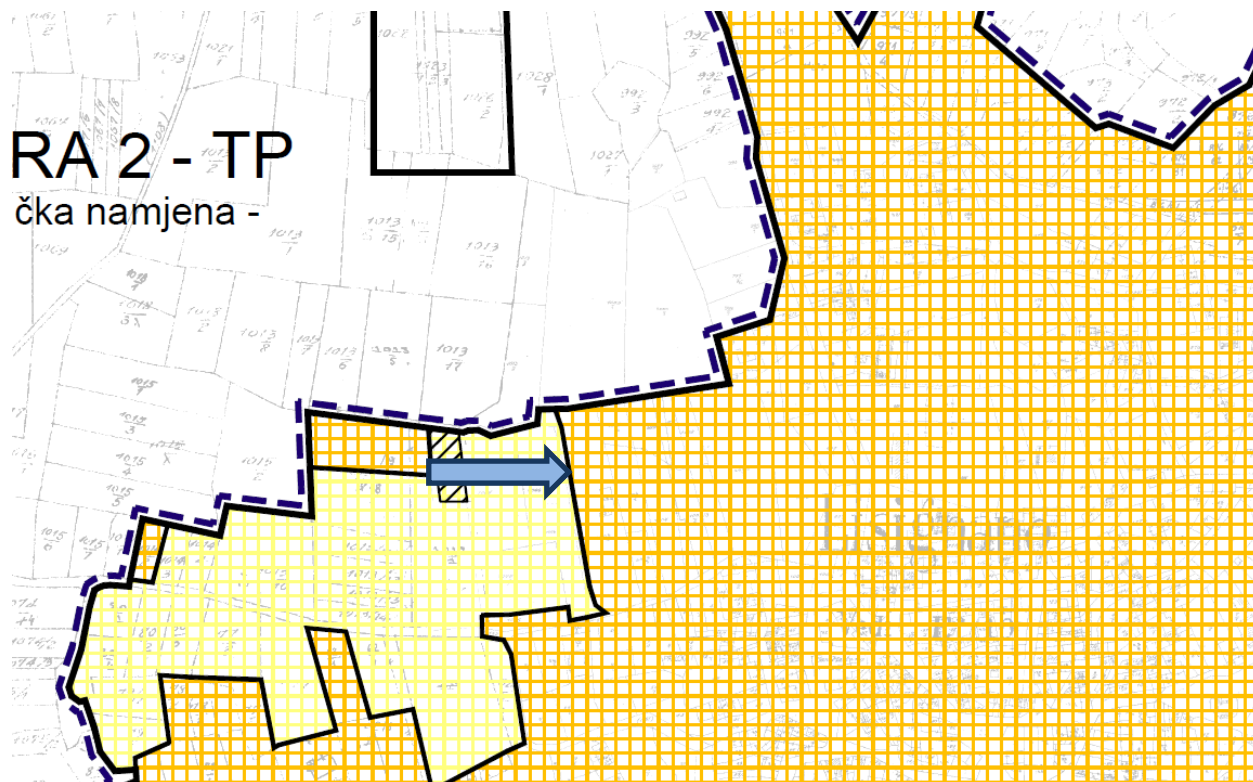
Prostorni plan uređenja Općine Ližnjan (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano br. 2/09, 3/14, 7/15, 2/17 i 3/17):

