



NEKRETNINE

GOSPODARSKA ZGRADA

LOKACIJA

MELIN V , CRES

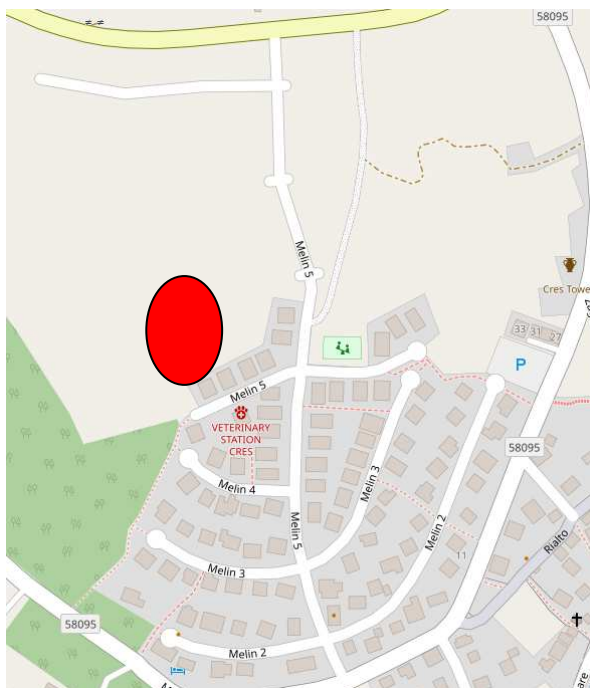
NARUČITELJ

GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15 , CRES

ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT 06GC-04-2023

K.Č. 163/1, K.Č. 167/7, K.Č. 163/8, K.O. CRES



El.broj : 06-04-2023
Datum : travanj 2023.
Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST

775.000,00 EUR

SVRHA
PROCJENE

PRODAJA (RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE)

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 54 stranica s priložima.
Elaborat je izrađen u dva ovjerena primjeka .

SADRŽAJ:

Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske
struke i procjenitelja



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:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03

DN:
OHR
O/PREDJEDNICA SUDA U RIJEKI
I.K.A.MOHOROVIC
L.VREZKI
S-MOHOROVIC
S-RIKA
O/IKA MOHOROVIC





SADRŽAJ

1.OPĆE INFORMACIJE – ZADATAK

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu

2.LOKACIJA

- 2.1.Položaj i prikaz
- 2.2. Makrolokacija
- 2.3.Mikrolokacija

3.ZEMLJIŠTE

- 3.1. Planski status
- 3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 3.3. Buka, zagađenje
- 3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 4.1.3. Poredbene nekretnine-opis

5. ZAKLJUČAK

- Popis primjenjenih propisa
- Prilozi
- Izjava



1. OPĆE INFORMACIJE- ZADATAK

1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnina : MELIN , CRES
- Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Rijeci
Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

k.o. CRES z.k.ul. 7980

K.Č. 163/1 MASLINIK 1611 m²

K.Č. 163/8 MASLINIK 1634 m²

2. Suvlasnički dio: 7/28
3. GRAD CRES, OIB: 88617357699
4. Suvlasnički dio: 3/28
5. FILIPAS MARINO, OIB: 37792355240, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES
6. Suvlasnički dio: 3/28
7. DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB
6. Suvlasnički dio: 3/28
OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18
8. Suvlasnički dio: 3/28
9. DUJMOVIĆ IVAN POK. GAŠPARA , CANADA
10. Suvlasnički dio: 3/112
11. WILSON JACQUELINE DENISE, OIB: 26395841059, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE
0, KANADA
12. Suvlasnički dio: 3/112
SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, OIB: 15083772660, MANOTICK, 1585
LORDSMANOR LANE 0, KANADA
13. Suvlasnički dio: 3/112
DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OIB: 76345840621, OTTAWA, 25
ATHENA WAY 0, KANADA
14. Suvlasnički dio: 3/112
GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, OIB: 99049796414,
NEPEAN/OTTAWA, 19 LACEWOOD COURT 0, KANADA
15. Suvlasnički dio: 3/56
VLACIC FELIX VJEKOSLAV, OIB: 58179435213, VIKING LANE SUITE 35/739,
ETOBICOKE, KANADA, KANADA
16. Suvlasnički dio: 3/56



VLACIC TANIA LORENA, OIB: 71564453729, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO
K2G 4Y6, KANADA

17. Suvlasnički dio: 1/28

DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, OIB: 39976447436, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S
4Y6 38, KANADA

18. Suvlasnički dio: 1/28

DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OIB: 40788196033, OTTAWA, 1339 AVENUE R
OTTAWA, ONTARIO K1S 4Y6 1339, KANADA

19. Suvlasnički dio: 1/28

DUIMOVICH FRANK, OIB: 70214967496, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA,
ONATRIO, K1Y 2P4 50, KANADA

k.o. CRES z.k.ul. 9313

K.Č. 163/7 MASLINIK 506 m2

1. Suvlasnički dio: 7/28

GRAD CRES, OIB: 88617357699

2. Suvlasnički dio: 3/28

FILIPAS MARINO, OIB: 37792355240, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES

3. Suvlasnički dio: 3/28

DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB

4. Suvlasnički dio: 3/28

OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18

5. Suvlasnički dio: 3/28

DUJMOVIĆ IVAN, OIB: 68370735868, 1433 CHATELAIN AVE, OTTAWA ONT. K1Z-862,
KANADA

6. Suvlasnički dio: 3/112

WILSON JACQUELINE DENISE, OIB: 26395841059, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE 0,
KANADA

7. Suvlasnički dio: 3/112

SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, OIB: 15083772660, MANOTICK, 1585
LORDSMANOR LANE 0, KANADA

8. Suvlasnički dio: 3/112

DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OIB: 76345840621, OTTAWA, 25 ATHENA
WAY 0, KANADA

9. Suvlasnički dio: 3/112

GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, OIB: 99049796414, NEPEAN/OTTAWA, 19
LACEWOOD COURT 0, KANADA

10. Suvlasnički dio: 3/56

VLACIC FELIX VJEKOSLAV, OIB: 58179435213, VIKING LANE SUITE 35/739,



ETOBICOKE, KANADA, KANADA

11.Suvlasnički dio: 3/56

VLACIC TANIA LORENA, OIB: 71564453729, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO
K2G 4Y6, KANADA

12.Suvlasnički dio: 1/28

DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, OIB: 39976447436, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S
4Y6 38, KANADA

13.Suvlasnički dio: 1/28

DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OIB: 40788196033, OTTAWA, 1339 AVENUE R OTTAWA,
ONTARIO K1S 4Y6 1339, KANADA

14.Suvlasnički dio: 1/28

DUIMOVICH FRANK, OIB: 70214967496, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA, ONATRIO,
K1Y 2P4 50, KANADA

