



NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA

CRES (MELIN , TURION) , OTOK CRES

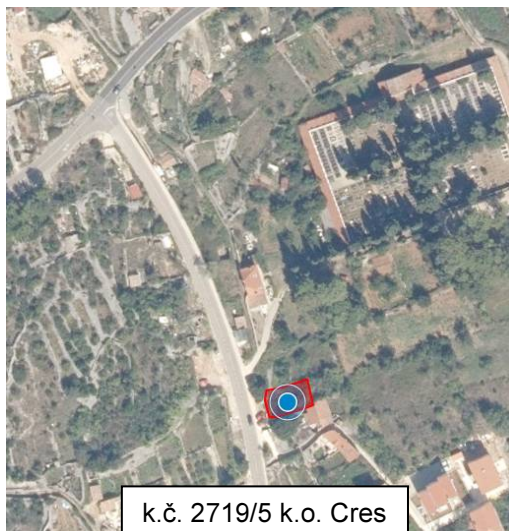
NARUČITELJ

GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15, 51557 CRES

ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT - REVIZIJA 06-2023

K.Č. 2719/5 , K.Č. 2716/7 K.O. CRES



k.č. 2719/5 k.o. Cres



k.č. 2716/7 k.o. Cres

El.broj : 26-06/2023.
Datum : lipanj 2023.
Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST

k.č. 2719/5 k.o. Cres , vlasnik Grad Cres:33.600,00 EUR

**k.č. 2716/7 k.o. Cres , vlasnik Dino Cesarić 285/550 dijela :
26.738,82 EUR**

SVRHA
PROCJENE

KUPOPRODAJA - ZAMJENA

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 35 stranica s prilogima.
Elaborat je izrađen u jednom ovjerenom primjerku.

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:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEKI
2.6.4.01*11330462583817382030834383837
U=RIJEKA
S=MOHOROVIC
O=IKA
CN=IKA MOHOROVIC



SADRŽAJ :

1.OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu

2.LOKACIJA

1. Položaj i prikaz

- 2.1.1. Makrolokacija
- 2.1.2. Mikrolokacija

2. Zemljište

- 2.2.1. Planski status
- 2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 2.2.3. Buka, zagađenje
- 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 3.2.1. Obilježja zemljišta
 - 3.2.2. Poredbene nekretnine-opis
 - 3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina
- 3.3. Utvrđivanje vrijednosti

4.ZAKLJUČAK

5.PRILOZI

Popis primjenjenih propisa

Dokumentacija korištena kod procjene

- Izvod iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvadak ID 25149, 25188



1. OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnina : CRES (MELIN , TURION) , OTOK CRES

- Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Rijeci

Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

ko CRES z.k.ul.8062 K.Č. 2719/5

vrst

vlasnik : Grad Cres

ko CRES z.k.ul.6938 K.Č. 2716/7

vinograd

vlasnici :