Kartografski prikaz 1 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

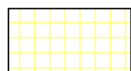


### POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



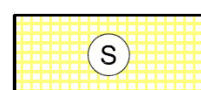
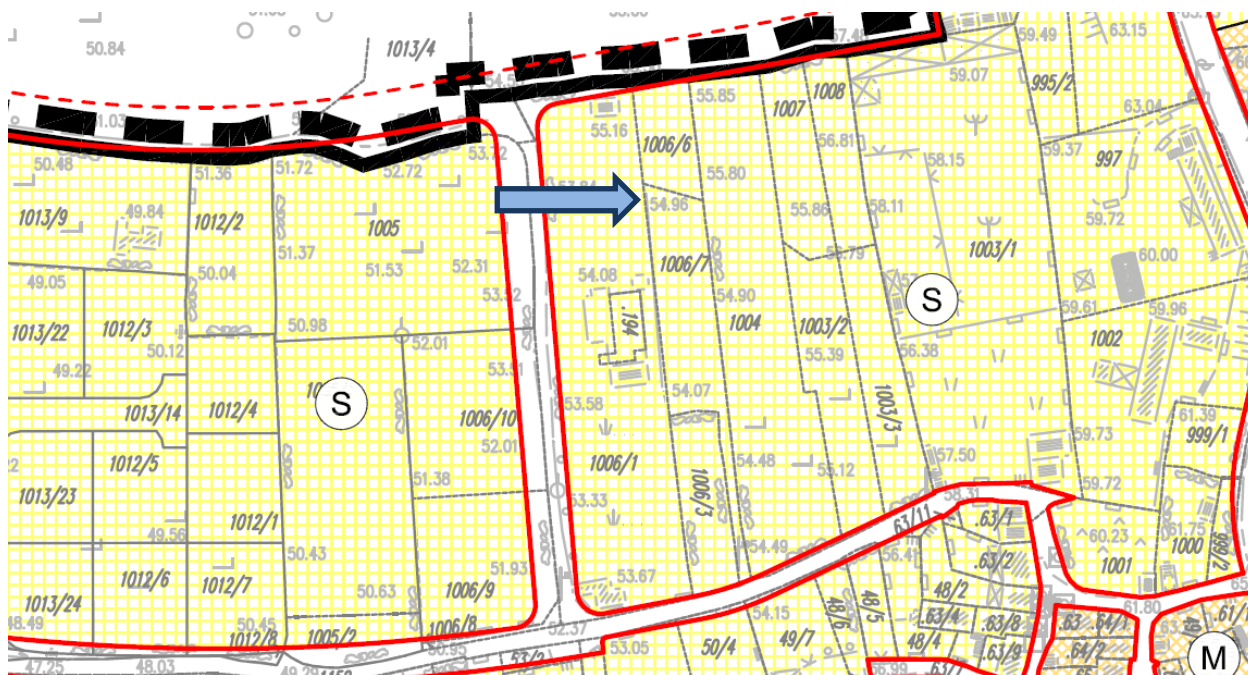
STAMBENA NAMJENA - izgrađeni dio



STAMBENA NAMJENA - neizgrađeni dio

Urbanistički plan uređenja "Ližnjan" (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano br. 5/15):

Kartografski prikaz 1 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



STAMBENA NAMJENA

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LIŽNJAN (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano br. 2/09, 3/14, 7/15, 2/17 i 3/17)

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

##### Članak 58.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima i uzancama.

##### Članak 59.

(1) Veličina građevne čestice, određena u skladu sa člankom 58. ovih odredbi, mora zadovoljavati sljedeće uvjete:

1. građevine stambene namjene:

- obiteljske kuće:

- max površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>
- min površina građevne čestice određuje se:
  - slobodnostojeće građevine - min 400 m<sup>2</sup>
  - poluugrađene građevine - min 320 m<sup>2</sup>
  - ugrađene građevine - min 240 m<sup>2</sup> (najviše 5 građevina u nizu)

- višeobiteljskih građevina:

- max površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>
- min površina građevne čestice određuje se:
  - slobodnostojeće građevine - min 600 m<sup>2</sup>
  - poluugrađene građevine - min 450 m<sup>2</sup>
  - ugrađene građevine - min 240 m<sup>2</sup> (najviše 5 građevina u nizu)

- višestambenih građevina:

- max površina građevne čestice iznosi 10000 m<sup>2</sup>
- min površina građevne čestice određuje se:
  - slobodnostojeće građevine - min 900m<sup>2</sup>
  - poluugrađene građevine - min 600m<sup>2</sup>
  - ugrađene građevine - min 600m<sup>2</sup> (najviše 3 građevine u nizu)

#### NAMJENA GRAĐEVINE

##### Članak 60.

(1) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne i društvene, gospodarske sportsko-rekreacijske te poljoprivredne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Iznimno se u višeobiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može graditi poslovna prostorija samo u manjem dijelu ukupne površine građevine. Ove prostorije ne mogu se graditi u jednoobiteljskim građevinama i obiteljskim kućama.

(3) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine).

(4) U građevinama javne i društvene, odnosno gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

##### Članak 62.

(1) Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namjenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom, u smislu stanovanja, u potpunosti izjednačava.

(2) Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

##### Članak 63.

(1) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske kuće, višeobiteljske, te višestambene.