20. Podaci o očevidu

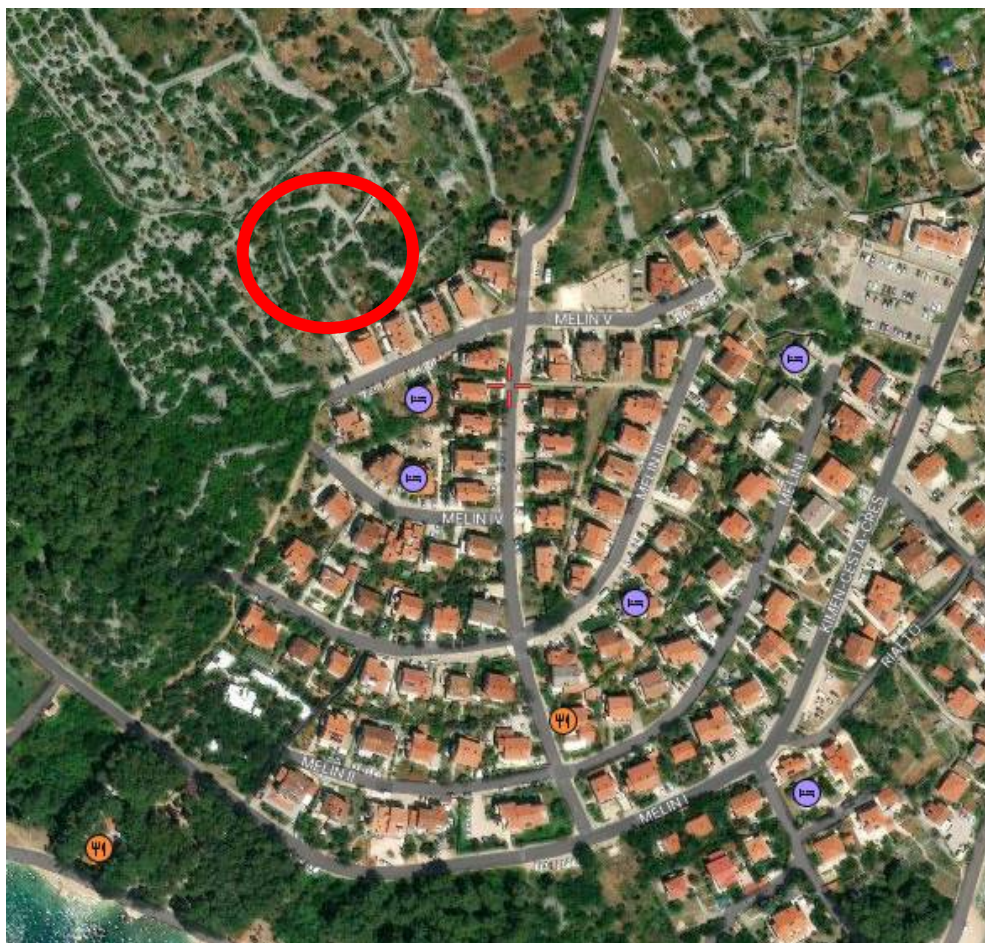
- **Datum procjene vrijednosti** 06.04.2023.
- **Dan procjene kvalitete** 06.04.2023.
- **Dan očevida** 17.03.2023.
- **Opseg obilaska:** obavljen je pregled lokacije, fotografiranje , izmjera
- **Na očevidu korištena dokumentacija:** vlasnička dokumentacija, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana

- **Svrha procjene :** utvrđenje vrijednosti radi razvrgnuća suvlasničke zajednice

2. LOKACIJA

2.1.Položaj i prikaz

Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Cresu , predio Melin V.



2.2. Makrolokacija

Cres je administrativno središte i najveće naselje na otoku Cresu. Cres je utvrđeni gradić, zgusnute urbane strukture, smješten na dnu dobro zaštićenog zaljeva na zapadnoj strani istoimenog otoka. Izgrađena površina današnjeg grada Cresa širi se u obliku potkove uz sjeverni rub prostrane Creske luke, što se proteže u dužini od 1800 m. i širini od 800 metara. Središnji položaj u odnosu na otočni prostor i povoljna pozicija u odnosu na pomorske putove i veze s velikim sjevernojadranskim lučkim centrima osigurali su Cresu vodeću ulogu na otoku.



2.3. Mikrolokacija

1) Zemljišne knjige:

- k.o. CRES z.k.ul. 7980 K.Č. 163/1 maslinik 1611 m²

Katastar

- k.o. CRES- GRAD, broj posjedovnog lista 62

- K.Č. 3465/1 maslinik 1611 m²



2) Zemljišne knjige:

- k.o. CRES z.k.ul. 7980 K.Č. 163/8 maslinik 1634 m²

Katastar

- k.o. CRES- GRAD, broj posjedovnog lista 62

- K.Č. 3465/3 maslinik 1634 m²



3) Zemljišne knjige:

- k.o. CRES z.k.ul. 9313 K.Č. 163/7 maslinik 506 m²

Katastar

- k.o. CRES- GRAD, broj posjedovnog lista 2286

- K.Č. 3465/2 maslinik 506 m²





FOTODOKUMENTACIJA





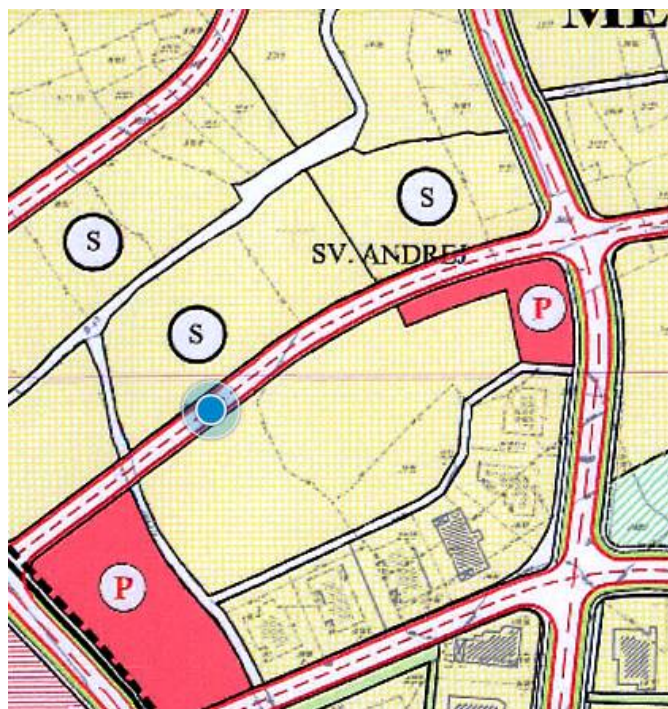


3. ZEMLJIŠTE

3.1.Planski status

Izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta definirana je VI. izmjenama i dopuni Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 45/07, 20/08-ISP, 3/11, 53/12, 43/13, 9/16,17/19, 17/19-ispr., 16/20-zaklj. i 42/20)



Županija:	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA		
Općina/grad:	GRAD CRES		
Naziv prostornog plana:	II. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka o izradi II. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Cres građevinskih područja naselja 7 i površina izdvojenih namjena	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine" PGŽ broj 28/12		
	"Službene novine" PGŽ broj 53/12 od 20.12.2012.g.		

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA CRES POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA



Županija:	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA
Općina/grad:	GRAD CRES
Naziv prostornog plana:	VI. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES - GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NA 7 I POVRŠINA IZDOJENIH NAMJENA
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE
Broj kartografskog prikaza:	4.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):
"Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 22/20	"Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 42/20

STAMBENA GRADNJA

S-1	OBITELJSKE GRAĐEVINE
S-1-2	OBITELJSKE I STAMBENE GRAĐEVINE
S-2	STAMBENE GRAĐEVINE
S-3	VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE
M-1-2	VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE S POSLOVNIM PRIZEMLJEM



4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 66.

Ovim Planom građevine stambene namjene dijele se na:

- a. obiteljsku građevinu koja može biti slobodnostojeća ili dvojna, a sadrži najviše tri samostalne uporabne cjeline,
- b. stambenu građevinu koja može biti slobodnostojeća ili dvojna, a sadrži najviše 4 samostalne uporabne cjeline,
- c. višestambenu građevinu s više od 4 samostalne uporabne cjeline.

Gradnja građevina stambene namjene moguća je na površinama stambene i mješovite namjene i to:

- obiteljskih u zonama planske oznake (S-1 i S-1-2),
- stambenih u zonama planske oznake (S-2 i S-1-2),
- višestambenih u zonama planske oznake (S-3),

Članak 26.