1. suvlasnički dio : 285/550 Cesarić Dino

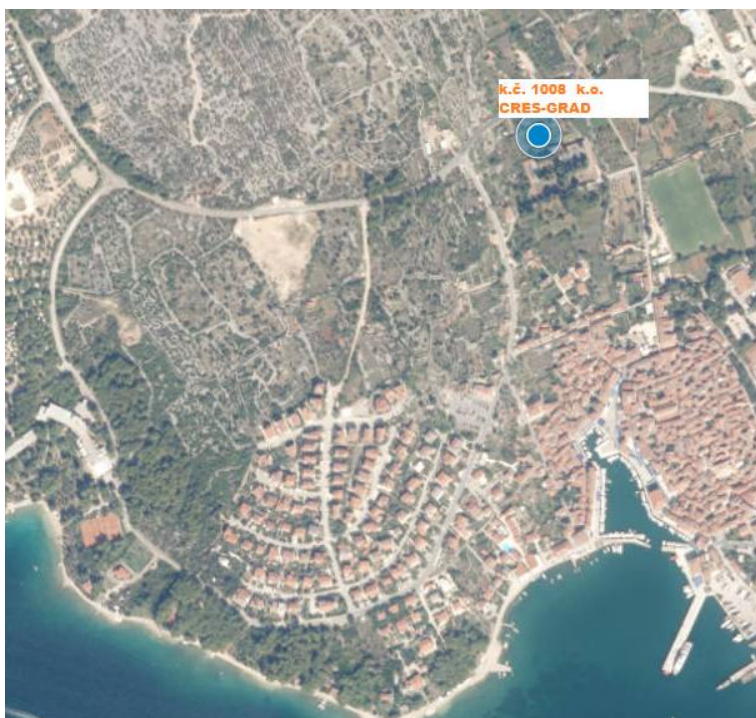
2. suvlasnički dio: 265/550 Grad Cres

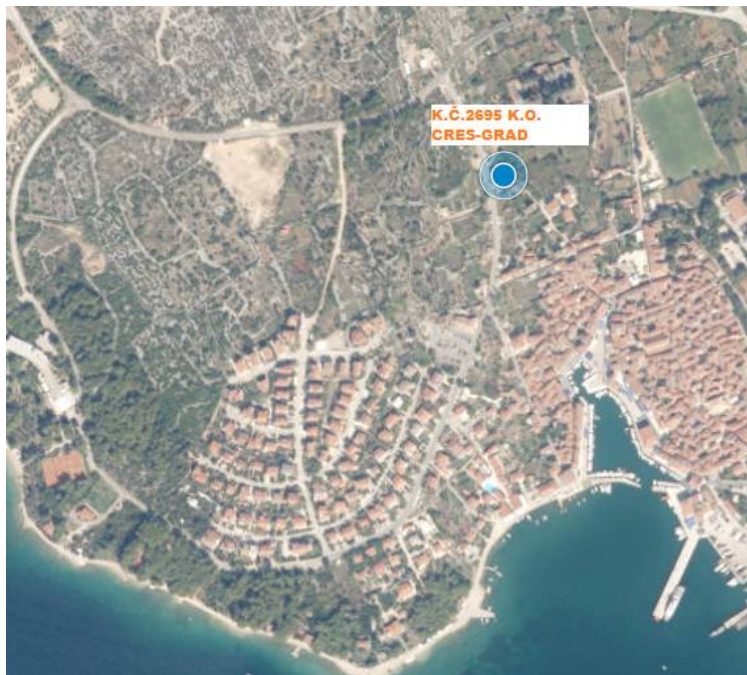
2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti, kakvoće 26.06.2023.

2. LOKACIJA

1. Položaj i prikaz





Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Cresu . K.Č. 1008 k.o. Cres- grad nalazi se sjeverno od gradskog groblja područje Turion, a k.č. 2695 k.o. Cres- grad u području Svetog Jurja – uz cestu za Melin.

2.1.1.Makrolokacija

Otok Cres, najveći jadranski otok (površine jednake onoj otoka Krka - 405,78 km²), nalazi se na sjevernom dijelu Kvarnerskog zaljeva. Na jugu, u Osoru, povezan je pokretnim mostom s otokom Lošinjem. Grad 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. Najstariji dio gradske jezgre smješten je istočno od luke i predjela zvanog Zagrad, na sasvim ravnom i niskom terenu, tako da obalni dio naselja (Placa i Riva) za vrijeme visokih plima more redovito poplavi. Taj uži areal bio je u srednjem vijeku opasan zidom.

Stara gradska jezgra, okružena zidinama u obliku pravokutnika s pet kula i nekoliko gradskih vrata, formirana je prije kraja venecijanske vladavine i osim nekoliko kasnijih dogradnji, sačuvala je uglavnom do danas nekadašnji izgled.

Danas je GRAD CRES poznato turističko središte .