(2) Pod OBITELJSKOM ZGRADOM prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše dvije (2) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(3) Pod VIŠEOBITELJSKOM ZGRADOM prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše četiri (4) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći broj i veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(4) Pod VIŠESTAMBENOM ZGRADOM prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje pet (5) i najviše osam (8) funkcionalnih jedinica (stambenih ili poslovnih), od kojih veći broj i veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(5) Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima zajednički komunikacijski prostor za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

## GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

### Članak 65.

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, buka, osunčanost i sl.).

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4m.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine visokogradnje može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, te ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori. - Ukoliko susjedna čestica nije javna prema toj čestici se ne mogu izvoditi otvori. Gradivi dio građevne čestice za ugrađene građevine (nizovi) - prvu odnosno posljednju, određuje se sukladno stavku 2. ovog članka.

(4) Gradivi dio građevne čestice za poluugrađene (dvojne) građevine određuje se sukladno stavku 2. ovog članka. Iznimno, u slučaju da poluugrađena građevina ima najveću visinu od dvije nadzemne etaže, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti min 3 m.

(5) Od odredbe ovog članka izuzimaju se gradnja u posebnim područjima određenim ovim planom, građevne čestice na kojima su izgrađene građevine te ukoliko je to drugačije određeno prostornim planovima užeg područja.

### Članak 69.

(1) Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

1. građevine stambene namjene:

- *obiteljske kuće:*

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 60m<sup>2</sup>
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
  - slobodnostojeće građevine

- za građevne čestice površine od 400 -800m <sup>2</sup>	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 800-1200m <sup>2</sup>	- zbir 240m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 1200-1500m <sup>2</sup>	- zbir 340m <sup>2</sup> i 15% površine građevne čestice iznad 1200m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1500m <sup>2</sup>	- 385m <sup>2</sup>
- poluugrađene građevine	
- za građevne čestice površine od 320-500m <sup>2</sup>	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 500-1000m <sup>2</sup>	- zbir 150m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 500m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1000m <sup>2</sup>	- 250m <sup>2</sup>
- ugrađene građevine	
- za građevne čestice površine od 240-300m <sup>2</sup>	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-500m <sup>2</sup>	- zbir 90m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 300m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 500m <sup>2</sup>	- 130m <sup>2</sup>

- *višebiteljske građevine:*

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
  - slobodnostojeće građevine

- za građevne čestice površine od 600-1000m <sup>2</sup>	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1000-1500m <sup>2</sup>	- zbir 300m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 1000m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1500m <sup>2</sup>	- 400m <sup>2</sup>
- poluugrađene građevine	
- za građevne čestice površine od 500(450)-700m <sup>2</sup>	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 700-1000m <sup>2</sup>	- zbir 210m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 700m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1000m <sup>2</sup>	- 285m <sup>2</sup>
- ugrađene građevine	
- za građevne čestice površine od 240-300m <sup>2</sup>	- 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-500m <sup>2</sup>	- zbir 90m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 300m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 500-700m <sup>2</sup>	- zbir 130m <sup>2</sup> i 10% površine građevne čestice iznad 500m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 700m <sup>2</sup>	- 150m <sup>2</sup>

- *višestambene građevine:*

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
  - najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
    - slobodnostojeće građevine
  - za građevne čestice površine od 900-1200m<sup>2</sup>
  - za građevne čestice površine od 1200-1500m<sup>2</sup>
  - za građevne čestice površine iznad 1500m<sup>2</sup>
  - poluugrađene građevine
- |   |
|---|
| - 40% površine građevne čestice   |
| - zbir 480m <sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 1200m <sup>2</sup> |
| - zbir 570m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 1500m <sup>2</sup> |

- za građevne čestice površine od 600-800m <sup>2</sup>	- 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 800-1000m <sup>2</sup>	- zbir 320m <sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1000m <sup>2</sup>	- zbir 380m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 1000m <sup>2</sup>
- ugrađene građevine	
- za građevne čestice površine od 600-800m <sup>2</sup>	- 35% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 800-1000m <sup>2</sup>	- zbir 280m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1000m <sup>2</sup>	- zbir 320m <sup>2</sup> i 10% površine građevne čestice iznad 1000m <sup>2</sup>

#### Članak 77.

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža iznose:

1. građevine stambene namjene:

- za obiteljsku kuću 7m - max 2 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu 10m - max 3 nadzemne etaže
- za višestambenu građevinu 10m - max 3 nadzemne etaže

## 6. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

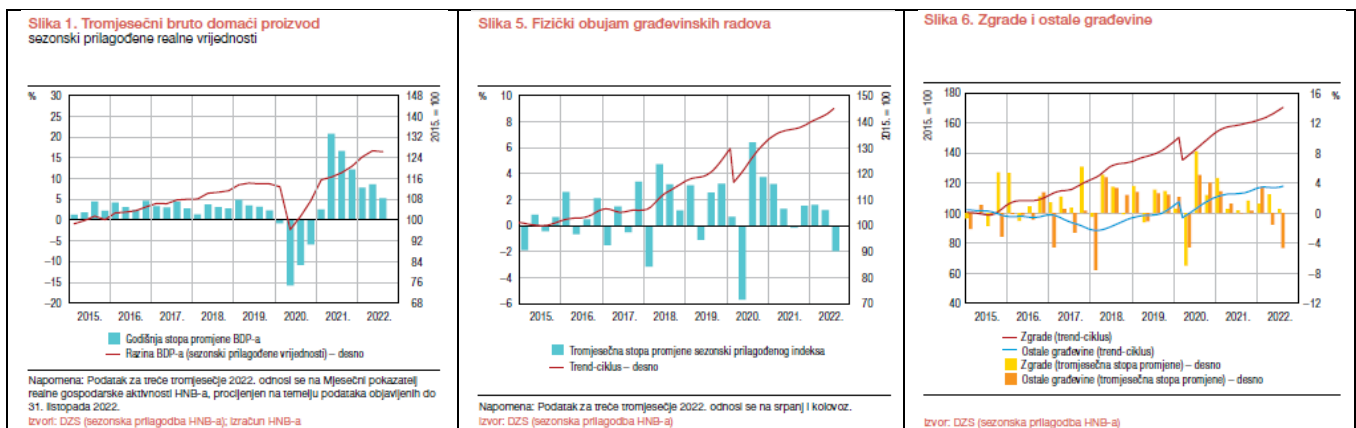
Gospodarska aktivnost u trećem tromjesečju mogla bi se blago smanjiti u odnosu na prethodna tri mjeseca, pa bi se gospodarski rast na godišnjoj razini mogao znatno usporiti. Na tromjesečnoj razini smanjili su se industrijska proizvodnja, realni promet od trgovine na malo i građevinarstvo, a indeks pouzdanja potrošača i nadalje se nalazi ispod dugoročnog prosjeka. U razdoblju od srpnja do rujna usporio se tromjesečni rast nominalnih bruto plaća, dok su se realne neto plaće nastavile snižavati. Istodobno je nastavljen rast zaposlenosti, ali bez znatnijeg smanjenja stope nezaposlenosti. Inflacija se u rujnu povećala na 12,8%, pri čemu se ubrzao rast svih glavnih komponenti, osim hrane, čiji se godišnji rast cijena blago usporio i pod utjecajem ograničenja cijena nekolicine osnovnih prehrambenih proizvoda. Pooštavanje uvjeta financiranja počelo se blago prelijevati na rast kamatnih stopa banaka na kredite stanovništvu i poduzećima u Hrvatskoj, ali one se i nadalje zadržavaju na relativno niskim razinama. Rast ukupnih plasmana monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) na godišnjoj se razini nastavio ubrzavati zbog rasta plasmana nefinancijskim poduzećima, posebice energetskom sektoru. Kretanja poreznih prihoda u 2022. godini bila su zamjetno povoljnija u odnosu na prethodna očekivanja. U listopadu je stoga usvojen rebalans proračuna kojim je planirani manjak konsolidirane opće države smanjen na 1,5% BDP-a, s prethodno očekivanih 2,7% BDP-a.

Model brze procjene realnog BDP-a upućuje na snažno usporavanje rasta gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju na godišnjoj razini zbog očekivanog pada na tromjesečnoj razini (Slika 1.)