U članku 66. prvom stavku točki a) i točki b) se nakon riječi: »slobodnostojeća« briše riječ: »ili« i dodaje zarez te nakon riječi: »dvojna« dodaju riječi: »ili u nizu«

Nakon prvog stavka se dodaje drugi stavak koji glasi:

»Niz se može sastojati od najviše 5 građevina.«

Drugi stavak postaje treći stavak i u njemu se na kraju treće alineje dodaju riječi »i prema graničnim vrijednostima iz članka 77.a u izgrađenom dijelu zona planske oznake (S-1-2)«.

4.1. OBITELJSKE GRAĐEVINE

Veličina i oblik građevinskih čestica

Članak 67. (27)

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju obiteljske građevine:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 400 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,
- za dvojne građevine 300 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 12 m.
- »- za građevine u nizu 250 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 8 m, odnosno od 10 m na završnoj jedinici.«



Iznimno od uvjeta propisanih u prethodnom stavku, radi dovršetka postojećeg načina gradnje, omogućava se interpolacija obiteljskih građevina u zonama označenim M1 poštujući mikrolokaciju.

b) najveća dopuštena površina građevne čestice za sve tipove stambene gradnje iznosi 2000 m².

c) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,30

- za dvojnu građevinu 0,40

- za građevinu u nizu 0,50.

d) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,9 uključujući tavan / 1,1 uključujući tavan i podrum

- za dvojnu građevinu 0,8/ 1,2 uključujući tavan / 1,4 uključujući tavan i podrum, «.

-za građevinu u nizu 1,0 / 1,5 uključujući tavan / 1,7 uključujući tavan i podrum.

4.2. STAMBENE GRAĐEVINE

Članak 69.(28)

Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće , dvojne građevine i u niz.

Veličina i oblik građevinskih čestica

Članak 70.(30)

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju stambene građevine:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 500 m², uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,

- za dvojne građevine 400 m² po građevini, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 12 m.

- za građevine u nizu 300 m², uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 8 m, odnosno od 10 m na završnoj jedinici

b) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice(Kig) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,30

- za dvojnu građevinu 0,4

-za građevinu u nizu 0,50

c) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice(Kis) iznosi:



- za stambenu samostojeću građevinu 0,9/1,2 uključujući tavan/1,4 uključujući tavan i podrum.
- za stambenu dvojnju građevinu je Kis 1,2/ 1,6 uključujući tavan/1,8 uključujući tavan i podrum.
- za građevinu u nizu 1,5./ 2,0 uključujući tavan/2,2 uključujući tavan i podrum.

4.3. VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

Članak 75.(33)

Višestambene građevine mogu se graditi samo u zonama planske oznake (S-3), određenim na kartografskom prikazu br. 4. i 4.A »Način i uvjeti gradnje« u mjerilu 1:2000. i prema graničnim vrijednostima iz članka 77.a u izgrađenom dijelu zona planske oznake (S-1-2)«.

Članak 76.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina u zonama planske oznake (S-3)«.

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m² ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) je 0,3, a iznimno u povijesnim graditeljskim cjelinama i drugim gusto izgrađenim dijelovima naselja kad se parkiralište za potrebe građevine osigurava izvan njene građevne čestice ili u garaži ispod građevine (kig) iznosi do«,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) je»1,2 / koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,5 a iznimno u povijesnim graditeljskim cjelinama i drugim gusto izgrađenim dijelovima naselja kad se parkiralište za potrebe građevine osigurava izvan njene građevne čestice ili u garaži ispod građevine (kin) iznosi do 3,2 dok (kis) iznosi 4,0.«
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri (E=4), uz mogućnost gradnje podruma;
- najveća dopuštena visina građevine je V= 11,0 metara.

Članak 36.

Nakon članka 77. se dodaje novi članak 77a. koji glasi:

»U cilju formiranja jednoobraznih morfoloških cjelina u zonama planske oznake (S-1-2) i to isključivo unutar izgrađenih dijelova stambenih područja Melin i Brajdi utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za interpolaciju i uklapanje izvedenog stanja višestambenih građevina:

a) unutar izgrađenog dijela stambenog područja Melin:



- minimalna veličina građevne čestice iznosi 400 m^2 ,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 1,6/ koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2,0,
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri ($E=4$), od kojih je četvrta potkrovlje i mogućnost gradnje podruma,
- najveća dopuštena visina građevine je $V= 7,5$ metara,
- najveći broj stambenih/ uporabnih cjelina iznosi do 8 samostalnih jedinica.

b) unutar izgrađenog dijela stambenog područja Brajdi:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 600 m^2 ,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 1,2/ koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,5,
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri ($E=4$), od kojih je četvrta tavan i mogućnost gradnje podruma,
- najveća dopuštena visina građevine je $V= 9,0$ metara,
- najveći broj stambenih/ uporabnih cjelina iznosi do 8 samostalnih jedinica.

Članak 74.(32)

Priključenje građevne čestice obiteljskih i stambenih građevina na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati izravni kolno/pješački pristup na javnu prometnu površinu. Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi građevinsku dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja potrebne dozvole za građevnu česticu, a u skladu s uvjetima iz točke 5.1. »Uvjeti gradnje prometne mreže«.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 81.



Prometnu mrežu na području Plana čine mreže pomorskog, kopnenog i zračnog prometa koje se međusobno nadopunjuju i čine jedinstveni intermodalni prometni sustav.

Uvjeti gradnje prometne mreže određeni su grafičkim prikazima br. 2.1. i 2.1.A. Prometna i ulična mreža te točkom 3.4. Prometna mreža, tekstualnog djela Plana.

Izgradnja prometne mreže iz stavka 1. ovog članak provodi se neposrednom primjenom odredbi ovog plana.

Članak 92.

Svaka građevinska čestica mora imati osiguran kolni priključak na javnu prometnu površinu neposrednim priključkom na prometnicu odnosno kolnim prilazom, a sukladno uvjetima za priključenje građevina na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definiranih ovim Odredbama za provođenje Plana.

Iznimno za građevine u izgrađenom području naselja za koje se ne može osigurati kolni prilaz do građevne čestice, uvjetuje se minimalno javni pješački put do objekta.

Do stambenih objekata unutar zone povijesne jezgre naselja treba osigurati pješački pristup, minimalne širine 1,80 m.

Članak 95.

Širina koridora planiranih prometnica (cesta/ulica) koje je potrebno sačuvati za projektiranje prikazana je u kartografskom prikazu br. 3 i 3.A »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina« i u kartografskom prikazu br. 2.1 i 2.1.A »Prometna i ulična mreža«.