2.1.2.Mikrolokacija

1)

Zemljišne knjige:



- k.o. CRES, z.k.ul. 8062 k.č. 2719/5 VRT

Katastar

- k.o.CRES- GRAD, broj posjedovnog lista 1189, k.č. 2695 KALVARIJA ORANICA površine 224 m2



Zemljište je pravilnog oblika .Nalazi se na području Svetom Jurja, uz cestu prema Melinu . Zemljište je neizgrađeno ,visinski dijelom denivelirano u odnosu na cestu, obraslo raslinjem . Uz zemljište se nalazi sva komunalna infrastruktura. Zemljište se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Prema Urbanističkom planu uređenja naselja Cres građevinskog područja NA7 i površina izdvojene namjene lazi se na području stambene namjene S.

2)

Zemljišne knjige:

- k.o. CRES, z.k.ul. 6938 k.č. 2716/7 VINOGRAD

Katastar

- k.o.CRES- GRAD, broj posjedovnog lista 49, k.č. 1008 Kurinjina oranica površine 1410 m2

Str. 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja
6260, 6260, 6260, 6260, 6260, 6938	49		13/2002		



Čestica odgovara dijelu k.č. 1008
k.o. Cres – grad približne površine
586 m² (potrebna je geodetska
indetifikacija i izmjera, odnosno
usklađenje površina).





PREKLOP



Zemljište je trapeznog oblika. Nalazi se u gradu Cresu , sjeverno od gradskog groblja .
Zemljište se obrađuje i koristi kao poljoprivredna površina .

Napomena: bez geodetske identifikacije nije moguće na samom terenu utvrditi točne granice
parcels.

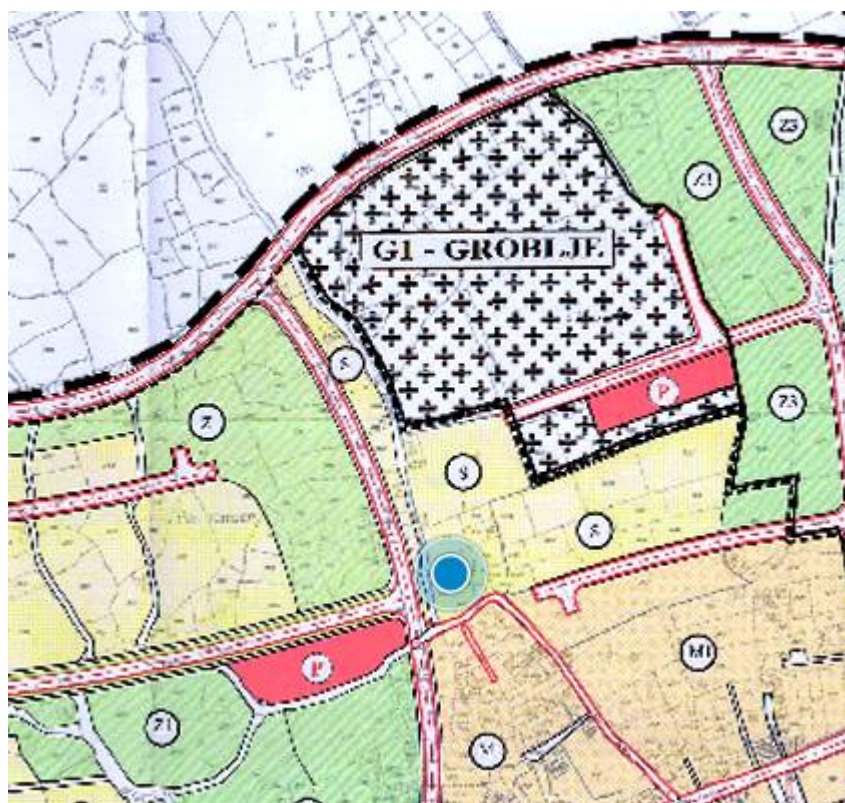


2. Zemljište

2.2.1.Planski status

izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta je definirana Urbanističkim planom uređenja naselja Cres građevinskog područja NA7 i površina izdvojene namjene ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 45/07., 20/08-ISP, 03/11. i 53/12, 09/16, 17/19, 42/20, 08/21) .