Realni obujam građevinskih radova u kolovozu bio je za 0,7% veći u odnosu na prethodni mjesec, ali to nije bilo dovoljno da se nadoknadi mjesečni pad iz srpnja od 2,5%. Tako je, u usporedbi s prosječnim ostvarenjem iz razdoblja od travnja do lipnja, zabilježeno smanjenje od 1,9%. Pritom se izgradnja ostalih građevina, koja se uglavnom povezuje s građevinskom aktivnošću u javnom sektoru, na tromjesečnoj razini snizila za 4,7%, dok je istodobno nastavljen trend povećavanja fizičkog obujma građevinskih radova na zgradama (0,5%), koji je započeo sredinom 2020. godine (slike 5. i 6.)

Kada je riječ o poslovnom optimizmu, očekivanja su se u listopadu poboljšala u industriji drugi uzastopni mjesec. Očekivanja u trgovini i djelatnostima usluga vratila su se na razinu iz kolovoza nakon snažnog pada u rujnu, dok je u građevinarstvu zabilježeno vrlo blago pogoršanje. Tako je, u usporedbi s prosječnim ostvarenjem za treće tromjesečje, optimizam u industriji bio u listopadu znatno povoljniji, malo se poboljšao i u djelatnostima usluga, dok se istodobno indeks pouzdanja poslovnih subjekata u građevinarstvu i trgovini blago smanjio.

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, studeni 2022., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten> )





## 6.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Općine Ližnjan, naselje Ližnjan

Općina Ližnjan-Lisignano smještena je na krajnjem jugoistoku Istarskog poluotoka, nedaleko najvećeg grada u Istarskoj županiji, grada Pule. Kao jedinica lokalne samouprave obuhvaća površinu od 69,87 četvornih kilometara što čini oko 2,47% površine Istarske županije. Općina Ližnjan-Lisignano okružena je morem s njene južne i istočne strane. S jugozapadne strane graniči s općinom Medulin, sa zapadne s gradom Pulom, a sa sjeverne strane s općinom Marčanom. Proteže se obalnom linijom dužine oko 27,6 kilometara te obuhvaća brojne uvale. Otprilike 1.800 hektara područja općine Ližnjan-Lisignano pripada obalnom području.

U sastavu općine Ližnjan-Lisignano nalaze se slijedeća naselja: Ližnjan, Valtura, Šišan-Sissano, Jadreški i Muntić.

Najveća vodna površina u općini Ližnjan-Lisignano odnosi se na morski akvatorij općine Ližnjan-Lisignano. Obalno područje obuhvaća obalu od granice s općinom Medulin u Kaželi s nekoliko uvala do rta Marlera na južnoj strani, preko uvale Kuvišela, rta Debelja i Uljeva do luke Kuje. Zatim slijede uvale Velika i Mala Draga, Kale, Paviri do rta Sv. Stjepan, pa uvale Mrtvi puč, Babina Škulja, Mezoporat do rta Cuf i polovice luke Budava na istočnoj strani.

Reljef općine je pretežno nizinski, s nekoliko manjih uzvišenja. Najvišu točku predstavlja kota na visini od 162,5 m u naselju Muntić.

Prema Popisu stanovništva iz 2011. godine, na području Općine Ližnjan-Lisignano živi ukupno 3 965 stanovnika. Gustoća naseljenosti općine Ližnjan-Lisignano iznosi 43,5 st/km<sup>2</sup>, što je ispod županijskog prosjeka koji iznosi 74 stanovnika/km<sup>2</sup> te ispod prosječne gustoće naseljenosti u Republici Hrvatskoj koja iznosi 77,08 stanovnika/km<sup>2</sup>. Populacija od 3.965 stanovnika raspoređena je u pet naselja s različitim gustoćama naseljenosti. Ližnjan je administrativno, kulturno i gospodarsko središte u kojem živi 1 340 stanovnika (popis stanovništva iz 2011.god). Drugo naselje je Valtura sa 875 stanovnika, što čini 22% ukupnog broja stanovnika Općine Ližnjan. Na trećem mjestu prema broju stanovnika nalazi se Šišan-Sissano sa 849 stanovnika (21,41%), na četvrtom naselje Jadreški sa 501 stanovnikom, odnosno 12,63%, te na petom mjestu naselje Muntić sa 400 stanovnika (10,09%) ukupnog broja stanovnika Općine Ližnjan-Lisignano.

Njegova povijest stara je od preko 7 000 godina o čemu pričaju nalazišta, ostaci rimskih vila, komadići amfora i starih potpoljenih brodova koji se još nalaze u njegovom podmorju, stari svjetionici koji i danas pokazuju put morskim putnicima, drevne crkve i šarm tipičnih mediteranskih kuća gusto zbijenih u centru mjesta.