Koridori novoplaniranih cesta mjere se od osi ceste na obje strane, ovise o kategoriji ceste/ulice i iznose ukupno:

- Glavna mjesna cesta (GMC). 20 m

- Sabirne ulice oznaka SU2, SU3, SU4, SU6,

SU8, SU10, SU11, SU13, SU14 30 m

- Sabirna ulica (SU) - ostalih oznaka 15 m

- Ostale ulice oznaka OU4, OU7, OU8, OU9,

OU10, OU11, OU12, OU13, OU14, OU18, OU19,



OU21, OU22, OU46, OU48, OU49, OU50, OU52,

OU53, OU55, OU56 20 m

- Ostale ulice (OU) - ostalih oznaka 12 m

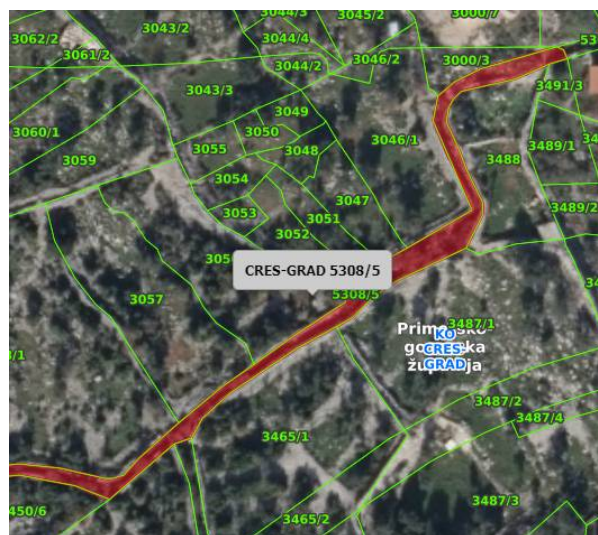
- Kolni prilaz (KP) 8 m

- Obalna šetnica 8 m

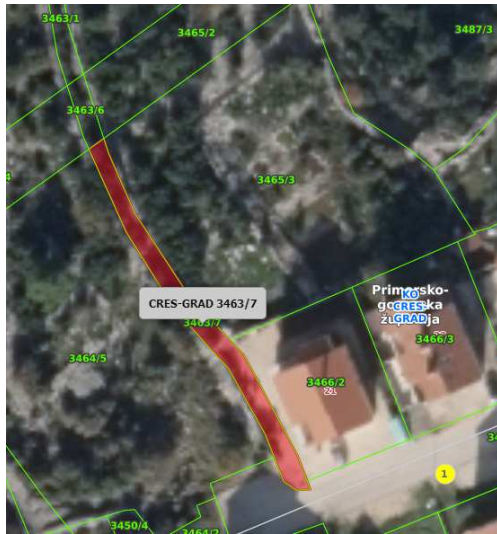
Do donošenja detaljnih planova uređenja odnosno izdavanja građevinske dozvole za novoplanirane prometnice koje predstavljaju pristupne putove do područja u kojem je dozvoljena gradnja, nije dozvoljena gradnja novih građevina

3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

k.č. 163/1 k.o. Cres (k.č. 3465/1 k.o. Cres- grad) - pristup je na k.č.3463/1 k.o. Cres- grad – put JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES i k.č.5308/5 k.o. Cres- grad – put JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES



k.č. 163/8 k.o. Cres (k.č. 3465/3 k.o. Cres- grad) - pristup je na k.č. 3463/7 put S. Andrej –
JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES



k.č. 163/7 k.o. Cres (k.č. 3465/2 k.o. Cres- grad) - pristup je na k.č. 3463/3 put S. Andrej –
JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES



3.3. Buka, zagađenje

Nema izvora buke i zagađanja na lokaciji.

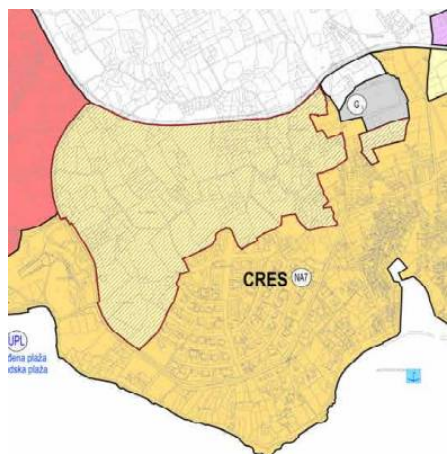
3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Zemljišta se nalaze na području Melina u gradu Cresu . Zemljišta su neizgrađena , obrasla makijom, dio k.č. 163/8 se koristi kao vrt, dio kamenjar, te nisu komunalno opremljena. Nalaze se u u građevinskom područja naselja, NA-7 Cres stambene namjene – S1-2 obiteljske i stambene građevine. Pristup – putevi do čestica su u naravi pješački staze, dio kamene gromače dijelom neprohodne . Budući prema čl. 95 . Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena do donošenja detaljnih planova uređenja odnosno izdavanja građevinske dozvole za novoplanirane prometnice koje predstavljaju pristupne putove do područja u kojem je dozvoljena gradnja, nije dozvoljena gradnja novih građevina , zemljišta se smatraju II. kategorijom (potrebna je izgradnja ostale ulice OU 10) . Zemljište k.č. 163/7 k.o. Cres (k.č. 3465/2 k.o. Cres – grad) predviđeno je za izgradnju ulice OU 10 , te će se procijeniti prema načelu prethodnog učinka .

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)- čl. 4.st.43 Zakona .

Procjena stanja odnosno kakvoće nekretnine zavisna je o skupu obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i / ili na dan kakvoće . Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine su kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi, priključci, akt o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine uporabno svojstvo nekretnine procjenjuje se na dan koji prethodi promjeni planske dokumentacije koja tu nekretninu smješta u područje građevinskog zemljišta predviđenog za izgradnju objekata javne namjene, nedvojbeno se može zaključiti da se radilo o građevinskom zemljištu , te će se ta činjenica koristiti kod izrade ovog elaborata.



Prema Prostornom planu uređenja Grada Cresa („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, br.31/02, 23/06, 3/11 i 42/18) zemljišta se nalaze u neuređenom dijelu građevinskog područja naselja ,



4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Sukladno Zakonu i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta sa objektom izabire se:

- **POREDBENA METODA** kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području GRADA CRESA

Od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije dobiven je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište :ID Izvadak: 38134.



4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta **II kategorija**
vrsta GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) 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.

4.1.3. Poredbene nekretnine-opis GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1253777
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4008036
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	165,00
Vrijednost nekretnine (KN)	115.500,00
Datum ugovora	03.04.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 61/3 k.o. Cres

Katastar: k.č. 3754 k.o. Cres-grad

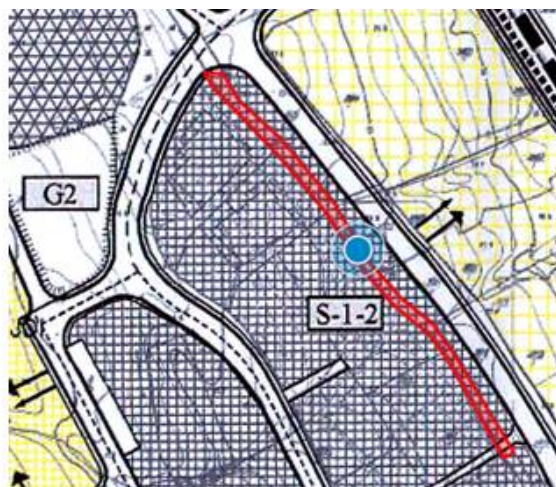
Površina u prometu : 165 m²

Površina iz zk.ul.: 165 m²

Datum kupoprodaje : 03.04.2019.

Kupoprodajna cijena : 115.500,00 kn – 15.376,19 EUR

USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1242328
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4041974
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	146,00
Vrijednost nekretnine (KN)	98.000,00
Datum ugovora	22.05.2019
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	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 4230/12, 7897/8, k.o. Cres

Katastar: k.č. 3811/6 k.o. Cres-grad

Površina u prometu :146 m²

Površina iz zk.ul.: 546 m²

Datum kupoprodaje : 22.05.2019.