K.Č. 2695 K.O. Cres. grad

Županija:	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA		
Općina/grad:	GRAD CRES		
Naziv prostornog plana:	IV. 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 predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko goranske županije" broj 25/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko goranske županije" 09/16 od 19.04.2016.		



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 IZDVOJENIH 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): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 22/20	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "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



K.Č. 1008 K.O. Cres. grad



2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

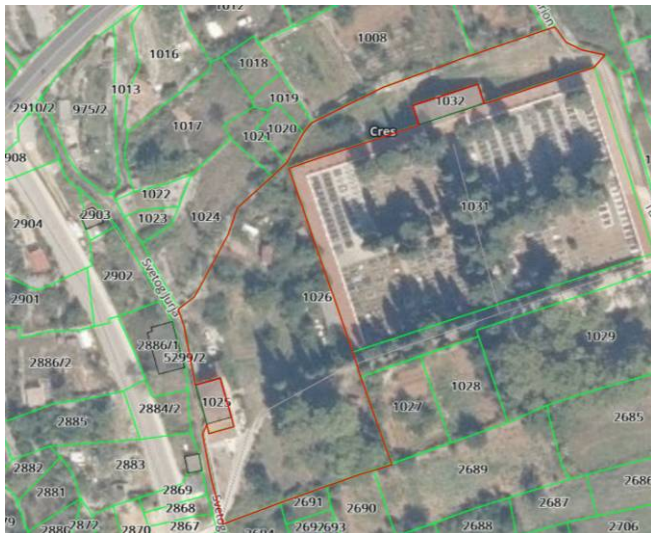
K.Č. 2695 K.O. Cres- grad



Zemljište ima pristup na k.č. 5299/2 k.o. Cres – grad – put Stara Gavza -javno dobro , putevi Cres (posjedovni list br.1222) . U blizini lokacije je komunalna infrastruktura.



K.Č. 1008 K.O. Cres. grad



Zemljište ima pristup na k.č. 1026 k.o. Cres – grad – oranica, pašnjak, voćnjak – Općina Cres- Lošinj (posjedovni list br.1189) . U blizini lokacije je komunalna infrastruktura.

2.2.3. Buka, zagađenje

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

2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Prema Urbanističkom planu uređenja naselja Cres građevinskog područja NA7 i površina izdvojene namjene k.č. 2719/5 k.o. Cres (k.č. 2695 k.o. Cres- grad) nalazi se unutar građevinskog područja stambene namjene. S obzirom na površinu zemljišta ,na zemljištu nije moguća neposredna izgradnja radi premale površine čestica.

Prema Urbanističkom planu uređenja naselja Cres građevinskog područja NA7 i površina izdvojene namjene k.č. 2716/7 k.o. Cres (dio k.č. 1008 k.o. Cres- grad) nalazi se unutar građevinskog područja izdvojene namjene – groblje



3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

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

- **POREDBENA METODA** za zemljišta, kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području OTOKA CRESA

3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

3.2.1. Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta	II kategorija
vrsta	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	- stambena namjena – S-1

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. 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 m^2 .

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 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,

- za dvojne građevine 400 m^2 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 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



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 dvojnu 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 m²,
- 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 m²,
- 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«.

1.2.4. Groblje (G1)

Članak 23.

Područje groblja utvrđeno je u kartografskom prikazu br. 1 i 1. A »Korištenje i namjena površina«.

Na površini groblja osim uređenja novih ukopnih mjesta mogu se graditi građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja (kapela, obredna dvorana, mrtvačnica, prostor službe za održavanje, ograde i sl.) i potrebna komunalna infrastruktura.

Groblje je potrebno hortikulturno uređivati i održavati u sanitarnom smislu sukladno posebnim propisima.