Prostornim planom utvrđena su građevinska područja na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja. U površinama naselja smještaju se, osim stanovanja, i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, gospodarska namjena (zanatska, poslovna, ugostiteljsko-turistička, turistička i sl.), sportsko-rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja, itd.

Naselje Ližnjan, s obzirom na svoj položaj te udaljenost od desetak kilometara od najvećeg grada Istarskog poluotoka Pule privlači veći broj stanovnika kako za stalno stanovanje tako i za povremeno.

Intenzivnija gradnja, uglavnom obiteljskih kuća i kuća za odmor te višeobiteljskih građevina, započela je unatrag dvadesetak godina i to osobito na južnom dijelu i zapadnom dijelu (prema Medulinu) a koja se i danas nastavlja.

Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

## 6.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

(izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>)

### Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>						
Godina	Tromjesečje	Novi		Postojeći	Grad	Jadran
		Ukupno	stambeni objekti			
	3. tr.	112.32	100.78	114.68	118.96	<b>112.20</b>
	4. tr.	113.54	101.49	116.00	119.82	<b>113.50</b>
2019.	1. tr.	117.55	109.00	119.52	125.02	<b>118.67</b>
	2. tr.	120.60	106.55	123.40	131.15	<b>119.24</b>
	3. tr.	121.36	109.07	123.90	133.46	<b>118.05</b>
	4. tr.	124.90	108.49	128.08	137.38	<b>120.35</b>
2020.	1. tr.	128.25	107.69	132.12	140.79	<b>125.39</b>
	2. tr.	130.57	111.34	134.23	142.54	<b>126.30</b>
	3. tr.	129.75	110.83	133.35	141.09	<b>126.91</b>
	4. tr.	132.95	108.66	137.45	145.45	<b>127.61</b>
2021.	1. tr.	134.19	113.37	138.20	145.43	<b>132.80</b>
	2. tr.	139.03	118.77	143.00	152.55	<b>134.34</b>
	3. tr.	141.44	120.30	145.56	154.60	<b>138.18</b>
	4. tr.	144.99	124.98	148.97	158.32	<b>142.51</b>
2022.	1. tr.	152.25	136.43	155.53	168.63	<b>147.28</b>
	2. tr.	157.94	137.66	162.01	175.12	<b>151.52</b>

<https://www.dzs.hr>

## 7. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR PODATAKA

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se na području Općine Ližnjan, u radijusu od cca 1200 m, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji.

Sve poredbene nekretnine su zemljišta I kategorije – katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Prema odredbama PPUO Ližnjan Članak 70. utvrđena je najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice i ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice. Nadalje, najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice, u smislu odredbi Plana podrazumijeva koeficijent izgrađenosti čestice (k-ig) prema posebnom propisu. Koeficijent iskorištenosti čestice (k-is), također prema posebnom propisu, se u smislu odredbi Plana dobija množenjem pojedinačnog k-ig i najvećeg dozvoljenog broja nadzemnih etaža.

Za poredbene nekretnine, prema prostorno planskoj dokumentaciji vrijede iste odredbe, te je ovisno o površini poredbenih nekretnina utvrđeno da maksimalni kis za poredbenu nekretninu 1 iznosi 0,60 ( $30\% \times 525 \times 2 / 525 = 0,60$ ), za poredbenu nekretninu 2 iznosi 0,60 ( $30\% \times 457 \times 2 / 457 = 0,60$ ), za poredbenu nekretninu 3 iznosi 1,04 ( $280 + 20\% \times 27 = 285$ ,  $285 / 827 \times 3 = 1,04$ ).

Procjembena nekretnina k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan je **zemljište II kategorije**

Procjembena nekretnina k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan je **zemljište I kategorije** te maksimalni kis iznosi  $280 + 20\% \times 20 = 284$ ,  $284 / 820 \times 3 = 1,04$

POREDBA 1.....ID ZKC 1698124

Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Ližnjan, površine 525 m<sup>2</sup>, kupoprodajni ugovor od 17.09.2021., cijena 330,000 kn (628.57 kn/m<sup>2</sup>).

POREDBA 2.....ID ZKC 1703495

Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Ližnjan, površine 457m<sup>2</sup>, kupoprodajni ugovor od 06.10.2021., cijena 299,455.52kn (655.26 kn/m<sup>2</sup>).