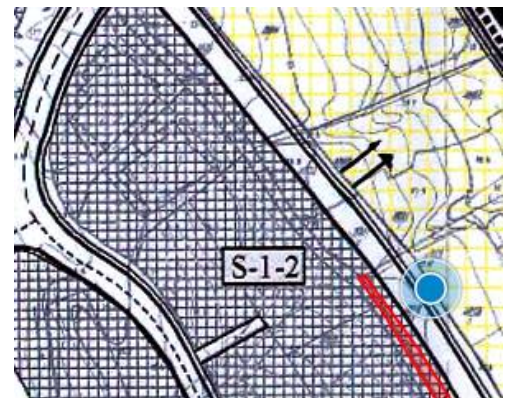
Kupoprodajna cijena :98.000,00 kn – 13.046,46 EUR



USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271911
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4241527
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	10,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.700,00
Datum ugovora	08.11.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	



Zemljišne knjige: k.č. 4230/12,7867/8, k.o. Cres

Katastar:k.č.3811/6,3819/6ko. Cres-grad

Površina u prometu : 10 m²

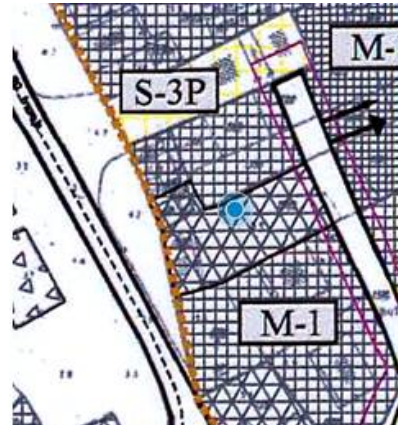
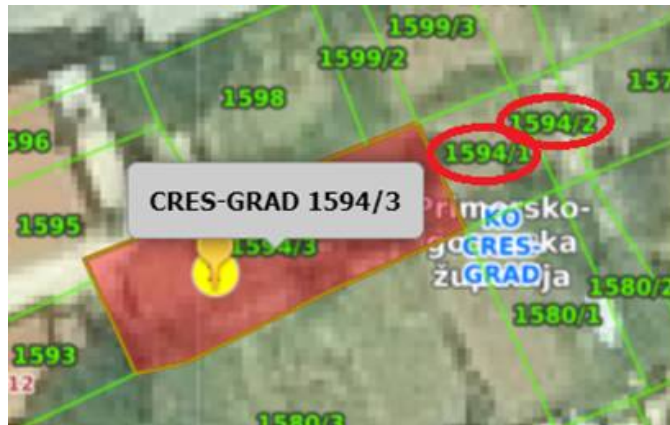
Površina iz zk.ul.: 546 m²

Datum kupoprodaje : 08.11.2019.

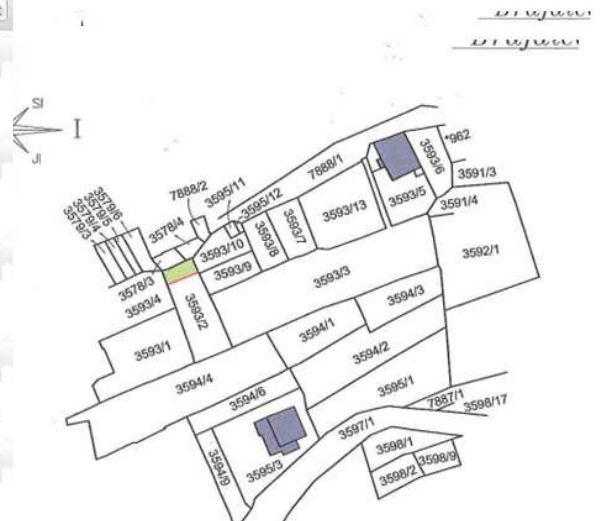
Kupoprodajna cijena : 6.700,00 kn – 891,60 EUR



USPOREDBA 4



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411229
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4397674
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	184,69
Vrijednost nekretnine (KN)	282.002,00
Datum ugovora	14.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 3593/1, k.o. Cres

Katastar: k.č. 1594 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 184,69 m²

Površina iz zk.ul.: 591 m²

Datum kupoprodaje : 14.12.2020.

Kupoprodajna cijena : 282.002,00 kn – 37.527,31 EUR



USPOREDBA 5



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411223
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4400363
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	233,01
Vrijednost nekretnine (KN)	224.000,00
Datum ugovora	17.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

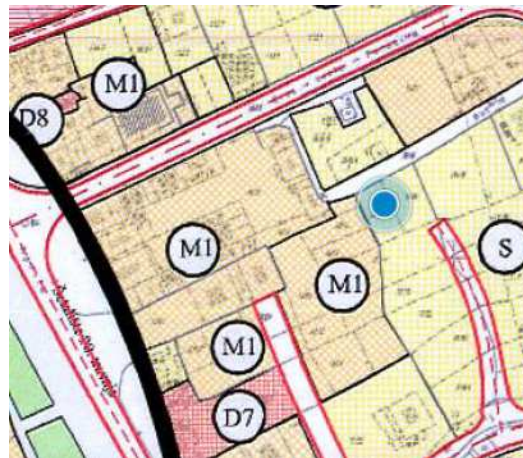
k.č.4607/2, 4607/53, 4607/6

k.o.Cres

Površina u prometu : 233,01
m²Površina iz zk.ul.: 2922 m²Datum kupoprodaje:
17.12.2020.Kupoprodajna cijena :
224.00,00 kn – 29.808,72 EUR



USPOREDBA 6



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411244
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4331863
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	72,00
Vrijednost nekretnine (KN)	81.280,80
Datum ugovora	04.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 3593/8,
k.o. Cres

Katastar: k.č. 1608 k.o. Cres-
grad

Površina u prometu : 72 m²

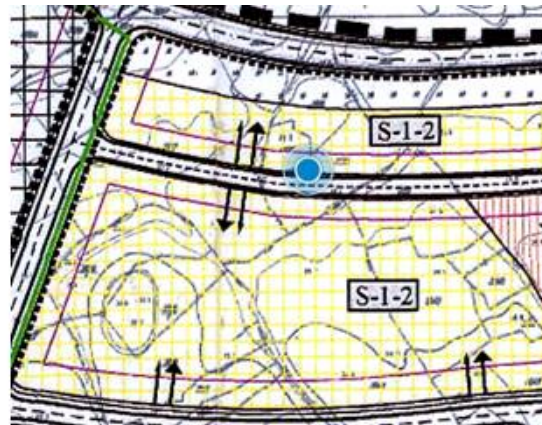
Površina iz zk.ul.: 72 m²

Datum kupoprodaje :
04.09.2020.

Kupoprodajna cijena :
81.280,00 kn –10.816,41 EUR



USPOREDBA 7



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411216
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4399779
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	56,00
Vrijednost nekretnine (KN)	67.000,00
Datum ugovora	31.12.2020
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	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 370/2, k.o. Cres

Katastar: k.č. 3038/2 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 56 m²

Površina iz zk.ul.: 112 m²

Datum kupoprodaje : 31.12.2020.

Kupoprodajna cijena : 67.000,00 kn – 8916,00 EUR



USPOREDBA 8



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1253775
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4111167
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	119,00
Vrijednost nekretnine (KN)	131.681,30
Datum ugovora	21.08.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 4219/3,
k.o. Cres

Katastar: k.č.3824/2 k.o. Cres-
grad

Površina u prometu : 119 m²

Površina iz zk.ul.: 119 m²

Datum kupoprodaje :
21.08.2019.

Kupoprodajna cijena :
131.681,30 kn –17.530,36 EUR



USPOREDBA 9



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271390
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4257367
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	109,00
Vrijednost nekretnine (KN)	145.922,21
Datum ugovora	05.02.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 3593/9,
k.o. Cres

Katastar: k.č. 1607 k.o. Cres-
grad

Površina u prometu : 109 m²

Površina iz zk.ul.: 109 m²

Datum kupoprodaje :
05.02.2020.

Kupoprodajna cijena :
145.922,21 kn – 19.418,55
EUR



DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>						
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

Izvor : DZS

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.