3.2.2.Poredbene nekretnine-opis

USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271911
Datum pregleda	26.6.2023.
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
Vrijednost nekretnine (EUR)	891,60
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.	
• 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. 4230/12,7867/8, k.o. Cres

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

Površina u prometu : 10 m²

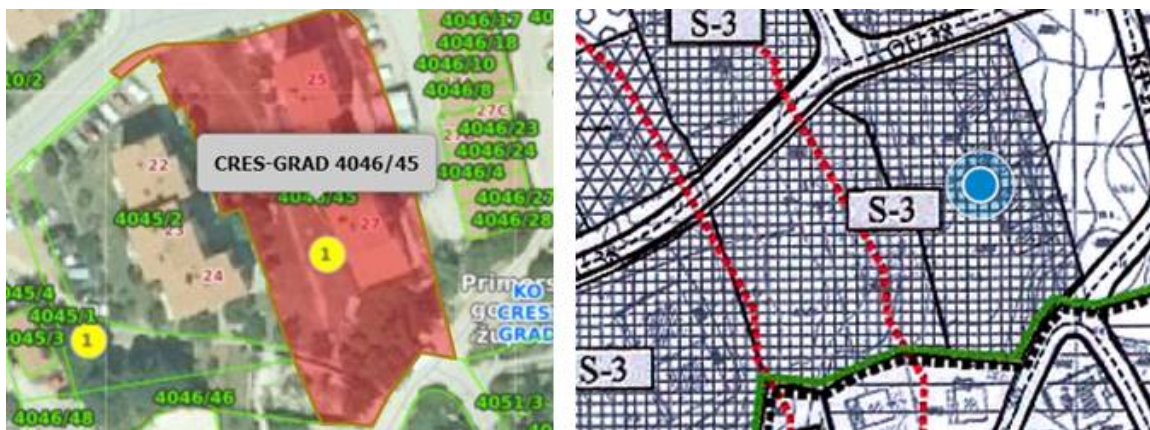
Površina iz zk.ul.: 546 m²

Datum kupoprodaje : 08.11.2019.

Kupoprodajna cijena : 891,60 EUR



USPOREDBA 2



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411223
Datum pregleda	26.6.2023.
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
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.808,72
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	<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

k.č.4607/2, 4607/53, 4607/6 k.o.Cres

Površina u prometu : 233,01 m²

Površina iz zk.ul.: 2922 m²

Datum kupoprodaje: 17.12.2020.

Kupoprodajna cijena : 29.808,72 EUR



USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411216
Datum pregleda	26.6.2023.
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
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.916,00
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 : 8.916,00 EUR



3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
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 : Državni zavod za statistiku

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

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



3.3. Utvrđivanje vrijednosti

ZEMLJIŠTE STAMBENA NAMJENA

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Melin, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	8062
zk.č.br.	2719/5
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	1189
k.č.br.	2695
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta	224,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	33.600,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
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	1,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23



Građevinsko zemljište							
Melin, Cres							
REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.				
ADRESA	CRES	CRES	CRES				
Z.K.Č.	4230/12, 7867/8	4607/2, 4607/5, 4607/6	370/2				
ZK. O.	CRES	CRES	CRES				
K.Č.	3811/6, 3819/6	4046/45	1519.00				
K.O.	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD				
VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE				
VRUEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	891,60 €	29.808,72 €	8.916,00 €				
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	10,00 m ²	233,01 m ²	56,00 m ²				
JEDINIČNA CIJENA	89,16 €/m ²	127,93 €/m ²	159,21 €/m ²				
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.11.2019.	17.12.2020.	31.12.2020.				
PROSTORNI PLAN	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa				
UPU / DPU	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES				
NAMJENA	S	S	S				
URBANA PRAVILA	/	/	/				
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,5	1,5	2,2				
Odabrana vrijednost	1,2	1,2	2				
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	2.	1.	2.				
CJENOVNI BLOK	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	120,35	127,61	127,61				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,34	1,26	1,26				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,10	1,45				
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,13	1,13	0,85				
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%				
ODABRANI ODNOS	80,00%	100,00%	80,00%				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,80	1,00				
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²							
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M ² :	150,14 €/m²						
APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/M ²	-16,02 €	-4,95 €	20,96 €				
RELATIVNO ODSTUPANJE	-10,67%	-3,29%	13,96%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA				
VRUEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN/M ²	134,12 €/m ²	145,19 €/m ²	171,10 €/m ²				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	256,58	24,46	439,47				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	720,50	STANDARDNA DEVIJACIJA	18,98	12,64%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		37,96
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRUEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M ²	150,14 €/m²						