POREDBA 3.....ID ZKC 1569441

Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Ližnjan, površine 827 m<sup>2</sup>, kupoprodajni ugovor od 15.06.2021., cijena 651,617.99kn (787.93 kn/m<sup>2</sup>).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Poredbena 1</i>	<i>Poredbena 2</i>	<i>Poredbena 3</i>
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
<i>Općina</i>	Ližnjan	Ližnjan	Ližnjan	Ližnjan
<i>Naselje</i>	Ližnjan	Ližnjan	Ližnjan	Ližnjan
<i>Nekretnina</i>	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
<i>Izvor podataka</i>	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
<i>Vrsta podataka</i>	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
<i>Datum transakcije</i>	-	17.09.2021.	06.10.2021.	15.06.2021.
<b>prodajna / tražena cijena</b>		330,000.00	299,455.52	651,617.99
<i>Površina m<sup>2</sup></i>	820.00	525.00	457.00	827.00
<i>Cijena po m<sup>2</sup></i>		628.57	655.26	787.93
<b>PROTOK VREMENA</b>				
<i>indeks cijena stambenih nekretnina</i>	151.52	138.18	142.51	134.34
<i>Vremensko usklađenje</i>		1.10	1.06	1.13
<i>Korigirana vrijednost po m<sup>2</sup></i>		689.25	696.69	888.69
<b>Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku</b>		I	I	I
<i>Prilagodba</i>	1.00	1.00	1.00	1.00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>		689.25	696.69	888.69
<b>Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika</b>				
<i>Prilagodba</i>	1.04	0.60	0.60	1.04
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>		1,194.70	1,207.60	888.69
<b>Komunalna infrastruktura*</b>	izgrađena	isto	isto	isto
<i>Prilagodba</i>		1.00	1.00	1.00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>		1,194.70	1,207.60	888.69
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	1097.00	1,194.70	1,207.60	888.69
<i>Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m<sup>2</sup>)</i>	1097.00			
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>				
<b>Odstupanje od prosjeka (apsolutno)</b>		-97.70	-110.60	208.31
<b>Odstupanje od prosjeka (%)</b>		-8.91%	-10.08%	18.99%
<b>Kvadrat odstupanja</b>		9,546.20	12,232.51	43,391.11
<b>σ (standardno odstupanje)</b>	147.4	13%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
<b>2σ (dvostruko standardno odstupanje)</b>	294.8	26%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

**Prosječna vrijednost za zemljište I kategorije iznosi 1.097,00 kn/m<sup>2</sup>**

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

## 8. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 8.1. Nekretnina k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan

U postupku procjene utvrđena je vrijednost nekretnina za I kategoriju zemljišta. S obzirom da nekretnina k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan nema pristup na javno prometnu površinu te se ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, **nekretnina k.č.br. 1006/6 k.o. Ližnjan je zemljište II kategorije, površine 370 m<sup>2</sup>.**

S obzirom na Prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: *ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU* pri čemu je udjel za zemljište II kategorije u odnosu na zemljišta I kategorije 0,50-0,80 (50% do 80%) za zemljišta koju su predmet ovog postupka odabran je udjel od **60 %** u odnosu na zemljište I kategorije.

#### PRILOG 4.

#### ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

$$J_c = 0,60 \times 1.097,00 \text{ kn/m}^2 = \underline{658,20 \text{ kn/m}^2 (87,36 \text{ €/m}^2)}$$

k.č.br. u k.o.Ližnjan	Površina k.č.(m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost	Vrijednost zemljišta	
1006/6	370	658,20 (kn/m <sup>2</sup> )	243.534,00 (kn)	32.322,52 (€)
<b>UKUPNO:</b>	<b>370</b>		<b>243.534,00 (kn)</b>	<b>32.322,52 (€)</b>

### 8.2. Nekretnina k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan

U postupku procjene utvrđena je vrijednost nekretnina za I kategoriju zemljišta. **Nekretnina k.č.br. 1006/7 k.o. Ližnjan je zemljište I kategorije, površine 820 m<sup>2</sup>.**

$$J_c = 1 \times 1.097,00 \text{ kn/m}^2 = \underline{1.097,00 \text{ kn/m}^2 (145,60 \text{ €/m}^2)}$$

k.č.br. u k.o.Ližnjan	Površina k.č.(m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost	Vrijednost zemljišta	
1006/7	820	1.097,00 (kn/m <sup>2</sup> )	899.540,00 (kn)	119.389,48 (€)
<b>UKUPNO:</b>	<b>820</b>		<b>899.540,00 (kn)</b>	<b>119.389,48 (€)</b>