*Kategorije zemljišta
Članak 10.*

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika 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.

(2) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.



Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Melin, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	7980, 9313
poduložak	/
zk.č.br.	163/1,163/8,163/7
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	62,2286
k.č.br.	3465/1, 3465/3, 3465/2
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta	3245,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	775.000,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA- pješačke staze , OU-10 nije izgrađena
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	160,87
Mjera građevinskog korištenja (k _i) - postojeći	2,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 Mb 098 329 061

Građevinsko zemljište										
Melin, Cres										
REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	
ADRESA	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
Z.K.Č.	61/3	4230/1,7697/8	4230/12,7867/8	3593/1	4607/2,4607/5,4607/6	3593/8	370/2	4219/3	3593/9	
ZK. O.	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
K.Č.	3754/00	3811/6	3811/6,3819/6	1594/3	4046/45	1608	1519,00	3824/2	1607	
K.O.	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD
VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	15.376,19 €	13.046,46 €	891,60 €	37.827,31 €	29.808,72 €	10.816,41 €	8.916,00 €	17.530,36 €	19.418,55 €	
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	165,00 m ²	146,00 m ²	10,00 m ²	184,69 m ²	233,01 m ²	72,00 m ²	56,00 m ²	119,00 m ²	109,00 m ²	
JEDINIČNA CIJENA	93,19 €/m ²	89,36 €/m ²	89,16 €/m ²	204,82 €/m ²	127,93 €/m ²	150,23 €/m ²	159,21 €/m ²	147,31 €/m ²	178,15 €/m ²	
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.04.2019.	22.05.2019.	08.11.2019.	14.12.2020.	17.12.2020.	04.09.2020.	31.12.2020.	21.08.2019.	05.02.2020.	
PROSTORNI PLAN	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa
UPU / DPU	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES
NAMJENA	M1	S	S	M1	S	S	S	S	S	M1
URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	2,2	1,5	1,5	2,2	1,5	1,7	2,2	1,5	2,2	
Odabrana vrijednost	2	1,2	1,2	2	1,2	1,5	2	1,2	2	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	2.	2.	2.	2.	1.	2.	2.	2.	2.	2.
CJENOVNI BLOK	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	STARIE OD 4 GOD.									
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
Indeks na dan transakcije		119,24	120,35	127,61	127,61	126,91	127,61	118,05	125,39	
Korektivni faktor (PN/UN)		1,35	1,34	1,26	1,26	1,27	1,26	1,36	1,28	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
Koeficijent za preračunavanje (KP)		1,10	1,10	1,45	1,10	1,23	1,45	1,10	1,45	
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,32	1,32	1,00	1,32	1,17	1,00	1,32	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%
ODABRANI ODNOS		80,00%	80,00%	80,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²		159,15 €/m ²	157,33 €/m ²	258,20 €/m ²	170,32 €/m ²	223,38 €/m ²	200,71 €/m ²	265,01 €/m ²	228,56 €/m ²	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ² :	207,83 €/m ²									
APSOLUTNO ODSTUPANJE KN / M ²		-48,68 €	-50,50 €	50,36 €	-37,51 €	15,55 €	-7,12 €	57,18 €	20,73 €	
RELATIVNO ODSTUPANJE		-23,42%	-24,30%	24,23%	-18,05%	7,48%	-3,43%	27,51%	9,97%	
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
VRJEDNOST USPoredNE NEKRETNINE KN / M ²		159,15 €/m ²	157,33 €/m ²	258,20 €/m ²	170,32 €/m ²	223,38 €/m ²	200,71 €/m ²	265,01 €/m ²	228,56 €/m ²	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		2.370,00	2.550,47	2.536,61	1.407,28	241,70	50,71	3.269,58	429,66	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	12.856,02	STANDARDNA DEVIJACIJA	42,86	20,62%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	85,71				
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN / M ²	207,83 €/m ²									



Građevinsko zemljište K.Č. 163/1			
Melin, Cres			
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2		207,83 €	
Ukupna površina zemljišta		1611,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	1611,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:			
	0,00%	0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2	100,00%	207,83 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		334.814,13 €	
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		334.814,13 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		330.000,00 €	

Građevinsko zemljište K.Č. 163/8			
Melin, Cres			
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2		207,83 €	
Ukupna površina zemljišta		1634,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	1634,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:			
	0,00%	0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2	100,00%	207,83 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		339.594,22 €	
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		339.594,22 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		340.000,00 €	



Građevinsko zemljište K.Č. 163/7		
Melin, Cres		
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena kn/m ²		207,83 €
Ukupna površina zemljišta		506,00 m ²
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	506,00 m ²
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m ²
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m ²	100,00%	207,83 €/m ²
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		105.161,98 €
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		105.161,98 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		105.000,00 €

k.č. 163/7 k.o. Cres

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE (čl. 52 ZPVN-A i prilog 11. Pravilnika) - ne obračunava se

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE (čl. 52 ZPVN-A) -ne obračunava se , zemljište je II. kategorije , planirana izgradnja ulice

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. U predmetnom slučaju, radi se o neuređenom građevinskom zemljištu , 2.kategorije (članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci 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, posebno:

1. za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji vlasnik pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u svezi, ali samo do iznosa troška nužnog da bi se neka druga nekretnina mogla koristiti na isti



način kao ona koju treba izvlastiti

2. za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ako umanjenje vrijednosti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava

3. za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

Naknada da posljedичne gubitke obračunava se samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Zemljište je neizgrađeno , nije se gospodarski koristilo , te obračun gubitka nije uzet u obzir jer je obuhvaćen gubitkom prava izvlaštene nekretnine.



Izvešće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Primorsko-goranska županija – Izvor: <https://graditeljstvo.pgz.hr/Procjena.aspx>

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1820	870.260.821,81 kn	115.105.597,81 €	1.406.764,23 m ²	618,63 kn/m ²	81,82 €/m ²

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	276,66 kn/m ²	36,59 €/m ²
BAŠKA	1.078,44 kn/m ²	142,64 €/m ²
CRES	753,77 kn/m ²	99,70 €/m ²
CRIKVENICA	619,34 kn/m ²	81,92 €/m ²
ČAVLE	238,56 kn/m ²	31,55 €/m ²
DELNICE	74,41 kn/m ²	9,84 €/m ²
DOBRINJ	491,47 kn/m ²	65,00 €/m ²
FUŽINE	150,23 kn/m ²	19,87 €/m ²
JELENJE	227,66 kn/m ²	30,11 €/m ²
KASTAV	389,01 kn/m ²	51,45 €/m ²
KLANA	126,99 kn/m ²	16,80 €/m ²
KOSTRENA	784,86 kn/m ²	103,81 €/m ²
KRALJEVICA	333,43 kn/m ²	44,10 €/m ²
KRK	629,64 kn/m ²	83,28 €/m ²
LOPAR	681,64 kn/m ²	90,16 €/m ²
LOVRAN	632,26 kn/m ²	83,63 €/m ²
MALI LOŠINJ	601,14 kn/m ²	79,51 €/m ²
MALINSKA-DUBAŠNICA	888,17 kn/m ²	117,47 €/m ²