Građevinsko zemljište		K.Č. 2719/5		
Melin, Cres				
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m ²				150,14 €
Ukupna površina zemljišta				224,00 m ²
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		224,00 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%		150,14 €/m ²
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		33.631,36 €		
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		33.631,36 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		33.600,00 €		



K.Č. 2716/7 K.O. CRES – NAMJENA GROBLJE

GRAĐEVINE JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Veličina i površina građevina

Članak 56.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) građevne čestice je za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja 0,4*
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb 0,5*
- građevinu polivalentne sportske dvorane 0,4*
- građevinu u funkciji groblja 0,50***

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) građevnih čestica je za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja 0,8*
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb 1,0*
- građevinu polivalentne sportske dvorane 0,8*
- građevinu u funkciji groblja 0,50*

Najveći dopušteni broj etaža je za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja 2 etaže*
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb 2 etaže*
- građevinu polivalentne sportske dvorane 2 etaže*
- građevinu u funkciji groblja 1 etaža***



Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Turion, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	6938
zk.č.br.	2716/7
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	49
k.č.br.	dio 1008
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta	586,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	51.600,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
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	GROBLJE
Indeks na dan procjene - DZS	160,87
Mjera građevinskog korištenja (k _i) - postojeći	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72



Građevinsko zemljište								
Turion, Cres								
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.				
	ADRESA	CRES	CRES	CRES				
	Z.K.Č.	4230/12, 7867/8	4607/2, 4607/5, 4607/6	370/2				
	ZK. O.	CRES	CRES	CRES				
	K.Č.	3811/6, 3819/6	4046/45	1519,00				
	K.O.	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD				
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE				
	VRUJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	891,60 €	29.808,72 €	8.916,00 €				
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	10,00 m ²	233,01 m ²	56,00 m ²				
	JEDINIČNA CIJENA	89,16 €/m ²	127,93 €/m ²	159,21 €/m ²				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.11.2019.	17.12.2020.	31.12.2020.				
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa				
	UPU / DPU	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES				
	NAMJENA	S	S	S				
	URBANA PRAVILA	/	/	/				
	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	1,5	1,5	2,2				
	Odabrana vrijednost	1,2	1,2	2				
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Cl. 10. Pravilnika</i>	2.	1.	2.				
CJENOVNI BLOK	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO					
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	120,35	127,61	127,61				
	Korektivni faktor (FNUN)	1,34	1,26	1,26				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,10	1,45				
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUN)	0,66	0,66	0,50				
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%				
ODABRANI ODNOS	80,00%	100,00%	80,00%					
Korektivni faktor (PNUN)	1,00	0,80	1,00					
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M ²	78,67 €/m ²	85,16 €/m ²	100,36 €/m ²					
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M ²	88,06 €/m ²						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/M ²	-9,39 €	-2,90 €	12,30 €				
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-10,67%	-3,29%	13,96%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA				
	VRUJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN/M ²	78,67 €/m ²	85,16 €/m ²	100,36 €/m ²				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	88,26	8,41	151,18				
	SLUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	247,86	STANDARDNA DEVIJACIJA	11,13	12,64%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	22,26	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRUJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M ²	88,06 €/m ²							