#### REKAPITULACIJA:

k.č.br. u k.o.Ližnjan	Površina k.č.(m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost	Vrijednost zemljišta	
1006/6	370	658,20 (kn/m <sup>2</sup> )	243.534,00 (kn)	32.322,52 (€)
1006/7	820	1.097,00 (kn/m <sup>2</sup> )	899.540,00 (kn)	119.389,48 (€)
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.190</b>		<b>1.143.074,00 (kn)</b>	<b>151.712,00 (€)</b>

Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450kn

U procjenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

## 9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke. Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Karla Božac, dipl.ing.građ.  
*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke  
i procjene nekretnina*

## 10. PRILOZI I DOKUMENTACIJA

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvatci iz zemljišne knjige i katastar prileže ovom nalazu. Ovaj elaborat izrađen je i potpisan u elektronskom obliku. Naručitelju su dostavljena dva primjeraka te u elektronskom obliku.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

**procjenu izradila:**  
Karla Božac, dipl.ing.građ.  
*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke  
i procjene nekretnina*

### 10.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 10.12.2022. 11:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324167, LIŽNJAN

Broj ZK uložka: 336

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23162/2022  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1006/6	ŠUMA			370	
2.	1006/7	ORANICA			820	
		UKUPNO:			1190	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 POŽGAJ D.O.O., VELIKI BUKOVEC, DRAVSKA 24		
1.5	Zaprimljeno 25.11.2022.g. pod brojem Z-23162/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSL. BR. ST-197/2022-21 30.08.2022, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom POŽGAJ d.o.o., OIB: 97022429963, Dravska ulica 24, Veliki Bukovec, Ludbreg.	na 1 (1.2)

##### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 30.04.2019.g. pod brojem Z-6557/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL.BR. OVR-268/2019-2 OD DANA 23.04.2019, radi osiguranja ukupnog iznosa od 6.759.613,94 kn, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, OIB: 18683136487</b>	6.759.613,94 KN	vezano uz B 1 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.12.2022.

## 10.2. Izvod iz katastarskog plana i posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

Stanje na dan: 10.12.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. LIŽNJAN  
k.č.br.: 1006/7

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 10.12.2022. 11:48

## NESLUŽBENA KOPIJA

### IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LIŽNJAN (Mbr. 324167)

Posjedovni list: 661

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	POŽGAJ D.O.O., DRAVSKA 24, VELIKI BUKOVEC (VLASNIK)	97022429963

### 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
		1006/6	LIŽNJAN	370	04		
			ŠUMA	370			
		1006/7	LIŽNJAN	820	04		
			ORANICA	820			
Ukupna površina katastarskih čestica				1190			

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



### **10.3. Nalog**

Sudski vještak  
graditeljske struke  
i procjene nekretnina  
KARLA BOŽAC  
Sv.Cecilija 20

52215-Vodnjan

PREDMET:Narudžba procjene [k.č.br.](#) 1006/6 i 1006/7 k.o. Ližnjan

NARUČITELJ:Požgaj d.o.o.-u stečaju, Veliki Bukovec, Dravska 24

IZRAĐIVAČ: Karla Božac, dipl.ing.građ.

PREDMET: procjena tržišne vrijednosti [k.č.br.](#) 1006/6 i 1006/7 obje k.o. Ližnjan

ZADATAK: (npr. Izrada procjemenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina [k.č.br.](#) 1006/6 i 1006/7 obje k.o. Ližnjan

DAN VREDNOVANJA: dan izrade nalaza i mišljenja

DAN KAKVOĆE: dan očevida

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE: šuma i oranica

SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA:utvrđivanje tržišne vrijednosti, radi prodaje nekretnina koje su predmet procjene

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/159) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

U Osijeku,12.12.2022.g.

Stečajna upraviteljica

**NENSI  
MATIJEVIĆ** Digitally signed by  
NENSI MATIJEVIĆ  
Date: 2022.12.12  
18:24:35 +01'00'