MATULI	300,64 kn/m ²	39,76 €/m ²
MOŠĆENIČKA DRAGA	711,78 kn/m ²	94,14 €/m ²
MRKOPALJ	193,48 kn/m ²	25,59 €/m ²
NOVI VINODOLSKI	275,71 kn/m ²	36,47 €/m ²
OMIŠALJ	783,21 kn/m ²	103,59 €/m ²
OPATIJA	881,79 kn/m ²	116,63 €/m ²
PUNAT	927,98 kn/m ²	122,74 €/m ²
RAB	362,37 kn/m ²	47,93 €/m ²
RAVNA GORA	102,70 kn/m ²	13,58 €/m ²
RIJEKA	185,72 kn/m ²	24,56 €/m ²
SKRAD	264,43 kn/m ²	34,97 €/m ²
VINODOLSKA OPĆINA	307,80 kn/m ²	40,71 €/m ²
VIŠKOVO	831,01 kn/m ²	109,91 €/m ²
VRBNIK	645,71 kn/m ²	85,40 €/m ²
VRBOVSKO	69,98 kn/m ²	9,26 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1820	
UKUPNO U ZKC:	1820	



5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Mali Lošinj :

Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj							
ZK.Č.	Z.K.UL.	POVRŠINA iz zk.ul. m2	VRIJEDNOST EUR	Vlasnici	Suvlasnički dio	VRIJEDNOST EUR	
163/1	7980	1611	330.000,00	Grad Cres	7/28	82.500,00	
				Filipas Marino	3/28	35.357,14	
				Dujmović Gašpar	3/28	35.357,14	
				Olić Rita- Karmen	3/28	35.357,14	
				Dujmović Ivan	3/28	35.357,14	
				Wilson Jacqueline Denise	3/112	8.839,29	
				Smallwood Susanna Teresa Mary	3/112	8.839,29	
				Dujmović Stewart Diana Carmen Mary	3/112	8.839,29	
				Giamberardino Mary Anna Antonietta	3/112	8.839,29	
				Vlacić Felix Vjekoslav	3/56	17.678,57	
				Vlacić Tania Lorena	3/56	17.678,57	
				Duimovič George Anthony	1/28	11.785,71	
				Duimovič Gianni Sergio	1/28	11.785,71	
				Duimovič Frank	1/28	11.785,71	
163/1				340.000,00	Grad Cres	7/28	85.000,00
					Filipas Marino	3/28	36.428,57
					Dujmović Gašpar	3/28	36.428,57
					Olić Rita- Karmen	3/28	36.428,57
					Dujmović Ivan	3/28	36.428,57
					Wilson Jacqueline Denise	3/112	9.107,14
				Smallwood Susanna Teresa Mary	3/112	9.107,14	
				Dujmović Stewart Diana Carmen Mary	3/112	9.107,14	
				Giamberardino Mary Anna Antonietta	3/112	9.107,14	
				Vlacić Felix Vjekoslav	3/56	18.214,29	
				Vlacić Tania Lorena	3/56	18.214,29	
				Duimovič George Anthony	1/28	12.142,86	
				Duimovič Gianni Sergio	1/28	12.142,86	
				Duimovič Frank	1/28	12.142,86	
163/7	9313		105.000,00	Grad Cres	7/28	26.250,00	
					Filipas Marino	3/28	11.250,00
					Dujmović Gašpar	3/28	11.250,00
					Olić Rita- Karmen	3/28	11.250,00
					Dujmović Ivan	3/28	11.250,00
					Wilson Jacqueline Denise	3/112	2.812,50
					Smallwood Susanna Teresa Mary	3/112	2.812,50
					Dujmović Stewart Diana Carmen Mary	3/112	2.812,50
					Giamberardino Mary Anna Antonietta	3/112	2.812,50
					Vlacić Felix Vjekoslav	3/56	5.625,00
					Vlacić Tania Lorena	3/56	5.625,00
					Duimovič George Anthony	1/28	3.750,00
					Duimovič Gianni Sergio	1/28	3.750,00
				Duimovič Frank	1/28	3.750,00	
UKUPNO :			775.000,00			775.000,00	



fiksni tečaj 1 euro = 7,53450 kuna

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, 06.04.2023.

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/>)
- Grad Cres (<https://www.cres.hr/>)
- Bilten SK radova u visokogradnji (<https://mpgi.gov.hr/>)

5. LITERATURA

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



Izvod iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 06.04.2023. 02:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 7980

Broj zadnjeg dnevnika: Z-902/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	163/1	SV.ANDREJ MASLINIK			1611 1611	
2.	163/8	SV.ANDREJ MASLINIK			1634 1634	
		UKUPNO:			3245	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 7/28 GRAD CRES, OIB: 88617357699	
4.	Suvlasnički dio: 3/28 FILIPAS MARINO, OIB: 37792355240, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES	
5.	Suvlasnički dio: 3/28 DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB	
6.	Suvlasnički dio: 3/28 OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18	
8.	Suvlasnički dio: 3/28 DUJMOVIĆ IVAN POK. GAŠPARA, CANADA	
11.	Suvlasnički dio: 3/112 WILSON JACQUELINE DENISE, OIB: 26395841059, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE 0, KANADA	
12.	Suvlasnički dio: 3/112 SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, OIB: 15083772660, MANOTICK, 1585 LORDSMANOR LANE 0, KANADA	
13.	Suvlasnički dio: 3/112 DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OIB: 76345840621, OTTAWA, 25 ATHENA WAY 0, KANADA	
14.	Suvlasnički dio: 3/112 GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, OIB: 99049796414, NEPEAN/OTTAWA, 19 LACEWOOD COURT 0, KANADA	



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302325, CRES

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7980**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15. Suvlasnički dio: 3/56	VLACIC FELIX VJEKOSLAV, OIB: 58179435213, VIKING LANE SUITE 35/739, ETOBICOKE, KANADA, KANADA	
16. Suvlasnički dio: 3/56	VLACIC TANIA LORENA, OIB: 71564453729, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO K2G 4Y6, KANADA	
17. Suvlasnički dio: 1/28	DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, OIB: 39976447436, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S 4Y6 38, KANADA	
18. Suvlasnički dio: 1/28	DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OIB: 40788196033, OTTAWA, 1339 AVENUE R OTTAWA, ONTARIO K1S 4Y6 1339, KANADA	
19. Suvlasnički dio: 1/28	DUIMOVICH FRANK, OIB: 70214967496, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA, ONATRIO, K1Y 2P4 50, KANADA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Upis u teretnom listu C pod brojem N 102/1899 proveden do 26. 12. 1958. g. nije prepisan.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 06.04.2023. 02:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 9313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-902/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	163/7	SV.ANDREJ MASLINIK			506 506	
		UKUPNO:			506	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 7/28 GRAD CRES, OIB: 88617357699	
2.	Suvlasnički dio: 3/28 FILIPAS MARINO, OIB: 37792355240, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES	
3.	Suvlasnički dio: 3/28 DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB	
4.	Suvlasnički dio: 3/28 OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18	
5.	Suvlasnički dio: 3/28 DUJMOVIĆ IVAN, OIB: 68370735868, 1433 CHATELAIN AVE, OTTAWA ONT. KIZ-862, KANADA	
6.	Suvlasnički dio: 3/112 WILSON JACQUELINE DENISE, OIB: 26395841059, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE 0, KANADA	
7.	Suvlasnički dio: 3/112 SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, OIB: 15083772660, MANOTICK, 1585 LORDSMANOR LANE 0, KANADA	
8.	Suvlasnički dio: 3/112 DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OIB: 76345840621, OTTAWA, 25 ATHENA WAY 0, KANADA	
9.	Suvlasnički dio: 3/112 GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, OIB: 99049796414, NEPEAN/OTTAWA, 19 LACEWOOD COURT 0, KANADA	
10.	Suvlasnički dio: 3/56	



Katastarska općina: 302325, CRES

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 9313

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	VLACIC FELIX VJEKOSLAV, OIB: 58179435213, VIKING LANE SUITE 35/739, ETOBICOKE, KANADA, KANADA	
11.	Suvlasnički dio: 3/56	
	VLACIC TANIA LORENA, OIB: 71564453729, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO K2G 4Y6, KANADA	
12.	Suvlasnički dio: 1/28	
	DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, OIB: 39976447436, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S 4Y6 38, KANADA	
13.	Suvlasnički dio: 1/28	
	DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OIB: 40788196033, OTTAWA, 1339 AVENUE R OTTAWA, ONTARIO K1S 4Y6 1339, KANADA	
14.	Suvlasnički dio: 1/28	
	DUIMOVICH FRANK, OIB: 70214967496, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA, ONATRIO, K1Y 2P4 50, KANADA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2023.



Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA CRES

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.04.2023. 02:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 62

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
7/28	GRAD CRES, (VLASNIK)	88617357699
3/28	DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB (VLASNIK)	
3/112	WILSON JACQUELINE DENISE, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE 0 (VLASNIK)	26395841059
3/112	SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, MANOTICK, 1585 LORDSMANOR LANE 0 (VLASNIK)	15083772660
3/112	GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, NEPEAN/OTTAWA, 19 LACEWOOD COURT 0 (VLASNIK)	99049796414
3/56	VLACIC FELIX VJEKOSLAV, VIKING LANE SUITE 35/739, ETOBICOKE, KANADA (VLASNIK)	58179435213
3/112	DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OTTAWA, 25 ATHENA WAY 0 (VLASNIK)	76345840621
1/28	DUIMOVICH FRANK, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA, ONATRIO, K1Y 2P4 50 (VLASNIK)	70214967496
1/28	DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OTTAWA, 1339 AVENUE R OTTAWA, ONTARIO K1S 4Y6 1339 (VLASNIK)	40788196033
3/28	DUJMOVIĆ IVAN POK. GAŠPARA, CANADA (VLASNIK)	
3/56	VLACIC TANIA LORENA, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO K2G 4Y6 (VLASNIK)	71564453729
3/28	FILIPAS MARINO, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	37792355240
3/28	OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18 (VLASNIK)	
1/28	DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S 4Y6 38 (VLASNIK)	39976447436

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3465/1	SV.ANDREJ	1611	11		
			MASLINIK	1611			
		3465/3	SV.ANDREJ	1634	11		
			MASLINIK	1634			
Ukupna površina katastarskih čestica				3245			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA CRES

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.04.2023. 02:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 2286

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/28	DUIMOVICH GEORGE ANTHONY, ONTARIO, 38 FULTON AV. K1S 4Y6 38 (VLASNIK)	39976447436
1/28	DUIMOVICH FRANK, ONTARIO, 50 GIULD ST. OTTAWA, ONATRIO, K1Y 2P4 50 (VLASNIK)	70214967496
3/28	OLIĆ RITA-KARMEN POK. GAŠPARA, POREČ, VELI JOŽE 18 (VLASNIK)	
3/112	WILSON JACQUELINE DENISE, OTTAWA, 480 MANOR AVENUE 0 (VLASNIK)	26395841059
3/56	VLACIC TANIA LORENA, ONTARIO, 28 B SEHYN LANE ONTARIO K2G 4Y6 (VLASNIK)	71564453729
3/28	FILIPAS MARINO, RIVA CRESKIH KAPETANA 11, 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	37792355240
3/56	VLACIC FELIX VJEKOSLAV, VIKING LANE SUITE 35/739, ETOBICOKE, KANADA (VLASNIK)	58179435213
3/112	DUJMOVIC-STEWART DIANA CARMEN MARY, OTTAWA, 25 ATHENA WAY 0 (VLASNIK)	76345840621
3/112	GIAMBERARDINO MARY ANNA ANTONIETTA, NEPEAN/OTTAWA, 19 LACEWOOD COURT 0 (VLASNIK)	99049796414
7/28	GRAD CRES, (VLASNIK)	88617357699
3/112	SMALLWOOD SUSANNA TERESA MARY, MANOTICK, 1585 LORDSMANOR LANE 0 (VLASNIK)	15083772660
3/28	DUJMOVIĆ GAŠPAR POK. GAŠPARA, CRES, JADRANSKA OBALA BB (VLASNIK)	
3/28	DUJMOVIĆ IVAN, 1433 CHATELAIN AVE, OTTAWA ONT. K1Z-862 (VLASNIK)	68370735868
1/28	DUIMOVICH GIANNI SERGIO, OTTAWA, 1339 AVENUE R OTTAWA, ONTARIO K1S 4Y6 1339 (VLASNIK)	40788196033

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3465/2	SV.ANDREJ	506	11		
			MASLINIK	506			
Ukupna površina katastarskih čestica				506			

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



Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
IPOSTAVA CRES

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CRES-GRAD
k.č.br.: 3465/1

Stanje na dan: 06.04.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





Izvadak

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASMINKA LILIĆ (23206156984)

ID izvadka: 38134

1	S.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	EP	EP	EP	EP	EP	EP
3	ADRESA	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	61/3	4130/11,7807/B	4130/11,7807/B	3593/1	4607/2,4607/51,4 607/6	3593/8
6	K.O.	CRES	CRES,CRES	CRES,CRES	CRES	CRES,CRES,CRES	CRES
7	POVRŠINA IZ DILU (m ²)	105	546	10	391	2922	72
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	105	546	10	184,69	233,01	72
9	SUVLASNIČU UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	3754	3811/6	3811/6, 3818/6	1594	4046/45	1608
11	K.O.	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD
12	NAMENA	M1	S	S	M1	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	NOVČANI EKIVALENTI	10 max 50 max	1,20 1,20	1,50 1,20	2,20 2	1,50 1,20	1,70 1,50
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	700,00	671,23	670,00	1.506,89	961,33	1.129,90
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	93,19	88,36	88,16	203,19	127,93	150,23
17	PODLIJEŽ NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.04.2019	22.05.2019	06.11.2019	14.12.2020	17.12.2020	04.09.2020
19	CIJENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4



1	ILBIL NEKRETNINE	Z	B	D	
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	, CRES	, CRES	, CRES	
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	370/2	4219/3	3590/3	
6	K.O.	CRES	CRES	CRES	
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	112	119	109	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	96	119	109	
9	SUVLASNIČKI LIDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	3038/2	3824/2	1607	
11	K.O.	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	
12	NAMIENA	S	S	M1	
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KORISTIVOST IŠTO IŠTIPKIVOSTI	Ki max	2,20	1,50	2,20
		Km max	2	1,20	2
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	1.196,43	1.106,57	1.338,74	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	159,21	147,31	176,15	
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	
	UKLUČEN PDV	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.12.2020	21.08.2019	05.02.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVNSKO	CRES - GRAĐEVNSKO	CRES - GRAĐEVNSKO	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	



Napomene:

N. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOМЕНА
1	k.č. 3754 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30
2	k.č. 3811/8 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
3	k.č. 3811/8, 3819/6 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30
4	k.č. 1594 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30. -NAKON ČEPAŃA K.Č.3596/2 I 1594/3
5	k.č. 4046/45 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 34. -K.Č. 4046/45, 4046/46 I 4046/48
6	k.č. 1908 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 27.
7	k.č. 3033/2 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
8	k.č. 3824/2 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
9	k.č. 1907 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I PLOŠTINA IZDOVJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. 3465/3; 3465/2; 3465/1 k.o. CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES.

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

5 osobnih podataka iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

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

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

KLASA: 364-01/23-02/89

URBROJ: 2170-03-01/18-23-2

IZRADIO/IZRADILA:
LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 30.3.2023.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različne nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko – rekreacijska namjena, R1 – športsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimski športove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S2 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, 5 – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, I – turistička – luka posebne namjene, I1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, I2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, I3 – turistička – luka posebne namjene – marina, I4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje



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.

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.