Građevinsko zemljište	K.Č. 2716/7		
Turion, Cres			
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m ²		88,06 €	
Ukupna površina zemljišta		586,00 m ²	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	586,00 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%	88,06 €/m ²	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		51.603,16 €	
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		51.603,16 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		51.600,00 €	



4. ZAKLJUČAK

Prometna – tržišna vrijednost nekretnina upisanih u k.o. Cres:

ko CRES z.k.ul.8062 K.Č. 2719/5
vrt
vlasnik : Grad Cres

33.600,00 EUR (150 EUR/ m2)

ko CRES z.k.ul.6938 K.Č. 2716/7
vinograd

vlasnici :
1. suvlasnički dio : 285/550 Cesarić Dino
2.suvlasnički dio: 265/550 Grad Cres

51.600,00 EUR - 88,05 EUR/ m2

Suvlasnički dio Cesarić Dino 285/550 dijela : 26.738,82 EUR

Suvlasnički dio Grad Cres 265/550 dijela : 24.861,82 EUR

Napomena: nužna je goedetska indetifikacija zemljišta i usklađenje zemljišnog i katastarskog stanja te nakon indetifikacije potrebno je evetualno korigirati površine i vrijednosti zemljišta. U izračunu je obračunata površina 586 m2 .

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).

fiksni tečaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK.

Rijeka,26.06.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



5. PRILOZI

Popis primjenjenih propisa

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

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

2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

5. LITERATURA

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

Izvod iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 26.06.2023. 03:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 8062

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35356/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2719/5	VRT				Pripis iz uložka 684
2.	2766/19	MASLINIK			73	
3.	3488	VINOGRAD				Pripis iz uložka 531
4.	3495/3	MASLINIK				Pripis iz uložka 531
5.	4566/1	MASLINIK				
6.	4566/3	MASLINIK				Pripis iz uložka 531
7.	4566/10	VOČNJAK			1377	Pripis iz uložka 531
8.	4566/11	MASLINIK				Pripis iz uložka 531
9.	4566/19	MASLINIK				
10.	4566/34	MASLINIK				
11.	4566/37	VOČNJAK				
12.	7781/2	MASLINIK				Pripis iz uložka 684
13.	7783/1	VINOGRAD I VRT				Pripis iz uložka 684
		UKUPNO:			1450	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD CRES, OIB: 88617357699	



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302325, CRES

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 8062

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 30.01.2013. broj Z-249/13 Na temelju nepravomoćne ovisudne Presude poslovni broj: P-287/11-11 od 31. siječnja 2012. godine, zabilježuje se postupak u predmetu tužitelja Velčić Silvia iz Cresa, Zagrad 34 protiv tuženika Grada Cresa, na nekretnini č. zem. 3488 uknjižene u korist Grada Cresa u cjelini, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka poslovni broj: P - 287/11.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2022.g. pod brojem Z-35356/2022 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2766/19, PRIJEDLOG 27.10.2022, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ OVJERE OV-1069/2022 14.09.2022, uknjižuje se pravo služnosti u svrhu polaganja, izgradnje, održavanja i korištenja elektroenergetskog objekta 20 kv kabelskog priključka TS 20/0,4 kV VOLNIK sve kako je ucrtano na kopiji plana koja čini stastavni dio Ugovora, na kčbr. 2766/19 u površini služnosti 8,0 m2, za korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 26.06.2023. 03:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 6938

Broj zadnjeg dnevnika: Z-498/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2716/7	VINOGRAD				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 285/550 CESARIĆ DINO, OIB: 11860566648, CRES, GIOVANNI MOISE 19	
2.	Suvlasnički dio: 265/550 GRAD CRES, OIB: 88617357699	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 17.09.2010. broj Z-2677/10 Temeljem čl. 111 ZZK-a zabilježuje se odbijeni prijedlog Grada Cresa radi uknjižbe prava vlasništva.	ZABILJEŽBA

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2023.



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 predočeni. 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.